

Znalec: Ing. Ladislav Nagy
Dénešova ul. č. 73,
040 23 Košice
evidenčné číslo 912467
tel.: 055/6231505, 0905/321305

Zadávateľ: Lesy Slovenskej republiky, š.p.
Odštepny závod Košice
Moyzesova ul. č. 18,
042 39 Košice
IČO 36038351

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. OB1/22/2018-9794,
zo dňa 11.7.2018

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 51/2018

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti " Domy,
č. súp. 432, 433 a 434 na parc. č. 1540, 1539 a 1538 (inventárne číslo
2021853, tzv. Administratívna budova VS) s príslušenstvom a pozemkom,
parcely registra C-KN č. 1538, 1539, 1540, 1544/1, 1545/1 a 1545/8 "
nachádzajúcej sa na ul. Milosrdenstva č. 11 v Košiciach v katastrálnom
území Južné Mesto, obec Košice - Juh, okres Košice IV, pre účel
odplatného prevodu vlastníctva nehnuteľnosti.

Počet strán (z toho príloh): 53 strán (z toho 22 príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 6 ks

Košice 17.7.2018

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca :

Úlohou znalca v zmysle zadania je stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti " Domy, č. súp. 432, 433 a 434 na parc. č. 1540, 1539 a 1538 (inventárne číslo 2021853, tzv. Administratívna budova VS) s príslušenstvom a pozemkom, parcely registra C-KN č. 1538, 1539, 1540, 1544/1, 1545/1 a 1545/8 " nachádzajúcej sa na ul. Milosrdenstva č. 11 v Košiciach v katastrálnom území Južné Mesto, obec Košice - Juh, okres Košice IV.

2. Dátum vyžiadania posudku :

Objednávkou č. OB1/22/2018-9794 zo dňa 11.7.2018.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný :

21.6.2018, t.j. ku dňu záverečného miestneho zisťovania (dátum rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu ohodnocovanej nehnuteľnosti).

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje :

17.7.2018, t.j. ku dňu vykonania znaleckého úkonu.

5. Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom

* Informatívny výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 219, k.ú. Južné Mesto, vytvorený cez katastrálny portál ÚGKaK SR dňa 16.7.2018 (výstup z PC)

* Informatívny výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 14259, k.ú. Južné Mesto, vytvorený cez katastrálny portál ÚGKaK SR dňa 16.7.2018 (výstup z PC)

* Informatívna kópia z katastrálnej mapy, mierka 1:1000, k.ú. Južné Mesto, vytvorená cez katastrálny portál ÚGKaK SR dňa 16.7.2018 (výstup z PC)

* Inventárne karty HIM č. 2021853 a 2011854 z účtovnej evidencie vlastníka nehnuteľnosti s uvedením začatia užívania ohodnocovanej stavby (výstupná zostava z PC)

* Odpoveď na žiadosť znalca o poskytnutie súčinnosti pri vypracovaní znaleckého posudku - list Lesy SR, š.p. OZ Košice zo dňa 10.7.2018, č.j. 30521/2018-130 (originál)

* Čiastočná projektová dokumentácia „Prístavba PB ŠL - PR Košice“ - jednostupňový projekt z decembra 1964

* Čiastočná projektová dokumentácia „Vsl.ŠL - PR Košice, Rekonštrukcia výpočtového strediska“ z januára 1985

* Informácie povereného zástupcu objednávateľa posudku, poskytnuté v priebehu miestneho zisťovania - objednávateľ bol vyzvaný, aby predložil všetky doklady potrebné pre úplné znalecké stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a zodpovedá za správnosť poskytnutých podkladov a informácií.

Ďalšie doklady neboli znalcovi poskytnuté.

b) Obstarané znalcom

* Žiadosť o poskytnutie súčinnosti š.p. Lesy SR, OZ Košice pri vypracovaní znaleckého posudku - list znalca zo dňa 9.7.2018

* Informácie realitných kancelárií v Košiciach RK Domios, Inforeal RK, s.r.o., Delta real, s.r.o. a realitná inzercia www.reality.sk, www.trh.sk

* Zakreslenie zamerania skutkového stavu nehnuteľnosti

* Vlastné písomné poznámky z miestneho zisťovania

* Zhotovenie fotografickej dokumentácie.

6. Použitý právny predpis :

* Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z., vyhlášky č. 605/2008 Z.z., vyhlášky č. 47/2009 Z.z., vyhlášky č. 254/2010 Z.z. a vyhlášky č. 213/2017 Z.z. (ďalej len Vyhl.).

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra :

- * Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 93/2006 Z.z., zákona č. 522/2007 Z.z., zákona č. 520/2008 Z.z., zákona č. 136/2010 Z.z., zákona č. 390/2015 Z.z., zákona č. 91/2016 z.z., zákona č. 125/2016 Z.z. a zákona č. 65/2018 Z.z.
- * Vyhláška MS SR 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. 500/2005 Z.z., vyhlášky č. 534/2008 Z.z., vyhlášky č. 33/2009 Z.z., vyhlášky č. 107/2016 Z.z. a vyhlášky č. 256/2016 Z.z.
- * Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon)
- * Vyhláška MŽP SR č. 453/2000 Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- * Vyhláška FŠÚ č. 124/1980 Zb. o Jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (zrušená ku dňu 1.5.2000 - prechodná aplikácia len pre zatriedenie stavebných objektov a preskúmateľný výber rozpočtového ukazovateľa podľa použitého katalógu a metodického podkladu)
- * Vyhláška ŠÚ SR č. 323/2010 Z.z. ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- * Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb - ÚSI Žilina 2. vydanie 2001 (ISBN 80-7100-827-3)
- * Smernica MPAV SR č. 2689/2017-250 k činnosti rezortnej majetkovej komisie a jej postupe pri nakladaní s majetkom štátu
- * STN 73 4055 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- * Fakturačné a cenové indexy v stavebníctve vydané ŠÚ SR k I. štvrťroku 2018.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa :

Na základe Smernice MPAV SR č. 2689/2017-250 použiť pri stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľností aj metódu porovnávania kúpnych cien s transakčným prístupom porovnania už realizovaných predajov porovnateľných nehnuteľností v danom mieste a čase.

9. Právny úkon na ktorý sa má znalecký posudok použiť (účel posudku) : Odplatný prevod vlastníctva nehnuteľností.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy :

Všeobecná hodnota stavieb je stanovená úpravou technickej hodnoty o vplyvy pôsobiace na hodnotu nehnuteľností v danom mieste a čase, tzv. metódou nepriameho porovnania - metóda polohovej diferenciacie v súlade s prílohou č. 3 k vyhláške č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Výpočet východiskovej hodnoty stavieb je vykonaný na báze rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, ÚSI Žilina - 2. vydanie 2001 (ISBN 80-7100-827-3).

Uvedené rozpočtové ukazovatele schválené MS SR, sú prepočítané v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb na cenovú úroveň SR v IV.Q.1996. Prepočet na aktuálnu cenovú úroveň (posledne publikovanú ku dňu ohodnotenia), t.j. I. štvrtrok 2018 je potom ďalej v posudku realizovaný pre násobením indexom ŠÚ SR za I.Q.2018 (kcu = 2,435) pre odbor stavebníctvo ako celok v zmysle príl. č. 3, časti C.1 Vyhl.

Všeobecná hodnota pozemku je stanovená metódou polohovej diferenciacie (pri predmetnom pozemku funkčne súvisiacom s ohodnocovanou stavbou nie je reálne uvažovať s dosiahnuteľným relevantným výnosom formou samostatného prenájmu). Hodnotu nehnuteľnosti porovnávacou metódou a hodnotu stavieb kombinovanou metódou nie je možné v danom prípade objektívne stanoviť vzhľadom na to, že predmetná nehnuteľnosť neprináša ku dňu ohodnotenia relevantný výnos z prenájmu (predmetná nehnuteľnosť je od roku 2010 dlhodobo neprenajatá a vplyvom absencie údržby intenzívne chátra) a v súčasnosti neexistujú dostupné verifikované podklady z budovaného informačného systému katastra nehnuteľností s časovým radom súboru minimálne troch porovnateľných nehnuteľností v mieste a čase s vylúčením mimoriadnych okolností realitného trhu.

Podrobné zdôvodnenie výberu použitej metódy je uvedené v kapitole III. znaleckého posudku.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Informatívny výpis z listu vlastníctva č. 219, k.ú. Južné Mesto, vytvorený cez katastrálny portál ÚGKaK SR dňa 16.7.2018.

Časť A. Majetková podstata

Pozemky - parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc.č.:1538	o výmere 287 m ²	zast.plochy a nádvoría	16	1
Parc.č.:1539	o výmere 512 m ²	zast.plochy a nádvoría	16	1
Parc.č.:1540	o výmere 522 m ²	zast.plochy a nádvoría	16	1
Parc.č.:1544/1	o výmere 350 m ²	ostatné plochy	29	1
Parc.č.:1545/1	o výmere 818 m ²	ostatné plochy	29	1
Parc.č.:1545/8	o výmere 9 m ²	zast.plochy a nádvoría	16	1 5

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1545/8 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 14259.

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

- 29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využitie
- 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

- 5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku.

Poznámka znalca:

Na parc. č. 1545/8 je t.č. situovaná stavba typovej Trafostanice T-336 č. súp. 2837, ktorá je vo vlastníctve a.s. Východoslovenská distribučná, Košice, vedená na LV č. 14259 (pozri LV č. 14259 v prílohe posudku).

Vlastník stavby č. súp. 2837 teda nie je vlastníkom zastavaného pozemku, parc. č. 1545/8 a ide o právny vzťah vlastníctva stavby na cudzom pozemku.

Stavby

súp.č.: 432	na parc.č.: 1540	20	dom	1
súp.č.: 433	na parc.č.: 1539	20	dom	1
súp.č.: 434	na parc.č.: 1538	20	dom	1

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu.

Časť B. Vlastníci a iné oprávnené osoby

Vlastník:

Slovenská republika podielom v 1/1.

Titul nadobudnutia vlastníctva nehnuteľnosti je registrovaný v predložennom LV č. 219 (pozri prílohu posudku).

Správca:

Lesy SR, š.p. Banská Bystrica (IČO 36038351).

Časť C. Ťarchy

Bez zápisu.

Iné údaje

Iné údaje sú zapísané v predložennom LV č. 219 (pozri prílohu posudku).

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 14.6.2018 a 21.6.2018, za účasti povereného zástupcu objednávateľa posudku Ing. Michala Bencúra.

Zameranie nehnuteľnosti vykonané dňa 14.6.2018 a 21.6.2018 - laserový merač Hilti PD 20.

Fotografická dokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti vyhotovená znalcom dňa 14.6.2018 - digitálny fotoaparát Olympus C-500 Zoom.

d) Porovnanie súladu technickej dokumentácie nehnuteľnosti so skutočným stavom pri obhliadke :

Bola predložená čiastočná (neúplná) projektová dokumentácia z jednotlivých etáp výstavby, ktorá len čiastočne zodpovedá stavu k dátumu miestneho zisťovania. Skutkový dispozičný stav nehnuteľnosti ku dňu miestneho zisťovania - ohodnotenia je zakreslený v prílohe posudku, na základe vlastného zamerania znalcom. Súhrnné doklady o veku stavieb sa u vlastníka nehnuteľnosti nezachovali. Údaj o začatí užívania ohodnocovaných stavieb je uvedený v inventárnej karte stavby z evidencie vlastníka nehnuteľnosti s fotokópiou písomného potvrdenia v prílohovej časti posudku.

e) Porovnanie súladu údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom pri obhliadke :

Ohodnocovaná nehnuteľnosť je vedená a evidovaná na LV č. 219, katastrálne územie Južné Mesto v zastavanom území mestskej časti Košice - Juh. Na parcele č. 1540 sa nachádza stavba - dom č. súp. 432, na parcele č. 1539 sa nachádza stavba - dom č. súp. 433 a na parcele č. 1538 sa nachádza stavba - dom č. súp. 434. Uvedené stavby, zakreslené v katastrálnej mape sú vedené na LV s kódom druhu stavby 20 - Iná budova. Predmetom ohodnotenia sú aj parcely pod stavbami, parc. registra C-KN č. 1540, 1539 a 1538 a príslušné parcely č. 1544/1 a 1545/1 na ktorých sa nachádza príslušný dvor a trávniky ako funkčný celok nehnuteľnosti, vrátane parcely č. 1545/8 na ktorej je postavená stavba č. súp. 2537 Trafostanica T-336. Trafostanica nie je vo vlastníctve zadávateľa a nie je predmetom ohodnotenia v tomto znaleckom posudku.

V evidencii katastra (pozri LV č. 219 v prílohe posudku) nie sú zapísané žiadne ťarchy, resp. vecné bremená vzťahujúce sa k ohodnocovanej nehnuteľnosti.

Predložená dokumentácia popisných a geodetických údajov je v súlade so skutkovým stavom.

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

Administratívna budova VS Milosrdenstva č. 11, Košice (inv. č. 2021853), ktorá pozostáva z prevádzkovo prepojených stavieb, samostatne vedených na liste vlastníctva č. 219:

Dom, č. súp. 432 na parcele č. 1540

Dom, č. súp. 433 na parcele č. 1539

Dom, č. súp. 434 na parcele č. 1538

Príslušenstvo:

Plot, plotové vráta (inv. č. 2011854)

Prípojka vody

Vodomeraná šachta, na parc. č. 1545/1

Prípojka kanalizácie

Prípojka plynu

Elektrická prípojka NN

Spevnené plochy I

Spevnené plochy II

Spevnené plochy III

Oporné múry, na parc. č. 1545/1

Vonkajšie schody I

Vonkajšie schody II

Pozemok

Parcely registra C-KN č. 1538, 1539, 1540, 1544/1, 1545/1 a 1545/8.

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

V súvislosti so zadanou znaleckou úlohou neboli zistené (ohodnocované sú pozemky a stavby v súlade s objednávkou č. OB1/22/2018-9794).

h) Predmetom ohodnotenia v znaleckom posudku nie je :

Vybavenie stavieb mobilným hmotným majetkom a zariadením.

2. VÝPOČET VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Ohodnocovaná Administratívna budova VS sa skladá z troch dispozične a prevádzkovo prepojených častí - Domov, č. súp. 432, 433 a 434. Je priamo prístupná z ulice Milosrdenstva cez vrátnicu umiestnenú v strednej budove č. súp. 433. Priame vstupy z ulice Milosrdenstva do dvoch susedných budov sú nevyužívané a slúžia ako únikové cesty. Garáže v strednej budove sú prístupné z parkoviska, resp. z oploteného dvora. Na priľahlom ohodnocovanom pozemku je parkovisko, oplotený dvor, na neoplotenej časti pozemku je trávnik s verejnou zeleňou. Budova je napojená na verejné rozvody vodovodu, kanalizácie, elektriny, telefónu a zemného plynu. Na tepelné rozvody z mestskej teplárne je napojená cez výmenníkovú stanicu umiestnenú mimo budovy, v suteréne domu č. súp. 433 je napojená strojovňa ÚK.

2.1. Dom, č. súp. 432 na parc. č. 1540

Stavebno - technický popis:

Celopodpivničená budova s tromi nadzemnými podlažiami a valbovou strechou s zostavbou podkrovia na časti pôdorysu. V budove s dispozičným trojtraktom a priamo osvetleným dvojrámenným schodiskom sú v nadzemných podlažiach a v podkroví kancelárie s príslušným sociálnym zariadením oddeleným pre mužov a ženy. K dátumu miestneho zisťovania budova nie je prenajímaná. V podzemnom podlaží sú priestory bývalej závodnej jedálne s kuchyňou, skladovým

a sociálnym zázemím kuchyne a miestnosťou pre hlavný uzáver plynu. Priestory k dátumu ohodnotenia sú nevyužívané. Okná kancelárii v trakte svetlej šírky 5,00 m sú orientované na juh, okná kancelárii a sociálnych zariadení v dispozičnom trakte svetlej šírky 3,30 m sú orientované na sever, do ulice Milosrdenstva.

Budova má na betónových plošných základoch zvislé konštrukcie hrúbky 45 cm, murované z plných pálených tehál, v podzemnej časti s izoláciou proti zemnej vlhkosti. Budova s konštrukčným dvojtraktom má nad podzemným podlažím stropy monolitické železobetónové, v nadzemných podlažiach a podkroví stropy drevené trámové s rovným podhladom. Svetlá výška podzemného podlažia je 2,50 m, v nadzemných podlažiach je 2,80 m a v podkroví 2,45 m. Na väznicovom krove valbovej strechy je krytina z azbestocementových šablón, klampiarske konštrukcie strechy a parapetov z pozinkovaného plechu. Vnútorne úpravy povrchov dvojvrstvové vápenné omietky, v sociálnych zariadeniach a v prevádzkových priestoroch závodnej kuchyne keramické obklady stien. Vonkajšie omietky zo škrabaného brizolitu, na sokli a okolo vstupných dverí sú kabrinové obklady. Schody betónové s povrchom stupňov z liateho terazza. Prevládajú dvere hladké plné do stolárskych zárubní, vchodové dvere pri schodisku ocelohliníkové. Okná dvojité drevené s doskovým ostentím, na schodisku ocelové s jednoduchým zasklením. Na podlahách kancelárii prevládajú vlysy, na chodbách povlaky PVC, v sociálnych zariadeniach sú keramické dlaždice. V závodnej jedálni je na podlahe PVC, v kuchyni a príslušenstve sú terazzové dlaždice. Ústredné vykurovanie teplovodné panelovými vykurovacími telesami, elektroinštalácia svetelná, v podzemnom podlaží svetelná a motorická, budova je vybavená bleskozvodom s uzemnením. Vnútorne rozvody studenej vody z pozinkovaného potrubia, teplá voda je pripravovaná v elektrických prietokových ohrievačoch a zásobníkoch v miestach spotreby. Kanalizačné stúpačky liatinové, v podzemnom podlaží sú rozvody zemného plynu k spotrebičom v závodnej kuchyni. Sociálne zariadenia sú vybavené umývadlami, sprchami, pisoármi a záchodovými misami, ktoré boli v priebehu životnosti vymenené. V roku 2012 bolo v 1.PP a 1.NP inštalované elektronické zabezpečovacie zariadenie.

Podľa inventárnej karty HIM, budova bola postavená v roku 1950. Vzhľadom na stavebno-technický stav k dátumu ohodnotenia, použité materiály prvkov dlhodobej životnosti, dosiahnutý vek stavby a stav údržby predpokladám celkovú životnosť stavby na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 61 budovy administratívne (správne)

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(22,50*11,40+3,10*0,30)*0,30$	77,23
Spodná stavba	
$(22,50*11,40+3,10*0,30)*3,00$	772,29
Vrchná stavba	
$(22,50*11,40+3,10*0,30)*3,42*3$	2 641,23

Zastrešenie	
22,50*11,40*0,80+22,50*11,40*3,70*1/2-11,40*11,40*3,70*1/6	599,58
Obstavaný priestor stavby celkom	4 090,33

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

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

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	22,50*11,40+3,10*0,30	257,43	Repr. 3,00		3
Nadzemné	1	22,50*11,40+3,10*0,30	257,43	Repr. 3,42		3,42
Nadzemné	2	22,50*11,40+3,10*0,30	257,43	Repr. 3,42		3,42
Nadzemné	3	22,50*11,40+3,10*0,30	257,43	Repr. 3,42		3,42
Podkrovné	1	11,50*6,60+3,60*4,00	90,3	2,60		2,6

Priemerná zastavaná plocha:

$$(257,43 + 257,43 + 257,43 + 257,43 + 90,3) / 5 = 224,00 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(257,43 * 3 + 257,43 * 3,42 + 257,43 * 3,42 + 257,43 * 3,42 + 90,3 * 2,6) / (257,43 + 257,43 + 257,43 + 257,43 + 90,3) = 3,26 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{zp} = 0,92 + (24 / 224) = 1,0271$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{vp} = 0,30 + (2,10 / 3,26) = 0,9442$$

Výpočet 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	8,85
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	18,80
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,96
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,74
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,21
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,11
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,74
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,32
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,21
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,32
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,32
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00

13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,53
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,32
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,42
16	Elektroinštalácia	6,00	0,50	3,00	3,32
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,11
18	Vnútorý vodovod	3,00	0,70	2,10	2,32
19	Vnútorá kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,32
20	Vnútorý plynovod	1,00	1,00	1,00	1,11
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,50	1,00	1,11
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,32
24	Výtahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,30	1,80	1,99
	Ďalšie konštrukcie				
26	EZZ	-	-	0,50	0,55
	Spolu	100,00		90,40	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 90,40 / 100 = 0,9040$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CV} = 2,435$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 93,01 \text{ Eur}/m^3 * 2,435 * 0,9040 * 1,0271 * 0,9442 * 0,939 * 1,05$$

$$VH = 195,7621 \text{ Eur}/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dom, č. súp. 432 na parc. č. 1540	1950	68	32	100	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	195,7621 Eur/m ³ * 4090,33 m ³	800 731,59
Technická hodnota	32,00 % z 800 731,59 Eur	256 234,11

2.2. Dom, č. súp. 433 na parc. č. 1539

Stavebno - technický popis:

Čiastočne podpivničená budova s dvoma nadzemnými podlažiami a nízkou sedlovou strechou, na časti pôdorysu s plochou strechou. Budova s priečnym nosným systémom s murovanými piliermi, monolitickými prievlakmi a traktami svetlosti 3,00 m, 3,50 m a 4,20 m. Nad časťou poschodia sú strešné väzníky rozpätia

12,0 m, presahujúce na vonkajšie pozdĺžne steny. V podzemnom podlaží budovy sú tri garáže pre osobné autá, elektrorozvodňa a skladovacie priestory. Na prízemí je hlavný vstup do administratívnej budovy s vrátnicou, priestory bývalého výpočtového strediska a dve garáže. Na poschodí sú v celom rozsahu priestory bývalého výpočtového strediska pre sálový počítač. Táto budova nemá vlastné schodisko, jednotlivé podlažia sú prístupné z chodieb dvoch susedných budov. Do podzemného podlažia vedie aj priamy vstup z ulice Milosrdenstva a garáže sú prístupné z parkoviska a oploteného dvora. V budove je nákladný výtah nosnosti 500 kg prístupný z nakladacej rampy na ulici Milosrdenstva s nástupnými stanicami v suteréne, na prízemí a na 1. poschodí.

Budova má na betónových plošných základoch zvislé konštrukcie skladobnej hrúbky do 50 cm, murované z tehál CDM, v podzemnej časti s izoláciou proti zemnej vlhkosti. Stropy nad podzemným podlažím, prízemím a časťou 1. poschodia železobetónové prefabrikované, nad priestormi sálového počítača sedlové drevené priehradové klincované väzňiky. Svetlá výška podzemného podlažia je 2,50 m, na prízemí 3,08 m a na poschodí 3,30 m. Na krove sedlovej strechy a na plochej streche nad časťou pôdorysu je krytina a klampiarske konštrukcie strechy z hladkého pozinkovaného plechu. Vonkajšie omietky zo škrabaného brizolitu, na sokli a okolo garážových vrát sú kabrinčové obklady. Vnútorne úpravy povrchov dvojvrstvové vápenné omietky, v priestoroch výpočtového strediska sú akustické tlmivé obklady a podhlady typu FEAL. Prevládajú dvere hladké plné do oceľových zárubní, zasklené deliace steny vo výpočtovom stredisku a vchodové dvere do budovy ocelohliníkové. Okná drevené zdvojené, na podlahách výpočtového strediska sú zdvojené podlahy, vo vstupných priestoroch na prízemí kamenná dlažba, v podzemnom podlaží prevládajú na podlahách cementové potery. Ústredné vykurovanie teplovodné panelovými vykurovacími telesami. Elektroinštalácia svetelná a motorická, budova je vybavená bleskozvodom s uzemnením. V roku 2012 bolo v 1.PP a 1.NP inštalované elektronické zabezpečovacie zariadenie.

Podľa poskytnutej čiastočnej projektovej dokumentácie budova bola postavená v roku 1967 ako tzv. jednoposchodová zasadačka, prestavba na budovu pre výpočtové stredisko bola ukončená v roku 1987. K dátumu miestneho zisťovania budova nie je prenajímaná. Celkovú životnosť budovy stanovujem k rovnakému roku ako u susedných budov, tj. 2050 - 1967 = 83 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 64 budovy pre výpočtovú techniku

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(17,30 \cdot 14,20 + 17,00 \cdot 11,40 + 2,94 \cdot 1,0 - 2,25 \cdot 3) \cdot 0,30$	130,70
Spodná stavba	
$(17,30 \cdot 10,70 + 17,00 \cdot 11,40 + 2,94 \cdot 1,0 - 2,25 \cdot 3) \cdot 2,80$	1 050,28
Vrchná stavba	
$\{[(17,30 \cdot 10,70 + 17,00 \cdot 11,40 - 2,25 \cdot 1,65 - 2,25 \cdot 3,0) \cdot 3,40 + 17,30 \cdot 3,50 \cdot 4,60] + (17,30 \cdot 14,20 + 17,00 \cdot 11,40 - 2,25 \cdot 1,65 - 2,25 \cdot 3,0) \cdot 3,60$	3 075,64

Zastrešenie	
$((17,30*14,20+17,00*3,80)*(0,90+1,80/2))+(17,00*7,60-2,25*1,65-2,25*3,00)*(0,45+0,5/2)$	641,58
Obstavaný priestor stavby celkom	4 898,20

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

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

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	$17,30*10,70+17,00*11,40+2,94*1,00-2,25*3,00$	375,1	Repr. 2,80		2,8
Nadzemné	1	$17,30*14,20+17,00*11,40-2,25*1,65-2,25*3,00$	429	Repr. 1531,25/429		3,569 3
Nadzemné	2	$17,30*14,20+17,00*11,40-2,25*1,65-2,25*3,00$	429	Repr. 3,60		3,6

Priemerná zastavaná plocha:

$$(375,1 + 429 + 429) / 3 = 411,03 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(375,1 * 2,8 + 429 * 3,5693 + 429 * 3,6) / (375,1 + 429 + 429) = 3,35 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{zp} = 0,92 + (24 / 411,03) = 0,9784$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{vr} = 0,30 + (2,10 / 3,35) = 0,9269$$

Výpočet 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	10,28
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	21,83
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	11,57
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	9,00
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,57
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,29
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	9,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,86
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,86
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okrná	5,00	0,50	2,50	3,21

14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,86
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	5,14
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	7,71
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,29
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,29
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	3,00	0,00	0,00	0,00
24	Výtahy	1,00	1,00	1,00	1,29
25	Ostatné	6,00	0,30	1,80	2,31
	Ďalšie konštrukcie				
26	EZZ	-	-	0,50	0,64
	Spolu	100,00		77,80	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 77,80 / 100 = 0,7780$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,435$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 93,01 \text{ Eur}/m^3 * 2,435 * 0,7780 * 0,9784 * 0,9269 * 0,939 * 1,05$$

$$VH = 157,5478 \text{ Eur}/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dom, č. súp. 433 na parc. č. 1539	1967	51	32	83	61,45	38,55

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	157,5478 Eur/m ³ * 4898,20 m ³	771 700,63
Technická hodnota	38,55 % z 771 700,63 Eur	297 490,59

2.3. Dom, č. súp. 434 na parc. č. 1538

Stavebno - technický popis:

Celopodpivničená budova s tromi nadzemnými podlažiami a valbovou strechou s zostavou podkrovia na časti pôdorysu. V budove s dispozičným trojtraktom a priamo osvetleným dvojramenným schodiskom sú na prízemí učebne a kancelárie, na poschodiach a v podkroví kancelárie s príslušným sociálnym zariadením oddeleným pre mužov a ženy. K dátumu miestneho zisťovania budova nie je prenajímaná. V podzemnom podlaží sú priestory bývalej kotolne na tuhé palivo,

v bývalej uholni je strojovňa ústredného kúrenia napojeného na výmenníkovú stanicu umiestnenú mimo budovy. V zostávajúcich priestoroch podzemného podlažia sú údržbárska dielňa, sklady, sociálne zariadenia a miestnosť pre hlavný uzáver vody. Okná kancelárií v trakte svetlej šírky 5,00 m sú orientované na juh, okná kancelárií a sociálnych zariadení v dispozičnom trakte svetlej šírky 3,30 m sú orientované na sever, do ulice Milosrdenstva. Budova má na betónových plošných základoch zvislé konštrukcie skladobnej hrúbky 45 cm, murované z plných pálených tehál, v podzemnej časti s izoláciou proti zemnej vlhkosti. Budova s konštrukčným dvojtraktom má nad podzemným podlažím stropy monolitické železobetónové, v nadzemných podlažiach a podkroví stropy s rovným podhladom. Svetlá výška podzemného podlažia je 2,50 m, v nadzemných podlažiach je 2,80 m a v podkroví 2,65 m. Na väznicovom krove valbovej strechy je krytina z azbestocementových šablón, klampiarske konštrukcie strechy a parapetov z pozinkovaného plechu. Vnútorne úpravy povrchov dvojvrstvové vápenné omietky, v sociálnych zariadeniach keramické obklady stien. Vonkajšie omietky zo škrabaného brizolitu, na sokli a okolo vstupných dverí sú kabrincové obklady. Schody betónové s povrchom stupňov z liateho terazza. Prevládajú dvere hladké plné do stolárskych zárubní, vchodové dvere pri schodisku ocelohliníkové. Okná dvojité drevené s doskovým ostentím, na schodisku ocelové s jednoduchým zasklením. Na podlahách kancelárií prevládajú vlasy, na chodbách povlaky PVC, v sociálnych zariadeniach sú keramické dlaždice. Ústredné vykurovanie teplovodné panelovými vykurovacími telesami, elektroinštalácia svetelná, v podzemnom podlaží svetelná a motorická, budova je vybavená bleskozvodom s uzemnením. Vnútorne rozvody studenej vody z pozinkovaného potrubia, teplá voda je pripravovaná v elektrických prietokových ohrievačoch a zásobníkoch v miestach spotreby. Kanalizačné stúpačky liatinové, časť nahradená stúpačkami z potrubia PVC. Sociálne zariadenia sú vybavené umývadlami, sprchami, pisoármi a záchodovými misami, ktoré boli v priebehu životnosti vymenené. Na prízemí a oboch poschodiach sú miestnosti s kuchynským kútom vybavené kuchynskou linkou dĺžky 1,2 m so smaltovaným drezom, prívodom studenej vody a obkladom steny nad pracovnou doskou linky. V roku 2012 bolo v 1.PP a 1.NP inštalované elektrické zabezpečovacie zariadenie. Podľa inventárnej karty HIM, budova bola postavená v roku 1950. Vzhľadom na stavebno-technický stav k dátumu ohodnotenia, použité materiály prvkov dlhodobej životnosti, dosiahnutý vek stavby a stav údržby predpokladám celkovú životnosť stavby na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 61 budovy administratívne (správne)

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
22,50*11,40*0,30	76,95
Spodná stavba	
22,50*11,40*2,85+6,80*5,60*1,40	784,34
Vrchná stavba	
22,50*11,40*3,35*3,00	2577,83

Zastrešenie	
22,50*11,40*0,80+22,50*11,40*3,70*1/2-11,40*11,40*3,70*1/6	599,58
Obstavaný priestor stavby celkom	4 038,70

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,802 / 30,1260 = 93,01 \text{ Eur/m}^3$$

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	22,50*11,40	256,5	Repr. 2,85		2,85
Nadzemné	1	22,50*11,40	256,5	Repr. 3,35		3,35
Nadzemné	2	22,50*11,40	256,5	Repr. 3,35		3,35
Nadzemné	3	22,50*11,40	256,5	Repr. 3,35		3,35
Podkrovné	1	14,30*4,80+10,90*1,50	84,99		2,80	2,8

Priemerná zastavaná plocha:

$$(256,5 + 256,5 + 256,5 + 256,5) / 4 = 256,50 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(256,5 * 2,85 + 256,5 * 3,35 + 256,5 * 3,35 + 256,5 * 3,35 + 84,99 * 2,8) / (256,5 + 256,5 + 256,5 + 256,5 + 84,99) = 3,19 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{zp} = 0,92 + (24 / 256,5) = 1,0136$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{vp} = 0,30 + (2,10 / 3,19) = 0,9583$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp ₁	Koef. štand. ks ₁	Úprava podielu cp ₁ * ks ₁	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,86
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	18,85
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,97
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,75
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,21
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,11
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,75
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,32
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,21
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,32
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,32
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00

13	Oklná	5,00	1,00	5,00	5,54
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,32
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,43
16	Elektroinštalácia	6,00	0,50	3,00	3,32
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,11
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,32
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,32
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,50	1,00	1,11
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,32
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,30	1,80	1,99
	Ďalšie konštrukcie				
26	EZZ	-	-	0,50	0,55
	Spolu	100,00		90,30	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 90,30 / 100 = 0,9030$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 2,435$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_R * k_M \quad [Eur/m^3]$$

$$VH = 93,01 \text{ Eur}/m^3 * 2,435 * 0,9030 * 1,0136 * 0,9583 * 0,939 * 1,05$$

$$VH = 195,8571 \text{ Eur}/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dom, č. súp. 434 na parc. č. 1538	1950	68	32	100	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	195,8571 Eur/m ³ * 4038,70 m ³	791 008,07
Technická hodnota	32,00 % z 791 008,07 Eur	253 122,58

2.4. PLOTY

2.4.1. Plot, plotové vráta

Časť ohodnocovaného pozemku bola podľa predloženého podkladu karty HIM oplotená v roku 1989. Ide o plot s betónovou podmurovkou, základmi a výplňou z rámového pletiva výšky 1,50 m. V plote sú osadené vráta z kovových profilov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
 ŠKS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	38,10m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická	38,10m	926	30,74 Eur/m
	Spoľu:			53,98 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva	57,15m ²	435	14,44 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	b) z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 Eur/ks

Dĺžka plotu: 38,10 m
 Pohľadová plocha výplne: 38,1 * 1,50 = 57,15 m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot, plotové vráta	1989	29	11	40	72,50	27,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	(38,10m * 53,98 Eur/m + 57,15m ² * 14,44 Eur/m ² + 1ks * 249,12 Eur/ks) * 2,435 * 1,05	8 005,19
Technická hodnota	27,50 % z 8 005,19 Eur	2 201,43

2.5. VONKAJŠIE ÚPRAVY**2.5.1. Prípojka vody**

Prípojka vody z verejného vodovodu na ulici Milosrdenstva.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
 Kód KS: 222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1800/30,1260 = 59,75 \text{ Eur/bm}$
 Počet merných jednotiek: 5,10 bm
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,435$
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	1975	43	7	50	86,00	14,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$5,1 \text{ bm} * 59,75 \text{ Eur/bm} * 2,435 * 1,05$	779,11
Technická hodnota	14,00 % z 779,11 Eur	109,08

2.5.2. Vodomerná šachta, na parc. č. 1545/1

Vodomerná betónová šachta na prípojke vody s rozmermi 1,20x1,40 m a hĺbkou 1,40 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
 Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
 Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
 Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $1,20 * 1,40 * 1,40 = 2,35 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,435$
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta, na parc. č. 1545/1	1975	43	7	50	86,00	14,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$2,35 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 2,435 * 1,05$	1 527,75
Technická hodnota	14,00 % z 1 527,75 Eur	213,89

2.5.3. Prípojka kanalizácie

Splašková a dažďová kanalizácia z budov je napojená na verejnú kanalizáciu na ulici Milosrdenstva.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1060/30,1260 = 35,19 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: $5*5,0+27,50 = 52,5 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	1950	68	12	80	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$52,5 \text{ bm} * 35,19 \text{ Eur/bm} * 2,435 * 1,05$	4 723,53
Technická hodnota	15,00 % z 4 723,53 Eur	708,53

2.5.4. Prípojka plynu

Prípojka plynu z verejného rozvodu na ulici Milosrdenstva.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
Kód KS: 2221 Miestne plynovody
Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.2. Prípojka plynu DN 40 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $460/30,1260 = 15,27 \text{ Eur/bm}$
 Počet merných jednotiek: $5,10 \text{ bm}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,435$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	1975	43	7	50	86,00	14,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$5,1 \text{ bm} * 15,27 \text{ Eur/bm} * 2,435 * 1,05$	199,11
Technická hodnota	14,00 % z 199,11 Eur	27,88

2.5.5. Elektrická prípojka NN

Zemná elektroprípojka s napojením od trafostanice T-336 na parc. č. 1545/8.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
 Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
 Bod: 7.1. NN prípojky
 Položka: 7.1.m) káblková prípojka zemná A1 4*50 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $505/30,1260 = 16,76 \text{ Eur/bm}$
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $10,06 \text{ Eur/bm}$
 Počet merných jednotiek: $23,60 \text{ bm}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,435$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka NN	1975	43	7	50	86,00	14,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$23,6 \text{ bm} * (16,76 \text{ Eur/bm} + 0 * 10,06 \text{ Eur/bm}) * 2,435 * 1,05$	1 011,29
Technická hodnota	14,00 % z 1 011,29 Eur	141,58

2.5.6. Spevnené plochy I

Odkvapové schátralé chodníky okolo Domov č. súp. 432, 434 a chodníky ku vedľajším vstupom do týchto Domov sú zhotovené z monolitického betónu.

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: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63$ Eur/m² ZP
Počet merných jednotiek: $0,70 * (22,50 * 4 + 12,80 * 2) + 3,10 * 4,0 * 2 = 105,72$ m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy I	-	-	-	-	max. t.j. 95,00	5,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$105,72 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 2,435 * 1,05$	2 332,69
Technická hodnota	$5,00 \% \text{ z } 2 332,69 \text{ Eur}$	116,63

2.5.7. Spevnené plochy II

Nájazdové rampy ku garážam v podzemnom podlaží a prehíbená časť dvora pri západnej strane administratívnej budovy majú povrch z monolitického betónu.

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: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95$ Eur/m² ZP
Počet merných jednotiek: $11,50 * 12,00 = 138$ m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy II	-	-	-	-	max. t.j. 95,00	5,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	138 m ² ZP * 10,95 Eur/m ² ZP * 2,435 * 1,05	3 863,50
Technická hodnota	5,00 % z 3 863,50 Eur	193,18

2.5.8. Spevnené plochy III

Neoplotená časť parkovacích plôch pri východnej strane budov a časť dvora za oploštením majú povrch z asfaltového betónu.

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: 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
 Položka: 8.6.c) Asfaltový betón hr. 40 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $395/30,1260 = 13,11$ Eur/m² ZP
 Počet merných jednotiek: $11,00*8,00+4,00*36,10+11,00*14,05 = 386,95$ m² ZP
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,435$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy III	-	-	-	-	max. t.j. 95,00	5,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	386,95 m ² ZP * 13,11 Eur/m ² ZP * 2,435 * 1,05	12 970,17
Technická hodnota	5,00 % z 12 970,17 Eur	648,51

2.5.9. Oporné múry, na parc. č. 1545/1

Oporné múry sú zhotovené vedľa nájazdových rámp do dvoch garáží a okolo prehíbenej časti dvora na západnej strane budovy.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1300/30,1260 = 43,15 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $1,4/2*0,30*11,50*2+1,20*0,30*(10,0+9,0) = 11,67 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,435$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporné múry, na parc. č. 1545/1	1975	43	7	50	86,00	14,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$11,67 \text{ m}^3 \text{ OP} * 43,15 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 2,435 * 1,05$	1 287,48
Technická hodnota	14,00 % z 1 287,48 Eur	180,25

2.5.10. Vonkajšie schody I

Hlavný vstup do budov vedie z ulice Milosrdenstva schodmi s povrchom stupňov z prírodného kameňa. Pre ohodnotenie uvažujem s porovnateľným vyhotovením v cenovom ekvivalente v zmysle zásad použitej metodiky.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
 Bod: 10.9. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z dosiek z prír. terazza - PZ CE

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $830/30,1260 = 27,55 \text{ Eur/bm stupňa}$
 Počet merných jednotiek: $4,20*8 = 33,6 \text{ bm stupňa}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,435$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody I	1967	51	9	60	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	33,6 bm stupňa * 27,55 Eur/bm stupňa * 2,435 * 1,05	2 366,73
Technická hodnota	15,00 % z 2 366,73 Eur	355,01

2.5.11. Vonkajšie schody II

Vonkajšie betónové schody vedú z chodníka na ulici Milosrdenstva priamo do podzemného podlažia v Dome č. súp. 433.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14$ Eur/bm stupňa
Počet merných jednotiek: $2,25*9 = 20,25$ bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody II	1950	68	12	80	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	20,25 bm stupňa * 7,14 Eur/bm stupňa * 2,435 * 1,05	369,67
Technická hodnota	15,00 % z 369,67 Eur	55,45

2.6. REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Dom, č. súp. 432 na parc. č. 1540	800 731,59	256 234,11
Dom, č. súp. 433 na parc. č. 1539	771 700,63	297 490,59
Dom, č. súp. 434 na parc. č. 1538	791 008,07	253 122,58
Plot, plotové vráta	8 005,19	2 201,43
Prípojka vody	779,11	109,08
Vodomerná šachta, na parc. č. 1545/1	1 527,75	213,89
Prípojka kanalizácie	4 723,53	708,53

Prípojka plynu	199,11	27,88
Elektrická prípojka NN	1 011,29	141,58
Spevnené plochy I	2 332,69	116,63
Spevnené plochy II	3 863,50	193,18
Spevnené plochy III	12 970,17	648,51
Oporné múry, na parc. č. 1545/1	1 287,48	180,25
Vonkajšie schody I	2 366,73	355,01
Vonkajšie schody II	369,67	55,45
Celkom:	2 402 876,51	811 798,70

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti :

Nehnutelnosť sa nachádza v širšom centre krajského mesta Košice v mestskej časti Košice - Juh, na ul. Milosrdenstva č. orientačné 11, ktorá je spojnicou Južnej triedy a Rastislavovej ulice. Okolitú zástavbu tvoria bytové domy a budovy občianskej vybavenosti a služieb. Parkovanie je umožnené na verejných parkoviskách v blízkom okolí a v obmedzenom rozsahu priamo na dvore za Budovou. Polohu nehnuteľnosti vzhľadom k centru mesta, komunikačných a dopravných väzieb hodnotím ako širšie centrum v lokalite zástavby bytových domov a občianskeho vybavenia. Dobudovaná mestská časť Košice - Juh s vybudovanou infraštruktúrou, kompletnými rozvodmi inžinierskych sietí a dopravou MHD v blízkosti. Pešia dostupnosť absolútneho centra mesta.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti :

Výlučne nebytové prevádzkové kancelárske priestory so štandardom vybavenia zodpovedajúcom poslednej rekonštrukcii v roku 1987. Ohodnocovaná stavba od roku 2010 nie je prenajímaná a účelovo využívaná na svoj projektovaný účel. V prípade iného alternatívneho účelového využitia nehnuteľnosti je potrebná zásadná prestavba a rekonštrukcia s modernizáciou v budovách so solídnu nosnou konštrukciou a dobrou polohou vzhľadom k centru mesta.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti :

V predloženom LV č. 219 nie sú uvedené žiadne tarchy, závady viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou. Určité riziká vyplývajú zo súčasného stavebno-technického stavu a vybavenia chátrajúcej, dlhodobo neužívanej nehnuteľnosti.

3.1. METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1. STAVBY

Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou polohovej diferenciacie:

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Vzhľadom na súčasný stav realitného trhu v danej lokalite, typ nehnuteľnosti, kvalitu a stav použitých stavebných materiálov, polohu nehnuteľnosti v štruktúre sídla a veľkosť sídelného útvaru uvažujem vo výpočte s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie $\sigma_{pd} = 0,45$ z doporučeného rozpätia v zmysle zásad katalógu

použitej metodiky str. 33, kapitola 12.3.4 s prihliadnutím na vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu dosahovanú v mieste a čase.

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K_{PD}	Váha v_i	Výsledok $K_{PD} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v danom segmente výrazne nižší	V.	0,045	13	0,59
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,900	30	27,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,248	8	1,98
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty na bývanie, administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb	II.	0,900	7	6,30
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,450	6	2,70
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný prevádzkový objekt	III.	0,450	10	4,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 % (3,67 % pre okres Košice IV v 05/2018 - zdroj: štatistický výkaz ÚPSVaR)	I.	1,350	9	12,15
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	vysoká hustota obyvateľstva	III.	0,450	6	2,70
9	Orientácia nehnuteľností k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,450	5	2,25
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,350	6	8,10

11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia	I.	1,350	7	9,45
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko a pod.	I.	1,350	7	9,45
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,350	10	13,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,045	8	0,36
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,450	9	4,05
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,450	8	3,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,045	7	0,32
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,450	4	1,80
19	Názor znalca				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,248	20	4,96
	Spolu			180	115,75

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 115,75 / 180$	0,643
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 811\,798,70 \text{ Eur} * 0,643$	521 986,56 Eur

3.1.2. POZEMKY

Všeobecná hodnota pozemku stanovená metódou polohovej diferenciacie: Ohodnocované parcely tvoria ucelený, čiastočne oplotený rovinatý pozemok, prístupný z ulice Milosrdenstva a prilahlého Pasteurovho námestia. V mieste sú realizované rozvody vodovodu, kanalizácie, elektriny, telefónu, káblovej televízie, zemného plynu a teplovodu z mestskej teplárne. Výrazne negatívne účinky okolia neboli zistené. Na ohodnocovanej nehnuteľnosti (stavby a pozemok) podľa informácie zadávateľa t.č. neviazne nájomný vzťah (pozri prílohu posudku).

Parcela č.	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1538	zastavané plochy a nádvoría	287,00	1/1	287,00
1539	zastavané plochy a nádvoría	512,00	1/1	512,00
1540	zastavané plochy a nádvoría	522,00	1/1	522,00
1544/1	ostatná plocha	350,00	1/1	350,00
1545/1	ostatná plocha	818,00	1/1	818,00
1545/8	zastavané plochy a nádvoría	9,00	1/1	9,00
Spolu výmera				2 498,00

Obec:
Východisková hodnota:

Košice
 $VH_M = 26,56 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
k_v koeficient intenzity využitia	5. bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, nebytové stavby so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_f koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie (obchodná poloha, služby a byty)	1,30
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,45
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_r koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,45 * 1,00 * 1,00$	2,7710
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_M = VH_M * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur/m}^2 * 2,7710$	73,60 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_M = 2 498,00 \text{ m}^2 * 73,60 \text{ Eur/m}^2$	183 852,80 Eur

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcelsa č. 1538	287,00 m ² * 73,60 Eur/m ² * 1 / 1	21 123,20
parcelsa č. 1539	512,00 m ² * 73,60 Eur/m ² * 1 / 1	37 683,20
parcelsa č. 1540	522,00 m ² * 73,60 Eur/m ² * 1 / 1	38 419,20
parcelsa č. 1544/1	350,00 m ² * 73,60 Eur/m ² * 1 / 1	25 760,00
parcelsa č. 1545/1	818,00 m ² * 73,60 Eur/m ² * 1 / 1	60 204,80
parcelsa č. 1545/8	9,00 m ² * 73,60 Eur/m ² * 1 / 1	662,40
Spolu		183 852,80

III. ZÁVER

Znaleckou úlohou podľa zadania bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti " Domy, č. súp. 432, 433 a 434 na parc. č. 1540, 1539 a 1538 (inventárne číslo 2021853, tzv. Administratívna budova VS) s príslušenstvom a pozemkom, parcely registra C-KN č. 1538, 1539, 1540, 1544/1, 1545/1 a 1545/8 " nachádzajúcej sa na ul. Milosrdenstva č. 11 v Košiciach v katastrálnom území Južné Mesto, obec Košice - Juh, okres Košice IV.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Všeobecná hodnota stavieb je stanovená úpravou technickej hodnoty o vplyvy pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase - metóda polohovej diferenciacie v súlade s prílohou č. 3 k vyhláske č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti nie je objektívne možné z dôvodu, že predmetná nehnuteľnosť nedosahuje relevantný výnos z prenájmu s disponibilným výnosom vo forme odčerpateľného zdroja pre výpočet kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov tak, aby bola možná kombinácia technickej a výnosovej hodnoty (taktiež v okolí ohodnocovanej nehnuteľnosti nie sú známe podobné prenajaté stavby s možnosťou porovnania súboru obvyklého nájomného v mieste a čase).

Hodnotu nehnuteľnosti porovnávacou metódou nie je možné v danom prípade objektívne stanoviť vzhľadom na to, že v súčasnosti nie je k dispozícii potrebný súbor porovnateľných nehnuteľností (stavieb a pozemkov) v danom mieste a čase. Podľa prílohy č. 3, časť E.1 vyhlásky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov je pre transakčný prístup porovnania potrebný súbor minimálne troch porovnateľných nehnuteľností s identifikovateľnými podkladmi pre výpočet s vylúčením mimoriadnych okolností realitného trhu. Navyše v súčasnosti neexistujú dostupné verifikované podklady pre znalcov z odvetvia odhad hodnoty nehnuteľností z budovaného informačného systému katastra nehnuteľností s časovým radom súboru porovnateľných nehnuteľností v mieste a čase na základe už realizovaných aktuálnych prevodov a prechodov vlastníctva nehnuteľností. Na základe vyjadrenia zadávateľa (list zo dňa 10.7.2018 v prílohe znaleckého úkonu), žiadosti znalca o súčinnosť s oslovením realitných kancelárií v Košiciach (RK Domios, Inforeal RK, s.r.o. a Delta real, s.r.o.) taktiež vyplýva, že v danom mieste a čase nedošlo k prevodom porovnateľných nehnuteľností. V čase ohodnotenia a ani niekoľko mesiacov pred časom

ohodnotenia neboli v realitnej inzercii (www.reality.sk, www.trh.sk) v predmetnej lokalite a ani v širšom záujmovom území ponúkané na predaj podobné a porovnateľné nehnuteľnosti.

Vzhľadom na uvedené, ako vhodná metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bola v danom prípade použitá metóda polohovej diferenciácie.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by táto mala 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. Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

pozemkov a stavieb podľa prílohy č. 3 k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov:

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Dom, č. súp. 432 na parc. č. 1540	164 758,53
Dom, č. súp. 433 na parc. č. 1539	191 286,45
Dom, č. súp. 434 na parc. č. 1538	162 757,82
Plot, plotové vráta	1 415,52
Prípojka vody	70,14
Vodomerná šachta, na parc. č. 1545/1	137,53
Prípojka kanalizácie	455,58
Prípojka plynu	17,93
Elektrická prípojka NN	91,04
Spevnené plochy I	74,99
Spevnené plochy II	124,21
Spevnené plochy III	416,99
Oporné múry, na parc. č. 1545/1	115,90
Vonkajšie schody I	228,27
Vonkajšie schody II	35,65
Spolu stavby	521 986,56
Pozemky registra C-KN	
Zastavaná plocha a nádvorie, parc. č. 1538	21 123,20
Zastavaná plocha a nádvorie, parc. č. 1539	37 683,20
Zastavaná plocha a nádvorie, parc. č. 1540	38 419,20

Ostatná plocha, parc. č. 1544/1	25 760,00
Ostatná plocha, parc. č. 1545/1	60 204,80
Zastavaná plocha a nádvorie, parc. č. 1545/8	662,40
Spolu pozemky	183 852,80
Všeobecná hodnota celkom	705 839,36
Všeobecná hodnota zaokrúhlene:	<u>706 000,- EUR</u>

Slovom: Sedemstošesttisíc Eur.

V Košiciach 17.7.2018



Ing. Ladislav Nagy
znalec

IV. PRÍLOHY

- * Objednávka č. OB1/22/2018-9794 zo dňa 11.7.2018
- * Informatívny výpis z listu vlastníctva č. 219, k.ú. Južné Mesto zo dňa 16.7.2018
- * Informatívny výpis z listu vlastníctva č. 14259, k.ú. Južné Mesto zo dňa 16.7.2018
- * Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Južné Mesto, zo dňa 16.7.2018
- * Inventárne karty HIM č. 2021853 a 2011854 z účtovnej evidencie vlastníka nehnuteľnosti s uvedením začatia užívania ohodnocovanej stavby
- * Žiadosť o poskytnutie súčinnosti š.p. Lesy SR, OZ Košice pri vypracovaní znaleckého posudku - list znalca zo dňa 9.7.2018
- * Odpoveď na žiadosť znalca o poskytnutie súčinnosti pri vypracovaní znaleckého posudku - list Lesy SR, š.p. OZ Košice zo dňa 10.7.2018, č.j. 30521/2018-130
- * Nákras podlaží a výškové zameriavacie schémy ohodnocovaných stavieb, č. súp. 432, 433 a 434
- * Fotodokumentácia.

**LESY Slovenskej republiky, štátny podnik**

Námestie SNP 8, 975 66 Banská Bystrica

Objednávka číslo: **OB1/22/2018-9794** Nákup tovar, služby, práce
Rámcová KZ č.:Dodávateľ: IČO: **35066148****Ing. Ladislav Nagy - EKOREAL****Dénešova 73****04023 Košice**Dátum vystavenia: **11.07.2018**

Objednávka je návrhom kúpnej zmluvy podľa Obchodného zákona, číslo 513/91 Zb.

IČO: **36038351**DIČ: **2020087982**IČ DPH: **SK2020087982**

Faktúru vystaviť a zaslať na adresu:

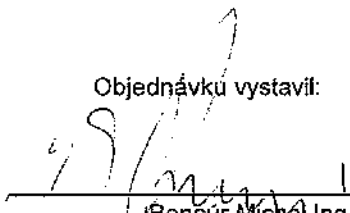
Lesy Slovenskej republiky, štátny podnik Odštepny závod Košice
Moyzasova 18, 04239 Košice**K faktúre žiadame priložiť našu objednávku a kópiu podpísaného dodacieho listu.****O B J E D N Á V A M E**Termín dodania: **31.07.2018**Znalecký posudok na všeobecnú hodnotu nehnuteľností - Stavby: dom, súp.č. 432 na pozemku KN-C parc.č. 1540, dom, súp.č. 433 na pozemku KN-C parc.č. 1539 a dom, súp.č. 434 na pozemku KN-C parc.č. 1538 s príslušenstvom a Pozemky: pozemok KN-C parc.č. 1538, 1539, 1540, 1545/8; Zastavané plochy a nádvorí o celkovej výmere 1 330 m² a pozemok KN-C parc.č. 1544/1, 1545/1; Ostatné plochy o celkovej výmere 1 168 m², katastrálne územie Južné Mesto v spoluvlastníckom podiele 1/1 v počte 6 ks, vypočítanú porovnávacou metódou

Názov tovaru	MJ	Cena za jed. v € bez DPH	Množstvo	Cena spolu v € bez DPH
71319000-7 Služby znalcov (expertiza)	BAL	960,00000	1,00	960,00
				Spolu: 960,00

Podmienky:	
Kontaktná osoba:	Bencúr Michal, Ing., tel: +421918333788, email: michal.bencur@lesy.sk
Tovar dodať na adresu:	
Bankové spojenie:	Všeobecná úverová banka a.s., IBAN: SK270200000000009707512

Číslo bankového účtu dodávateľa: IBAN SK21 0900 0000 0001 0914 0824

Objednávku vystavil:


 Bencúr Michal Ing.
 referent správy a manažmentu majetku

Objednávku schvaľujem:

 schválené elektronicky v systéme EZO LESY SR š.p.
 Sediák Jozef Ing.
 riaditeľ OZ

 Lesy Slovenskej republiky, ©
 Matný podnik Odštepny závod Košice
 Moyzasova 18, 042 39 Košice
 IČO: 36 038 351