

**Znalec:**

Ing. Ľudmila Jurová, Letná 18, 040 01 Košice, tel. 0907972753, evidenčné číslo 912042

**Zadávateľ:**

Wisage spol. s r.o.  
Werferova 1,  
040 11 Košice  
IČO: 46423079

Číslo spisu/objednávky: ústna zo dňa 20.06.2022

# ZNALECKÝ POSUDOK

## 117/2022

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

Areál futbalového štadióna - nehnuteľnosti - stavby a pozemky - evidované na liste vlastníctva číslo 3531  
včítane príslušenstva, v katastrálnom území Moldava nad Bodvou, obec Moldava nad Bodvou, okres Košice -  
okolie

Počet strán ( prílohy): 86 (29)

Počet vyhotovení: 4 vyhotovenia

Mestský úrad v Moldave nad Bodvou	
Dátum 15. JÚL 2022	
Číslo záznamu: 15999/2022	Číslo spisu:
Prílohy/listy:	Vybavuje

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti:

- tribúna súp. číslo 1305 na pozemku parc. KN č. 791/15 s príslušenstvom, evidovanej na LV č. 3531,
- šatňa súp. číslo 1306 na pozemku parc. KN č. 791/16 s príslušenstvom, evidovanej na LV č. 3531,

- stavby neevidované na liste vlastníctva:

- Tribúna č. 2 bez s.č. na parc.č. 791/32
- Tribúna č. 3 bez s.č. na parc.č. 791/31
- Bunka - predaj lístkov bez s.č. na p.č. 791/30
- Bunka pre strážnu službu bez s.č. na p.č. 791/30
- Stánok rýchleho občerstvenia bez s.č. na p.č. 791/27
- Stánok rýchleho občerstvenia - zrub bez s.č. na p.č. 791/28
- 

pozemky - parcela KN v zastavanom území obce (ZÚO) -

791/13	ostatná plocha
791/14	ostatná plocha
791/15	zastavaná plocha a nádvorie
791/16	zastavaná plocha a nádvorie
791/25	ostatná plocha
791/27	ostatná plocha
791/28	ostatná plocha
791/29	ostatná plocha
791/30	ostatná plocha
791/31	ostatná plocha
791/32	ostatná plocha
791/33	ostatná plocha

katastrálne územie Moldava nad Bodvou, obec Moldava nad Bodvou, okres Košice - okolie.

**2. Účel posudku :** podklad pre prevod vlastníckych práv k ohodnocovaným nehnuteľnostiam.

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok**

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):

27.6.2022

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

27.6.2022

**5. Podklady na vypracovanie posudku :**

**5.1 Dodané zadávateľom :**

Znalecký posudok č. 28/2015 vypracovaný spol. TOP HOUSE, spol. s r.o. dňa 31.8.2015

**5.2 Získané znalcom :**

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3531, k.ú. Moldava nad Bodvou, obec Moldava nad Bodvou, okres Košice- okolie, vytvorený cez katastrálny portál dňa 27.6.2022,
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.3395, k.ú. Moldava nad Bodvou, obec Moldava nad Bodvou, okres Košice- okolie, vytvorený cez katastrálny portál dňa 5.7.2022,
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3882, k.ú. Moldava nad Bodvou, obec Moldava nad Bodvou, okres Košice- okolie, vytvorený cez katastrálny portál dňa 5.7.2022,
- Informatívna kópia z mapy , k.ú. Moldava nad Bodvou, obec Moldava nad Bodvou, okres Košice- okolie, vytvorená cez katastrálny portál dňa .2022
- Obhliadka a miestne šetrenie dňa 27.6.2022,
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu hodnotených nehnuteľností,
- Foto dokumentácia ohodnocovaných nehnuteľností zo dňa 27.6.2022.

**6. Pouite právne predpisy a literatura:**

Vyhlaska .213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhlaska Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky . 492/2004 Z.z. o stanoven všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorich predpisov

- Zakon . 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmonikoch a prekladateľoch a o zmene a doplnen niektorých zakonov, v znení neskorich predpisov(vyhl..228/2018 Z.z.)

- Zakon .65/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zakon . 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmonikoch a prekladateľoch a o zmene a doplnen niektorých zakonov, v znení neskorich predpisov(vyhl..228/2018 Z.z.)

- Vyhlaska Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky . 218/2018 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhlaska MS SR .491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmonikov a prekladateľov v znení neskorich predpisov

- Vyhlaska Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky . 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zakon .382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmonikoch a prekladateľoch a o zmene a doplnen niektorých zakonov v znení neskorich predpisov

- Zakon . 50/1976 Zb. o územnom planovan a stavebnom poriadku, v znení neskorich predpisov (zak. . 103/1990 Zb., zak. . 262/1992 Zb. a zak. . 237/2000 Z.z.)

- Vyhlaska radu geodézie, kartografie a katastra SR .461/2009 Z.z. v znení neskorich zmien a doplnen, ktorou sa vykonáva zakon NR SR .162/1995 Z.z.

- Zakon Národnej rady SR .162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľnosti a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam(katastrálny zakon), v znení neskorich zmien a doplnkov(zak..212/2018 Z.z.)

**7. Definície posudzovaných velin a použitých postupov:**

Veobecn hodnota (VSH) - je vsledn objektivizovan hodnota nehnuteľnosti a stavieb, ktor je znalekm odhadom ich najpravdepodobnej ceny ku dnu ohodnotenia, ktor by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej saze, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnen neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je trhov hodnota.

Vychodiskov hodnota (VH) - je znalek odhad hodnoty, za ktor by bolo mon hodnoten stavbu nadobudnu formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je reprodukn obstarávací hodnota alebo nov cena. V zmysle medzinárodných ohodnocovacch standardov sa jedná o princíp nákladového určenia hodnoty.

Technick hodnota (TH) - je znalek odhad vychodiskovej hodnoty stavby znizen o hodnotu zodpovedjcu výške opotrebovania. Ekvivalentným pojmom je reprodukn zostatková hodnota alebo asov cena.

Technick stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadren okamitho stavu stavby. Vynosov hodnota (HV) - je znalek odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných vynosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Opotreben stavby (O) - je percentuálne vyjadren opotrebena stavby. Opotreben stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v zavislosti od veku, predpokladanejivotnosti, sposobu uivania stavby, údržby stavby a pod. Opotreben nadstavieb, prístavieb a samostatne ohodnocovaných ast stavby sa pri lineárnej metóde vypoita samostatne za kay rok ich veku rovnakým sposobom, ale ukončenie predpokladanejivotnosti sa určí vdy pre cel stavbu k rovnakému roku. Celkov opotreben stavby sa pri lineárnej metóde môže vypoita ako vazen priemer opotreben jednotlivých častí stavby, kde vahou je merná jednotka pouita pri vypote vychodiskovej hodnoty.

Opotreben nedokončených stavieb určí znalec odborným odhadom.

Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od zattku uivania k termínu posudenia / ohodnotenia.

Zostatkovivotnos stavby (T) - je predpokladan doba dejivotnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zaniku stavby.

Predpokladanivotnos stavby (Z) - je predpokladan (alebo stanoven) celkovivotnos stavby v rokoch.

**Technick stav stavby (TS) sa vypoita podľa vztahu:**

$$TS = 100 - O \quad [\%],$$

kde:

O - opotreben stavby [%],

**Opotreben stavby sa vypoita:****a) lineárnou metódou**

$$O = \frac{V}{Z} \cdot 100 = \frac{V}{(V + T)} \cdot 100 \quad [\%],$$

kde:

O - opotrebenie stavby [%],

V - vek stavby [rok],

Z - predpokladaná životnosť stavby [rok],

T - predpokladaná zostatková životnosť stavby [rok].

**b) analytickou metódou** (pomocou cenových podielov konštrukcií a vybavenia stavby), pri stavbách/bytoch, ktorých opotrebenie stanovené lineárnou metódou nezodpovedá skutočnosti (napr. rekonštruované stavby/byty, stavby/byty so zanedbanou údržbou).

Celkové opotrebenie stavby v percentách vypočítame váhovým priemerom opotrebenia jednotlivých konštrukcií a vybavení stavby podľa vzťahu:

$$O = \frac{\sum_{i=1}^n O_i \cdot c_{pi}}{100} = \sum_{i=1}^n \frac{V_i}{Z_i} \cdot c_{pi} \quad [\%],$$

pričom platí  $V_i \leq Z_i$  kde:

O - výsledná hodnota opotrebenie stavby [%],

$O_i$  - opotrebenie i-tého prvku stavby [%],

$V_i$  - vek i-tého prvku stavby [rok],  $Z_i$  -

životnosť i-tého prvku stavby [rok],

$c_{pi}$  - cenový podiel i-tého prvku hodnotenej stavby

100 - konštanta, resp. súčet cenových podielov všetkých prvkov hodnotenej stavby

Cenové podiely prvkov hodnotenej stavby sa vypočítajú pomocou vzťahu:

$$c_{pi} = 100 \cdot \frac{c_{puk}}{\sum_{k=1}^n c_{puk}} \quad [\%],$$

kde:  $c_{pi}$  - i-tý cenový podiel konštrukcie alebo vybavenia na hodnotenej stavbe

$c_{puk}$  - k-tý cenový podiel rozpočtového ukazovateľa po úprave koeficientom štandardu

**Zjednodušený spôsob analytickej metódy** sa použije za predpokladu bežnej údržby stavby a výmeny prvkov krátkodobej životnosti počas trvania stavby. Zásada zjednodušeného spôsobu vychádza z rovnakého priemerného opotrebenia všetkých prvkov stavby, zodpovedajúceho priemernej údržbe, veku a životnosti stavby ako celku. Úprava opotrebenia sa vykoná odborným odhadom iba u prvkov, u ktorých je opotrebenie väčšie (zanedbaná údržba) alebo menšie (vykonaná oprava alebo výmena prvku).

Výsledná hodnota opotrebenia je váhovým priemerom opotrebení jednotlivých prvkov, kde váhou sú cenové podiely.

Výpočet sa vykoná podľa vzťahu:

$$O = \sum_{i=1}^n c_{pi} \cdot O_i \quad [\%],$$

kde:

O - výsledná hodnota opotrebenie stavby [%],  $c_{pi}$  -

cenový podiel i-tého prvku hodnotenej stavby

$O_i$  - priemerné opotrebenie ( $O_i = (V_i/Z_i) \cdot 100$ ), prípadne znížené alebo zvýšené odborným odhadom podľa

skutočného stavebno-technického stavu [%], Musí byť splnená podmienka:

$$O_{PK\check{z}i} \geq 100 \cdot \frac{V_{PK\check{z}i}}{V_{PK\check{z}i} + T_{PD\check{z}i}} \quad [\%],$$

kde:

PKŽ - prvky krátkodobej životnosti,

PDŽ - prvky dlhodobej životnosti,

$O_{PK\check{z}i}$  - opotrebenie PKŽ určené odhadom [%],

$V_{PK\check{z}i}$  - vek PKŽ (skutočný, odhadnutý alebo fiktívny) [rok],

$T_{PD\check{z}i}$  - zostatková životnosť PDŽ v rokoch, ktorá vyplýva zo základného (priemerného) opotrebenia [rok].

Pri PKŽ, ktorých opotrebenie je nižšie ako priemerné musí byť zabezpečené, aby ich zostatková životnosť nebola vyššia ako zostatková životnosť PDŽ (predpoklad ukončenia životnosti v rovnakom čase).

**TECHNICKÁ HODNOTA STAVIEB**

Výpočet východiskovej hodnoty (VH)

Výpočet sa vykoná na báze rozpočtových ukazovateľov. Rozpočtový ukazovateľ musí byť preskúmateľný, tzn. vybraný ukazovateľ sa musí presne identifikovať názvom, zatriedením do číselníka klasifikácie stavieb a jednotkovou hodnotou určenou podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom, z ktorého bol vybraný alebo vytvorený. Jednotková hodnota sa preskúmateľným spôsobom upraví podľa jednotlivých charakteristík hodnoteného objektu (výška podlaží, plocha podlaží, vybavenosť objektu, konštrukčno-materiálová charakteristika a pod.) a prepočíta sa do cenovej úrovne k termínu, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie. 1) § 43 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Východisková hodnota sa stanoví podľa základného vzťahu

$$VH = M \cdot (RU \cdot kCU \cdot kV \cdot kZP \cdot kVP \cdot kK \cdot kM) [Sk], \text{ kde}$$

M – počet merných jednotiek

Udáva počet merných jednotiek hodnoteného objektu vypočítaných podľa technickej normy, na ktorej základe bol zostavený vybraný rozpočtový ukazovateľ

RU – rozpočtový ukazovateľ Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom alebo stanovená tvorbou rozpočtového ukazovateľa na mernú jednotku hodnoteného objektu podľa katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Výber porovnateľného objektu (rozpočtového ukazovateľa) sa vykoná podľa zatriedenia hodnoteného objektu do číselníka príslušnej klasifikácie stavieb, na základe ktorej bol použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov zostavený. Hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku stavebného objektu, ktorý nie je uvedený v katalógoch určených ministerstvom, môže byť vytvorená cenovou kalkuláciou (ponukovým rozpočtom) alebo na základe nákladov na obstaranie.

kCU – koeficient vyjadrujúci vývoj cien Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficient sa určí 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. V prípade, že k termínu ohodnotenia neboli aktuálne indexy verejne publikované, použijú sa posledné známe.

kV – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu.

kZP – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby

kK – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky

kM – koeficient vyjadrujúci územný vplyv

**Technická hodnota (TH)**

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná zostatková hodnota* alebo *časová cena*.

**Výpočet technickej hodnoty sa vykoná podľa vzťahu:**

$$TH = \frac{TS}{100} \cdot VH \quad [€],$$

alebo

$$TH = VH - HO \quad [€],$$

kde:

TH - technická hodnota stavby [€],

TS - technický stav stavby [%],

VH - východisková hodnota stavby [€],

HO - hodnota vyjadrujúca opotrebenie stavby [€].

**Hodnota vyjadrujúca opotrebenie stavby (HO) sa vypočíta ako súčet hodnôt vyjadrujúcich opotrebenie jednotlivých častí stavby podľa vzťahu:**

$$HO = \sum_{i=1}^n \frac{O_i}{100} \cdot VH \quad [€],$$

kde:

O<sub>i</sub> - opotrebenie i-tej časti stavby [%],

VH - východisková hodnota i-tej časti stavby [€], n - počet častí stavby [-]

### Všeobecná hodnota (VŠH)

VŠH 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 a opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *trhová hodnota*.

### Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávací metóda,
- kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- metóda polohovej diferenciácie.

### Všeobecná hodnota pozemkov (VŠH<sub>poz</sub>) metódou polohovej diferenciácie:

Určenie jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov, výpočet koeficientu polohovej diferenciácie, stanovenie jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemkov, výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov, je vykonaný v zmysle bodu E.3.1.1 časti E prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov a jej zmien, pre skupinu pozemkov na zastavanom území obce.

### Vypočíta sa podľa základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \quad [€],$$

kde:

M - výmera pozemku [m<sup>2</sup>],

VŠH<sub>MJ</sub> - jednotková všeobecná hodnota pozemku [€/m<sup>2</sup>]

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} \quad [€/m^2],$$

kde:

VH<sub>MJ</sub> - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa Klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov [€/m<sup>2</sup>]

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80% z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

k<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R \quad [-],$$

kde: k<sub>S</sub> - koeficient všeobecnej situácie

k<sub>V</sub> - koeficient intenzity využitia

k<sub>D</sub> - koeficient dopravných vzťahov

k<sub>F</sub> - koeficient funkčného využitia územia

k<sub>I</sub> - koeficient technickej infraštruktúry pozemku

k<sub>Z</sub> - koeficient povyšujúcich faktorov k<sub>R</sub> - koeficient redukujúcich faktorov

### 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Všeobecnú hodnotu ohodnocovaných nehnuteľností stanoví metódou polohovej diferenciácie.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Použitá je metóda polohovej diferenciacie na základe požiadavky od zadávateľa posudku.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ stavby je vytvorený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia a zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2022 ([www.usz.sk](http://www.usz.sk)).

Pri určení koeficientu polohovej diferenciacie sa váhovým priemerom zohľadnia spravidla tieto faktory:

- trh s nehnuteľnosťami – kúpna sila obyvateľstva,
- poloha nehnuteľnosti v danej obci – vzťah k centru obce,
- súčasný technický stav nehnuteľnosti,
- prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti,
- príslušenstvo nehnuteľnosti,
- typ nehnuteľnosti,
- pracovné možnosti obyvateľstva,
- skladba obyvateľstva v mieste stavby,
- orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám,
- konfigurácia terénu,
- pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby,
- doprava v okolí nehnuteľnosti,
- občianska vybavenosť,
- prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby,
- kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby,
- možnosti zmeny v zástavbe – územný rozvoj,
- možnosti ďalšieho rozšírenia,
- dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti,
- názor znalca,
- iné faktory.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciacie v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov vyhlášky 213/2017, je základným a najdôležitejším faktorom vplývajúcim na výšku jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku, jeho poloha v sídelnom útvare a veľkosť sídelného útvaru, v ktorom sa pozemok nachádza, príp. dopravné spojenie s najbližším väčším sídelným útvarom z dôvodu dostupnosti služieb, zamestnanosti a kúpyschopnosti obyvateľstva.

Ďalšími dôležitými faktormi vplývajúcimi na všeobecnú hodnotu tohto typu pozemkov je ich vybavenosť inžinierskymi sieťami, resp. možnosť napojenia na tieto rozvody (s tým spojená finančná náročnosť), typ okolitej zástavby, veľkosť a tvar pozemkov, vhodnosť pozemkov pre plánovaný účel.

Na pozemky bola aplikovaná metóda polohovej diferenciácie podľa základného vzťahu:

$V\dot{S}HPOZ = M * (VHMj * kPD)$  [€], kde

M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VHMj - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku

kPD - koeficient polohovej diferenciácie

Použitie ostatných metód na stanovenie všeobecnej hodnoty bolo vylúčené. Výnosová metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty nebola použitá, pretože neboli dodané podklady o prenájme predmetných nehnuteľností a taktiež neboli k dispozícii nevyhnutné preskúmateľné podklady o prenájme porovnateľných nehnuteľností. K aplikácii metódy porovnávania neboli získané nevyhnutné relevantné preskúmateľné podklady.

K dispozícii sú len inzerované nehnuteľnosti realitných spoločností, kde v ponukových cenách je zahrnutá provízia realitného makléra všeobecne neznámej výšky, rozloha nehnuteľnosti je častokrát nepresná, chýbajú údaje o možných prístupoch, inžinierskych sieťach k nehnuteľnosti, možnosti intenzity využitia sú z informácií územného plánu často nesprávne interpretované.

Zistené ponuky sa stávajú pre porovnanie nevhodné, nemajú spoločné atribúty potrebné pre porovnanie. Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o stave trhu nehnuteľností v danej oblasti o záujme o kúpu nehnuteľnosti.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

##### Výpis z listu vlastníctva č. 3531

Okres: Košice - okolie

Obec: Moldava nad Bodvou

Katastrálne územie: Moldava nad Bodvou

#### Časť A: MAJETKOVÁ PODSTATA

##### Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Umiest. pozemku
791/13	13052	ostatná plocha	30	1
791/14	2242	ostatná plocha	30	1
791/15	426	zast. plocha a nádvorie	25	1
791/16	242	zast. plocha a nádvorie	16	1
791/25	10649	ostatná plocha	30	1
791/27	30	ostatná plocha	30	1
791/28	19	ostatná plocha	30	1
791/29	4	ostatná plocha	30	1
791/30	7	ostatná plocha	30	1
791/31	298	ostatná plocha	30	1
791/32	468	ostatná plocha	30	1
791/33	4	ostatná plocha	30	1



**Stavby:**

Súpisné číslo	Na parcele	Druh	Popis	Umiest. číslo
1305	791/15	19	Tribúna	1
1306	791/16	19	Šatňa	1

**Časť B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Wisage spol. s r.o., Werferova 1, Košice, PSČ 040 11, SR

1/1

IČO: 46423079

Titul nadobudnutia

- V 483/2018 ( KE V-4283/2018) zo dňa 23.4.2018 - zmluva o predaji podniku - č.z.223/18

**Časť C: ŤARCHY**

Por. č.:

1 Oprávnený z vecného bremena k nehnut. par.č. 791/1, par.č. 791/26 zapísané na LV č. 3395, par.č. 779/10 zapísané na LV č. 1533 pre kat. územie Moldava nad Bodvou, V - 1828/08 zo dňa 17.12.2008 - č.z. 892/2008

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 27.6.2022 za účasti zástupcu vlastníka hodnotených nehnuteľností.

Zameranie vykonané dňa 27.6.2022, foto dokumentácia ohodnocovaných nehnuteľností vyhotovená dňa 27.6.2022.

**d) Technická dokumentácia :**

Na základe obhliadky zo dňa 27.6.2022 sme vykonali porovnanie skutkového stavu nehnuteľností s výpisom z listu vlastníctva, LV č. 3531 k. ú. Moldava nad Bodvou a kópiou z katastrálnej mapy, k. ú. Moldava nad Bodvou. Skutkový stav nehnuteľností nezodpovedá stavu zapísanému na liste vlastníctva.

Na liste vlastníctva sú zapísané len stavby s.č. 1305 Tribúna a s.č. 1306 Šatňa. Ostatné hodnotené stavby nie sú zapísané na liste vlastníctva.

Výkresová dokumentácia bola k dispozícii v rozsahu grafických príloh Znaleckého posudku číslo 28/2015.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Evidované údaje na liste vlastníctva a v kópii z katastrálnej mapy boli porovnané so skutkovým stavom. Bolo zistené, že na liste vlastníctva číslo 3531 sú evidované iba dve stavby, ktoré majú pridelené súpisné číslo - stavba tribúny súpisné číslo 1305 na parcele číslo 791/15 a stavba šatní súpisné číslo 1306 na parcele číslo 791/16 - obidve stavby sú druhom stavby v zmysle evidencie v katastri nehnuteľností Budovou pre šport a rekreačné účely. Ďalšie stavby situované v predmetnom areáli sú využívané v súvislosti s prevádzkou futbalového areálu a parcely, na ktorých sú situované sú spôsobom využívania pozemkom, na ktorom je ihrisko, štadión, kúpalisko, športová dráha, autokemp, táborisko .

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

Pozemky:

- Parc.č. 791/13 ostatné plochy, výmera 13 052 m<sup>2</sup>
- Parc.č. 791/14 ostatné plochy, výmera 2 242 m<sup>2</sup>
- Parc.č. 791/15 zastavaná plocha a nádvorie, výmera 426 m<sup>2</sup>
- Parc.č. 791/16 zastavaná plocha a nádvorie, výmera 242 m<sup>2</sup>
- Parc.č. 791/25 ostatné plochy, výmera 10 649 m<sup>2</sup>
- Parc.č. 791/27 ostatné plochy, výmera 30 m<sup>2</sup>
- Parc.č. 791/28 ostatné plochy, výmera 19 m<sup>2</sup>
- Parc.č. 791/29 ostatné plochy, výmera 4 m<sup>2</sup>
- Parc.č. 791/30 ostatné plochy, výmera 7 m<sup>2</sup>

- Parc.č. 791/31 ostatné plochy, výmera 298 m<sup>2</sup>
- Parc.č. 791/32 ostatné plochy, výmera 468 m<sup>2</sup>
- Parc.č. 791/33 ostatné plochy, výmera 4 m<sup>2</sup>

Stavby evidované na liste vlastníctva:

- Tribúna s. č. 1305 na parc.č. 791/15
- Šatňa s. č. 1306 na parc. č. 791/16

Stavby nevidované na liste vlastníctva:

- Tribúna č. 2 bez s.č. na parc.č. 791/32
- Tribúna č. 3 bez s.č. na parc.č. 791/31
- Bunka - predaj lístkov bez s.č. na p.č. 791/30
- Bunka pre strážnu službu bez s.č. na p.č. 791/30
- Stánok rýchleho občerstvenia bez s.č. na p.č. 791/27
- Stánok rýchleho občerstvenia - zrub bez s.č. na p.č. 791/28

Príslušenstvo stavieb:

- Oplotenie areálu
- Oplotenie tréningového ihriska za brámkami
- Oplotenie hlavného ihriska
- Oplotenie tréningového ihriska pozdĺž postranných čiar
- Studňa na p.č. 791/13 - kopaná
- Prípojka vody
- Vodomerná šachta na p.č. 796/2
- Požiarna nádrž na p.č. 791/25
- Zavlažovací systém hlavného ihriska
- Nádrž na zavlažovanie hlavného ihriska
- Armatúrna šachta zavlažovacieho systému
- Prípojka kanalizácie – splaškovej
- Prípojka kanalizácie – dažďovej
- Kanalizačné šachty
- Drenážny systém tréningového ihriska
- Drenážny systém tréningového ihriska pozdĺžny
- Prípojka plynu STL
- Prípojka plynu NTL
- Spevnené plochy - zámková dlažba
- Spevnené plochy - keramická dlažba
- Spevnené plochy – betónové
- Trávnik hlavného ihriska
- Umelý trávnik tréningového ihriska
- Vonkajšie predložené schody k hlavnej tribúne
- Vonkajšie predložené schody k tribúne č.2
- 2 x prestrešenie striedačiek + prestrešenie rozhodcov
- Umelé osvetlenie ihrísk
- El. rozvody k umelému osvetleniu
- Prístrešok nad admin. budovou

**f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú vlastnícky podložené:**  
Neboli zistené

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

#### 2.1.1 stavba súpisné číslo 1306 na parc. č. 791/16 - šatňa

##### POPIS STAVBY

##### Umiestnenie objektu:

Objekt šatňa – administratívna budova je dvojpodlažný a nachádza sa v areáli futbalového štadióna na parc. č. 791/16, vedľa hlavnej tribúny. Je prístupný z vnútroareálovej komunikácie. Do užívania bol daný v roku 1988 a v roku 2009 bola vykonaná rekonštrukcia objektu. Predpokladanú životnosť stanovujeme na 80 rokov, opotrebenie.

##### Dispozičné riešenie:

I.NP – chodba, spoločenská miestnosť, kancelária, pracovňa, archív, posilňovňa, sauna, WC a sprchy.  
II. NP – chodba, kancelárie, kuchynka, WC a priestory pre VIP.

##### Technické riešenie:

Základy - betónové základové pásy, vodorovné izolácie proti zemnej vlhkosti sú vyhotovené.

Zvislé konštrukcie –murovaná nosná konštrukcia vrátane deliacich priečok,

Vodorovné konštrukcie – železobetónové

Schody - drevené Strecha - rovná Klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu.

Úpravy vnútorných povrchov – v hygienických zariadeniach a kuchynke sú keramické obklady v ostatných priestoroch sú hladké omietky

Úpravy vonkajších povrchov – zateplenie + silikátové omietky

Podlahy - keramické dlažby v chodbách, hygienických zariadeniach, v kanceláriách a VIP priestoroch plávajúce podlahy laminátové

Výplne otvorov - dvere a okná plastové s izolačným dvojsklom

Vnútorné rozvody

- studenej a teplej vody z plastového potrubia,

- splaškovej kanalizácie s napojením na miestnu kanalizáciu,

- elektriny 220/400 V,

- ústredného vykurovania s napojením na plynovú kotolňu. Rozvody sú z ocel'ových izolovaných rúr. vykurovacie telesá sú ocel'ové radiátory

- iné technologické rozvody - žiadne.

##### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 59 budovy pre telovýchovu - ostatné

KS: 2165 Budovy na šport

##### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
<b>Základy</b>	
$(22,565 \times 8,14) \times 0,15$	27,55
<b>Vrchná stavba</b>	
$22,565 \times 8,14 \times 6$	1 102,07
<b>Zastrešenie</b>	
$22,565 \times 8,14 \times 0,3$	55,10
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>1 184,72</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU****Rozpočtový ukazovateľ:**

$$RU = 2\,349 / 30,1260 = 77,97 \text{ €/m}^3$$

**Koeficient konštrukcie:**

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	22,565*8,14	183,68	Repr. 3		3
Nadzemné	2	22,565*8,14	183,68	Repr. 3		3

**Priemerná zastavaná plocha:**

$$(183,68 + 183,68) / 2 = 183,68 \text{ m}^2$$

**Priemerná výška podlaží:**

$$(183,68 * 3 + 183,68 * 3) / (183,68 + 183,68) = 3,00 \text{ m}$$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 183,68) = 1,0507$$

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3) = 1,0000$$

**Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	6,49
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,69
3	Stropy	10,00	1,00	10,00	9,27
4	Zastrešenie bez krytiny	9,00	1,00	9,00	8,34
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	2,78
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,93
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,30	7,80	7,23
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,34
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,30	2,60	2,41
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,78
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	2,78
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,30	6,50	6,02
14	Povrchy podláh	3,00	1,30	3,90	3,61
15	Vykurovanie	4,00	1,20	4,80	4,45
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	4,63
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,93
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,85
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,85
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,93
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,85
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,30	3,90	3,61
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,30	7,80	7,23
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>107,90</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 107,90 / 100 = 1,0790$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$$k_{CU} = 3,043$$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 1,00$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 77,97 €/m^3 * 3,043 * 1,0790 * 1,0507 * 1,0000 * 0,939 * 1,00$$

$$VH = 252,5778 €/m^3$$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
stavba súpisné číslo 1306 na parc. č. 791/16 - šatňa	1988	34	46	80	42,50	57,50

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	252,5778 €/m <sup>3</sup> * 1184,72 m <sup>3</sup>	299 233,97
Technická hodnota	57,50 % z 299 233,97 €	172 059,53

**2.1.2 stavba súpisné číslo 1305 na parc. č. 791/15 - I.NP****POPIS STAVBY****Umiestnenie objektu:**

Tribúna sa nachádza v areáli futbalového štadióna na parc.č. 791/15. Je prístupná z vnútroareálovej komunikácie. Do užívania bola daná v roku 1960 a v roku 2009 prešla rozsiahlou rekonštrukciou. Životnosť murovanej časti stanovujeme analytickou metódou.

**Dispozičné riešenie:**

I.NP – sociálne zariadenia pre divákov, šatne a príslušenstvo pre hráčov (sprchy, umývarka, WC), miestnosť pre rozhodcov, kotolňa, sklad

II.NP – tribúna so sedením pre divákov, priestory pre hlásateľov

**Technické riešenie:**

Základy - betónové základové pásy, vodorovné izolácie proti zemnej vlhkosti sú vyhotovené.

Zvislé konštrukcie – I.NP murovaná nosná konštrukcia vrátane deliacich priečok,

II.NP je oceľová nosná konštrukcia

Vodorovné konštrukcie – strop INP je železobetónový

Schody - schodiská sú železobetónové

Strecha - krov z oceľových priehradových nosníkov, krytina strechy z pozinkovaného plechu

Klmpiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu.

Úpravy vnútorných povrchov - na I.NP v hygienických zariadeniach sú keramické obklady v ostatných priestoroch sú prevažne hladké omietky

Úpravy vonkajších povrchov – zateplenie + silikátové omietky + nátery kovových konštrukcií.

Podlahy - keramické dlažby v hygienických zariadeniach a v šatniach, v skladovacích priestoroch sú prevažne betónové, v kancelárii je laminátová plávajúca podlaha

Výplne otvorov - dvere a okná plastové s izolačným dvojsklom,

Vnútorné rozvody

- studenej a teplej vody

- splaškovej kanalizácie s napojením na miestnu kanalizáciu

- elektriny 220/400 V,

- ústredného vykurovania s napojením na plynovú kotolňu. Rozvody sú z oceľových izolovaných

rúr, vykurovacie telesá sú oceľové radiátory

- iné technologické rozvody - žiadne.

Objekt opatrený svetelnou aj motorickou elektroinštaláciou, je chránený proti atmosférickým poruchám bleskozvodom.

Stavebno-technický stav budovy je veľmi dobrý - zodpovedá veku, vykonaným rekonštrukciám a riadne vykonávanej údržbe.

Životnosť budovy je stanovená na 80 rokov a opotrebenie je vypočítané analytickou metódou vzhľadom na zrealizované stavebné úpravy, ktorými sa skvalitnil stav stavebných konštrukcií a zariadení a predĺžila sa životnosť prvkov.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 55 tribúny s vnútornými priestormi nehalovými  
KS: 1265 Budovy na šport

#### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
<b>Základy</b>	
$(52,695+1,2+7,2)*7,1*0,2$	86,75
<b>Vrchná stavba</b>	
$(52,695+1,2+7,2)*7,1*2,46$	1 067,09
<b>Zastrešenie</b>	
$(52,695+1,2+7,2)*7,1*0,18$	78,08
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>1 231,92</b>

#### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:  $RU = 2\,349 / 30,1260 = 77,97 \text{ €/m}^3$   
Koeficient konštrukcie:  $k_K = 1,032$  (kovová)

#### Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$(52,695+1,2+7,2)*7,1$	433,77	Repr. 2,5		2,5

Priemerná zastavaná plocha:  $(433,77) / 1 = 433,77 \text{ m}^2$   
Priemerná výška podlaží:  $(433,77 * 2,5) / (433,77) = 2,50 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 433,77) = 0,9753$   
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:  $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,5) = 1,1400$

#### Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $c_{pi}$	Koef. štand. $ks_i$	Úprava podielu $c_{pi} * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	6,92
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,78
3	Stropy	10,00	1,00	10,00	9,88
4	Zastrešenie bez krytiny	9,00	1,00	9,00	8,89
5	Krytina strechy	3,00	0,00	0,00	0,00
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,99
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,30	7,80	7,71
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,56
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,20	2,40	2,37
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,96

11	Dvere	3,00	1,00	3,00	2,96
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,20	6,00	5,93
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,96
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	3,95
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	4,94
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,98
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,98
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,99
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,98
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,20	3,60	3,56
24	Výtahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,30	7,80	7,71
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>101,20</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 101,20 / 100 = 1,0120$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,043$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 77,97 €/m^3 \cdot 3,043 \cdot 1,0120 \cdot 0,9753 \cdot 1,1400 \cdot 1,032 \cdot 1,00$$

$$VH = 275,5071 €/m^3$$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

**Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:**

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	6,92	1960	175	62	2,45
2	Zvislé konštrukcie	17,78	1960	140	62	7,87
3	Stropy	9,88	1960	140	62	4,38
4	Zastrešenie bez krytiny	8,89	1960	110	62	5,01
5	Krytina strechy	0,00	1960	0	0	0,00
6	Klampiarske konštrukcie	0,99	2009	59	13	0,22
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,71	2009	65	13	1,54
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,56	2009	59	13	0,78
9	Vnútorné keramické obklady	2,37	2009	59	13	0,52
10	Schody	2,96	1960	140	62	1,31
11	Dvere	2,96	2009	65	13	0,59
12	Vráta	0,00	1960	0	0	0,00
13	Okná	5,93	2009	65	13	1,19
14	Povrchy podláh	2,96	2009	59	13	0,65
15	Vykurovanie	3,95	2009	59	13	0,87
16	Elektroinštalácia	4,94	2009	59	13	1,09
17	Bleskozvod	0,00	1960	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,98	2009	59	13	0,44
19	Vnútorná kanalizácia	1,98	2009	59	13	0,44

20	Vnútorný plynovod	0,99	2009	59	13	0,22
21	Ohrev teplej vody	1,98	2009	59	13	0,44
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1960	0	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,56	2009	59	13	0,78
24	Výťahy	0,00	1960	0	0	0,00
25	Ostatné	7,71	2009	59	13	1,70
	<b>Opotrebenie</b>					<b>32,49%</b>
	<b>Technický stav</b>					<b>67,51%</b>

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$275,5071 \text{ €/m}^3 * 1231,92 \text{ m}^3$	339 402,71
Technická hodnota	$67,51 \% \text{ z } 339 402,71 \text{ €}$	229 130,77

## 2.1.3 stavba súpisné číslo 1305 na parc. č. 791/15 - 2.NP

## ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 55 tribúny s vnútornými priestormi nehalovými  
 KS: 1265 Budovy na šport

## OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
<b>Základy</b>	
$(52,695+1,2+7,2)*(4,3+5,74)/2*0,05$	15,33
<b>Vrchná stavba</b>	
$(52,695+1,2+7,2)*5,6*(4,2+5,83)/2$	1 715,79
$(52,695+1,2+7,2)*(4,2*1,5)/2$	192,45
<b>Zastrešenie</b>	
$(52,695+1,2+7,2)*(7,2*1,2)/2+(52,695+1,2+7,2)*(7,5*0,898)/2$	469,67
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>2 393,24</b>

## STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:  $RU = 2\,349 / 30,1260 = 77,97 \text{ €/m}^3$   
 Koeficient konštrukcie:  $k_K = 1,032$  (kovová)

## Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	2	$(52,695+1,2+7,2)*(4,2+5,83)/2$	306,39	Repr. 5		5

Priemerná zastavaná plocha:  $(306,39) / 1 = 306,39 \text{ m}^2$   
 Priemerná výška podlaží:  $(306,39 * 5) / (306,39) = 5,00 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 306,39) = 0,9983$   
 Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:  $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 5) = 0,7200$



## Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Konštrukcie podľa RU</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	10,45
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	26,85
3	Stropy	10,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	9,00	1,00	9,00	13,43
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	4,48
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,49
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	8,96
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	4,48
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	1,00	3,00	4,48
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	4,48
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	7,46
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	4,48
15	Vykurovanie	4,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	0,00	0,00	0,00
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	8,96
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>67,00</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 67,00 / 100 = 0,6700$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 3,043$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_m = 1,00$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_k * k_m \text{ [€/m}^3\text{]}$$

$$VH = 77,97 \text{ €/m}^3 * 3,043 * 0,6700 * 0,9983 * 0,7200 * 1,032 * 1,00$$

$$VH = 117,9173 \text{ €/m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
stavba súpisné číslo 1305 na parc. č. 791/15 - 2.NP	2009	13	47	60	21,67	78,33

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$117,9173 \text{ €/m}^3 * 2393,24 \text{ m}^3$	282 204,40
Technická hodnota	$78,33 \% \text{ z } 282 204,40 \text{ €}$	221 050,71

## 2.1.4 Tribúna č. 2 bez súp. čísla na parc. č. 791/32

### POPIS STAVBY

Objekt - tribúna č. 2 na p.č. 791/32 bol daný do užívania v 2009. Predpokladaná životnosť stanovujeme na 60 rokov, opotrebenie bolo vypočítané lineárnou metódou.

Stavba nie je napojená na dodávku médií.

#### Technické riešenie:

Základové pätky.

Zvislé konštrukcie – oceľové

Vodorovné konštrukcie – oceľové

Strecha – oceľové priehradové väzníky

Klmpiarske konštrukcie – pozinkovaný plech

Vonkajšie úpravy - nátery

### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 59 budovy pre telovýchovu - ostatné

KS: 2165 Budovy na šport

### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
<b>Základy</b>	
79,7*5,9*0,15	70,53
<b>Vrchná stavba</b>	
79,7*5,9*(9,75+7,00)/2	3 938,18
79,7*(2,65*10,75/2)	1 135,23
79,7*(4,7*1,9/2)	355,86
79,7*(1,9*2,3)	348,29
<b>Zastrešenie</b>	
79,7*5,9*0,55	258,63
79,7*5,9*1,05*0,54/2	133,31
79,7*5,9*1,9*0,54	482,46
79,7*5,9*0,54*7,8/2	990,30
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>7 712,79</b>

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,349 / 30,1260 = 77,97 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,032 \text{ (kovová)}$$

#### Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	79,7*5,6	446,32	Repr. (7+9,75)/2		8,375

Priemerná zastavaná plocha:

$$(446,32) / 1 = 446,32 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(446,32 * 8,375) / (446,32) = 8,38 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 446,32) = 0,9738$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 8,38) = 0,5506$$

## Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $c_{pi}$	Koef. štand. $ks_i$	Úprava podielu $c_{pi} * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Konštrukcie podľa RU</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	17,07
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	43,89
3	Stropy	10,00	0,50	5,00	12,20
4	Zastrešenie bez krytiny	9,00	0,00	0,00	0,00
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	7,32
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	2,44
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,00	0,00	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	7,32
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	1,00	3,00	7,32
11	Dvere	3,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	0,00	0,00	0,00
15	Vykurovanie	4,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	0,00	0,00	0,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	2,44
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>41,00</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 41,00 / 100 = 0,4100$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 3,043$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 77,97 €/m^3 * 3,043 * 0,4100 * 0,9738 * 0,5506 * 1,032 * 1,00$$

$$VH = 53,8269 €/m^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Tribúna č. 2 bez súp. čísla na parc. č. 791/32	2009	13	47	60	21,67	78,33

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$53,8269 €/m^3 * 7712,79 m^3$	415 155,58
Technická hodnota	$78,33 \% z 415 155,58 €$	325 191,37

**2.1.5 Tribúna č. 3 bez súp. čísla na parc. 4. 791/31****POPIS STAVBY**

Objekt - tribúna č. 3 na p. č. 791/31, bol daný do užívania v 2009. Predpokladaná životnosť je stanovená na 40 rokov, opotrebenie bolo vypočítané lineárnou metódou.

Stavba je bez napojenia na dodávku médií.

**Technické riešenie:**

Základové betónové pätky.

Zvislé konštrukcie – ocelové.

Vodorovné konštrukcie – ocelové.

Schody – ocelové

Podlaha – ocelová.

Vonkajšie úpravy - nátery

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 801 59 budovy pre telovýchovu - ostatné

KS: 2165 Budovy na šport

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
<b>Základy</b>	
51,45*5,65*0,15	43,60
<b>Vrchná stavba</b>	
51,45*5,65*1,85/2	268,89
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>312,49</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

Rozpočtový ukazovateľ:  $RU = 2\,349 / 30,1260 = 77,97 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie:  $k_K = 1,032$  (kovová)

**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	51,45*5,65	290,69	Repr. 1,8		1,8

Priemerná zastavaná plocha:  $(290,69) / 1 = 290,69 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží:  $(290,69 * 1,8) / (290,69) = 1,80 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 290,69) = 1,0026$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:  $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 1,8) = 1,4667$

**Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $cp_i$	Koef. štand. $ks_i$	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	22,58
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	58,06
3	Stropy	10,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	9,00	0,00	0,00	0,00
5	Krytina strechy	3,00	0,00	0,00	0,00
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00

7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,00	0,00	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	9,68
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	1,00	3,00	9,68
11	Dvere	3,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	0,00	0,00	0,00
15	Vykurovanie	4,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	0,00	0,00	0,00
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>31,00</b>	<b>100,00</b>

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 31,00 / 100 = 0,3100$$

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 3,043$$

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_m = 1,00$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_k * k_m \text{ [€/m}^3\text{]}$$

$$VH = 77,97 \text{ €/m}^3 * 3,043 * 0,3100 * 1,0026 * 1,4667 * 1,032 * 1,00$$

$$VH = 111,6194 \text{ €/m}^3$$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Tribúna č. 3 bez súp. čísla na parc. 4. 791/31	2009	13	27	40	32,50	67,50

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$111,6194 \text{ €/m}^3 * 312,49 \text{ m}^3$	34 879,95
Technická hodnota	$67,50 \% \text{ z } 34 879,95 \text{ €}$	23 543,97

**2.2 PRÍSLUŠENSTVO****2.2.1 Bunka - predaj vstupeniek - bez súpisného č. na parc. č. 791/29 a 791/33****Umiestenie objektu:**

Bunka na predaj lístkov je osadená pri vstupe do areálu na parc.č. 791/30. Je prístupná z miestnej komunikácie. Do užívania bola daná v roku 2009. Životnosť stanovujeme na 30 rokov.

**Dispozičné riešenie:**

2 samostatné bunky o rozmeroch 2,35x1,70m.

**Technické riešenie:**

Základy – betónové základové pásy.

Zvislé konštrukcie - oceľová nosná konštrukcia, so zateplením a plechovým obvodovým plášťom.

Vodorovné konštrukcie – strop plechový so zateplením

Strecha - nad bunkou je prístrešok z lexanu

Úpravy vnútorných povrchov – nátery plechov

Úpravy vonkajších povrchov - nátery plechov Podlahy - PVC.

Výplne otvorov - dvere hladké plné, okná plastové z izolačným dvojsklom

Vnútorné rozvody

- elektriny 220 V

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 815 Objekty pozemné zvláštne  
**KS1:** 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy  
**KS2:** 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	2009	2*1,7*2	6,8	18/6,8=2,647

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota
2	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.5 drevené stĺpkové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
	3.7 zateplenie obvodových stien minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 5 cm alebo ekvivalent	310
4	<b>Stropy</b>	
	4.4 plechové alebo azbestocementové na kovovej kostre	340
	4.6 zateplenie minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 10 cm alebo pod.	230
7	<b>Krytina na plochých strechách</b>	
	7.1.c plechová pozinkovaná	370
9	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	<b>Vnútorná úprava povrchov</b>	
	10.4 nátery	65
12	<b>Dvere</b>	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	<b>Okná</b>	
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170

14	Podlahy	
	14.3 lepené povlakové	375
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
20	Okenice	
	20.1 rolety	95
	<b>Spolu</b>	<b>3280</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

24	Lokálne vykurovanie a kotol ústredného vykurovania	
	24.1.a lokálne vykurovanie elektrické konvektory telesá (2,2 kW) (2 ks)	240
	<b>Spolu</b>	<b>240</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,043$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(3280 + 240 * 2,647) / 30,1260$	129,96

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2009	13	17	30	43,33	56,67

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$129,96 \text{ €/m}^2 * 6,80 \text{ m}^2 * 3,043 * 1,00$	2 689,18
Technická hodnota	56,67% z 2 689,18	1 523,96

### 2.2.2 Bunka pre strážnu službu bez súp. č. na p.č. 791/30

#### Umiestenie objektu:

Bunka strážnej služby je osadená vpravo po vstupe do areálu na parc.č. 791/30. Je prístupná z vnútroareálovej komunikácie. Do užívania bola daná v roku 2009. Životnosť stanovujeme na 30 rokov.

#### Dispozičné riešenie:

Samostatné bunky o rozmeroch 3,60x2,00m.

#### Technické riešenie:

Základy - betónové základové pásy.

Zvislé konštrukcie - oceľová nosná konštrukcia, so zateplením a plechovým obvodovým plášťom.

Vodorovné konštrukcie - strop plechový so zateplením

Strecha - nad bunkou je prístrešok z lexanu

Úpravy vnútorných povrchov - nátery plechov

Úpravy vonkajších povrchov - nátery plechov Podlahy - PVC.

Výplne otvorov - dvere hladké plné, okná plastové z izolačným dvojsklom

Vnútorné rozvody -

elektriny 220 V

- el. klimatizácia

Vykurovanie- el. priamo výhrevné teleso

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne  
 KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy  
 KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	2009	3,6*2	7,2	18/7,2=2,500

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.5 drevené stĺpkové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
	3.7 zateplenie obvodových stien minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 5 cm alebo ekvivalent	310
<b>4</b>	<b>Stropy</b>	
	4.4 plechové alebo azbestocementové na kovovej kostre	340
	4.6 zateplenie minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 10 cm alebo pod.	230
<b>7</b>	<b>Krytina na plochých strechách</b>	
	7.1.c plechová pozinkovaná	370
<b>9</b>	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
<b>10</b>	<b>Vnútorná úprava povrchov</b>	
	10.4 nátery	65
<b>12</b>	<b>Dvere</b>	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
<b>13</b>	<b>Okná</b>	
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170
<b>14</b>	<b>Podlahy</b>	
	14.3 lepené povlakové	375
<b>18</b>	<b>Elektroinštalácia</b>	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
<b>20</b>	<b>Okenice</b>	
	20.1 rolety	95
-	<b>Konštrukcie navyč</b>	
	- klimatizácia	277
	<b>Spolu</b>	<b>3557</b>



**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

24	Lokálne vykurovanie a kotel ústredného vykurovania	
	24.1.a lokálne vykurovanie elektrické konvektory telesá (2,2 kW) (1 ks)	120
	Spolu	120

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,043$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(3557 + 120 * 2,500) / 30,1260$	128,03

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2009	13	17	30	43,33	56,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$128,03 \text{ €/m}^2 * 7,20 \text{ m}^2 * 3,043 * 1,00$	2 805,09
Technická hodnota	56,67% z 2 805,09	1 589,64

**2.2.3 Stánok rýchleho občerstvenia bez súp. č. na parc. č. 791/27****POPIS STAVBY****Umiestenie objektu:**

Stánok rýchleho občerstvenia slúži ako krytý priestor na konzumáciu zakúpeného občerstvenia a je osadená tesne za vstupe do areálu pri hlavnom ihrisku na parc.č. 791/27. Je prístupný z miestnej komunikácie. Do užívania bol daný v roku 2009. Životnosť stanovujeme na 40 rokov.

**Dispozičné riešenie:**

Priestor o rozmeroch 8,35x3,55m so stolíkmi.

**Technické riešenie:**

Základy – betónové základové pásy.

Zvislé konštrukcie - drevená nosná konštrukcia, bez zateplenia s obvodovým plášťom z lexanu kombinovaného z plastovými žalúziami.

Vodorovné konštrukcie – žiadne Krov - drevený

Strecha – poplastovaný plech

Úpravy vnútorných povrchov – žiadne

Úpravy vonkajších povrchov - žiadne

Podlahy – betónová s krytinou z drevoštiepkových dosiek

Výplne otvorov – plastové žalúzie

Vnútorné rozvody -

elektriny 220 V

Vykurovanie- žiadne

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne  
 KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy  
 KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	2009	8,35*3,55	29,64	18/29,64=0,607

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota
2	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
4	<b>Stropy</b>	
	4.3 trámčekové bez podhl'adu	205
5	<b>Krov</b>	
	5.2 hambáľkové	470
6	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
10	<b>Vnútoraná úprava povrchov</b>	
	10.5 napustenie impregnáciou	50
12	<b>Dvere</b>	
	12.5 rámové s výplňou	255
18	<b>Elektroinštalácia</b>	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
20	<b>Okenice</b>	
	20.1 rolety	95
	<b>Spolu</b>	<b>3020</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

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

**Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:**

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,043$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m² ZP	Hodnota RU [€/m²]
1. NP	$(3020 + 0 * 0,607) / 30,1260$	100,25

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2009	13	27	40	32,50	67,50

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	100,25 €/m <sup>2</sup> *29,64 m <sup>2</sup> *3,043*1,00	9 042,00
Technická hodnota	67,50% z 9 042,00	6 103,35

**2.2.4 Stánok rýchleho občerstvenia - zrub bez súp. č. na parc. č. 791/28****POPIS STAVBY****Umiestnenie objektu:**

Stánok rýchleho občerstvenia - zrub - slúži na prípravu a výdaj rýchleho občerstvenia a je osadený tesne za vstupom do areálu na parc.č. 791/28.

Do užívania bol daný v roku 2009. Životnosť stanovujeme na 50 rokov.

**Dispozičné riešenie:**

Objekt je prízemný a je tvorený jednou miestnosťou na prípravu a výdaj rýchleho občerstvenia

**Technické riešenie:**

Základy - betónové základové pásy, vodorovné izolácie proti zemnej vlhkosti sú vyhotovené. Zvislé konštrukcie - drevené ľahké zrubové

Strecha - sedlová strecha s nosnou konštrukciou drevenou, krytina betónová škridla Klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu.

Úpravy vnútorných povrchov - nátery

Úpravy vonkajších povrchov - napustenie dreva lazúrou Podlahy - keramická dlažba

Výplne otvorov - dvere drevené kazetové, okná drevené (EURO) s izolačným dvojsklom.

Vnútorné rozvody

- studenej, príprava teplej vody v elektrickom prietokovom ohrievači,

- splaškovej kanalizácie

- elektriny 220 V

- klimatizácia

Objekt je vybavený bleskozvodom.

- vykurovanie s el. priamovýhrevným telesom

- iné technologické rozvody - žiadne

Vybavenie - 1 drez + 1 el. sporák

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne

KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy

KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	2009	8,35*3,55	29,64	18/29,64=0,607

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota
2	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.4 drevené stĺpikové obojstranne obité	1005
4	<b>Stropy</b>	
	4.5 podbitie krovu	150
5	<b>Krov</b>	
	5.2 hambáľkové	470
6	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.2.a pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové	465
9	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
10	<b>Vnútoraná úprava povrchov</b>	
	10.5 napustenie impregnáciou	50
12	<b>Dvere</b>	
	12.5 rámové s výplňou	255
13	<b>Okná</b>	
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170
14	<b>Podlahy</b>	
	14.4 cementové dlaždice, liaty xylolit, hladný betón s náterom	350
16	<b>Rozvod vody</b>	
	16.2 len studenej	25
18	<b>Elektroinštalácia</b>	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
20	<b>Okenice</b>	
	20.1 rolety	95
	<b>Spolu</b>	<b>3545</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

23	<b>Kanalizácia</b>	
	23.4 z kuchyne (1 ks)	30
24	<b>Lokálne vykurovanie a kotol ústredného vykurovania</b>	
	24.1.a lokálne vykurovanie elektrické konvektory telesá (2,2 kW) (1 ks)	120
25	<b>Vnútorné vybavenie</b>	
	25.5 umývadlo s batériou (1 ks)	70
	25.7 kuchynský sporák elektrický alebo plynový (1 ks)	390
	<b>Spolu</b>	<b>610</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

k<sub>CU</sub> = 3,043

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

k<sub>M</sub> = 1,00

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(3545 + 610 * 0,607) / 30,1260$	129,96

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2009	13	37	50	26,00	74,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$129,96 \text{ €/m}^2 * 29,64 \text{ m}^2 * 3,043 * 1,00$	11 721,68
Technická hodnota	$74,00\% \text{ z } 11 721,68$	8 674,04

**2.2.5 Oplotenie areálu na parc. č. 791/13, 14, 25**

Oplotenie areálu je vytvoreného z vlnitého pozinkovaného plechu s výškou 2 m o dĺžke 660 m. Plechová výplň je kotvená do ocelových stĺpikov, ktoré sú zakotvené v betónových základových pätkách. plot je bez podmúrovky.

Súčasťou sú dve plechové vráta a 3 plechové vráta.

Oplotenie bolo zrealizované v roku 2009. Životnosť stanovujeme na 40 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie  
KS: 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	okolo stĺpikov ocelových, betónových alebo drevených	660,00m	170	5,64 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>5,64 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	z vlnitého plechu na ocelových alebo drevených zvlakoch	1 320,00m <sup>2</sup>	611	20,28 €/m
4.	<b>Plotové vráta:</b>			
	a) plechové plné	3 ks	7435	246,80 €/ks
5.	<b>Plotové vráta:</b>			
	a) plechové plné	2 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu:

660 m

Pohľadová plocha výplne:

$660 * 2 = 1320,00 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{cu} = 3,043$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,00$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie areálu na parc. č. 791/13, 14, 25	2009	13	27	40	32,50	67,50

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(660,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 1\,320,00\text{m}^2 * 20,28 \text{ €/m}^2 + 3\text{ks} * 246,80 \text{ €/ks} + 2\text{ks} * 134,44 \text{ €/ks}) * 3,043 * 1,00$	95 858,40
Technická hodnota	67,50 % z 95 858,40 €	64 704,42

**2.2.6 Oplotenie tréningového ihriska za brámkami na parc. č. 791/25**

Oplotenie o dĺžke 146 m je vytvorené z ocelových stĺpikov kotvených do betónových pätiiek a strojového pletiva o výške 5,6 m. Vybudované v roku 2009, životnosť stanovujeme na 30 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie  
KS: 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	okolo stĺpikov ocelových, betónových alebo drevených	146,00m	170	5,64 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>5,64 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	817,60m <sup>2</sup>	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 146 m  
 Pohľadová plocha výplne:  $146 * 5,6 = 817,60 \text{ m}^2$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,043$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie tréningového ihriska za brámkami na parc. č. 791/25	2009	13	17	30	43,33	56,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(146,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 817,60\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 3,043 * 1,00$	33 878,86
Technická hodnota	56,67 % z 33 878,86 €	19 199,15

**2.2.7 Oplotenie hlavného ihriska na parc. č. 791/13**

Celková dĺžka oplotenia predstavuje 242,00 m. Je tvorený z ocelových stĺpikov – výplň ocelová tyčovina. Vybudovaný v roku 2009, životnosť stanovujeme na 40 rokov.