

Znalec:

Ing. Turoci Bartolomej
Jarková 134/1
082 72 Krivany

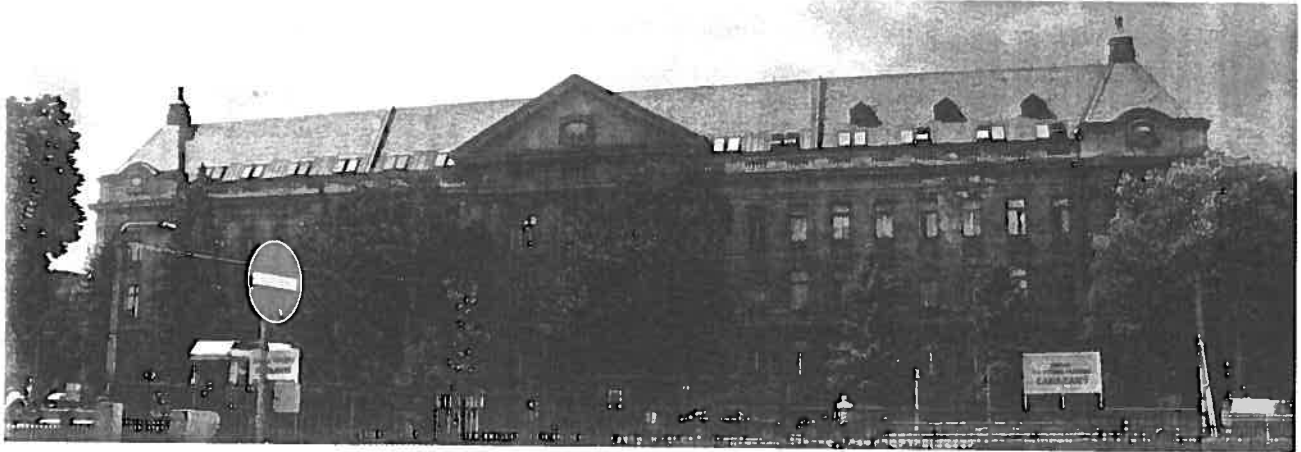
č.t. 0905326198 Fax: 058 7322153, e-mail: turoci@stonline.sk

Zadávateľ:

Železničná spoločnosť Cargo Slovakia, a.s.
Drieňová 24
814 21 Bratislava

Číslo objednávky :

1117341/SL



ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 30/2013

Vo veci : **Stanovenia všeobecnej hodnoty budovy č.s. 1002 s podzemným krytom (parc.č.1/1, 1/2, k.ú. Letná), Košice pre účel prevodu nehnuteľnosti.**

Počet listov (z toho príloh): 40 (17)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

Dátum vypracovania : 28.5.2013

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca podľa objednávky: Zistiť všeobecnú hodnotu nehnuteľností, ktoré sú predmetom znaleckého posudku - Budova č.s.1002 s podzemným krytom (parc.č.1/1, 1/2, k.ú. Letná), Košice

2. Dátum objednávky : 16.5.2013

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
24.5.2013

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 24.5.2013

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

Objednávka č. 1117341/SL, zo dňa 16.5.2013

Výpis z katastra nehnuteľností, vytvorené cez katastrálny portál, dňa 28.5.2013, z listu vlastníctva č. 163, k.ú. Letná, obec Košice - Staré mesto.

Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Letná, zo dňa 29.5.2013, vydaná Správou katastra Košice I, pod č. K-18071/2013.

Projektová dokumentácia neúplná na stavbu "AKCE 33/51-S-II/b (podzemný kryt) v rozsahu projekt ELI.

5.2 Získané znalcom :

Evidenčný list prevádzkovej budovy

Zameranie a zakreslenie skutkového stavu predmetu posúdenia.

Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

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

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č.

382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva

zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

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

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

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

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Nie sú

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

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

ZÁKLADNÉ POJMY A NÁZVOSLOVIE:

Všeobecná hodnota (VŠH):

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Východisková hodnota stavieb (VH):

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

Technická hodnota (TH):

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

Výnosová hodnota (HV):

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Stavby:

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

Stavby sa podľa stavebno technického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB:

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 diferenciacie.

a) výber použitej metódy; najmä zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je kombinovaná metóda.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre I. štvrťrok 2013.

b) vlastnícke a evidenčné údaje:

- identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve:
podľa listu vlastníctva č. 163 k.ú. Letná

A. Majetková podstata:**Stavby**

Budova č.s. 1002 na parc.č. 1/1.

Budova č.s. 10021 na parc.č. 1/1

B. Vlastníci:

1 Železničná spoločnosť Cargo Slovakia; podiel 1/1

C. Tarchy:

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

dátum vykonania obhliadky : 24.5.2013

účastníci ohliadky: Ing. Ballová

dátum zamerania: 24.5.2013

dátum fotodokumentácie: 24.5.2013 a 28.5.2013

d) technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Technická dokumentácia (projektová dokumentácia, stavebná dokumentácia) sa podľa vyjadrenia objednávateľa u neho nenachádza. Skutkový stav bol zistený meraním a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku.

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

Popisné a geodetické údaje uvedené v katastri nehnuteľností sú v súlade so skutočným stavom.

f) vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia (stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené):

Stavby

Budova č.s. 1002 (p.č.1/1, 1/2)

Podzemný kryt (p.č.1/1, 1/2)

Príslušenstvo

Spevnené plochy vo dvore

Prípojka vody

Vodomerná šachta

Prípojka kanalizácie

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

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 STAVBY

2.1.1 Budova č.s. 1002 (p.č.1/1, 1/2)

POPIS STAVBY

Budova č.s. 1002 ja postavená na pozemku vedenom v evidencii katastra ako parc.č. 1/1 a 1/2. jedná sa o budovu nachádzajúcu sa na pozemkoch ktoré nie sú predmetom znaleckého posudku.

Základy vrátane zemných prác - pätky, pásy z betónu prekladaného kameňom, pásy zo železobetónu s izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislé konštrukcie - murované z plných tehál hrúbky 60 cm. Stropy - s rovným i členitým podhl'adom. Zastrešenie bez krytiny - drevený, krov sedlový. Krytina strechy - keramická. Klampiarske konštrukcie - úplne strechy a parapety z pozinkovaného plechu. Úpravy vonkajších povrchov - vápenné dvojvrstvové omietky. Úpravy vnútorných povrchov - dvojvrstvové vápenné omietky, bežné obklady, nástreky. Vnútorné keramické obklady - bežné obklady záchodov, umyvární, kúpeľní. Schody - konštrukcia železobetónová s povrchom terazzo. Dvere - rámové s výplňou. Okná - drevené dvojité špaletové. Povrchy podláh - PVC, bežná keramická dlažba. Vykurovanie - ústredné. Elektroinštalácia - svetelná i motorická. Bleskozvod - kompletný rozvod. Vnútorný vodovod - ocel'ové rúrky pre studenú i teplú vodu. Vnútorná kanalizácia - zvislé zvody liatinové, odpady zo všetkých zriaďovacích predmetov. Vnútorný plynovod - rozvod zemného plynu. Ohrev teplej vody - centrálny. Vnútorné hygienické zariadenia vrátane WC - umývadla, záchody splachovacie, pisoáre. Výťahy - bežný osobný výťah, Ostatné - vstavané skrine, odsávače pár, domáci telefón, rozvod verejného telefónu, odvetrávanie miestnosti lokálnymi ventilátormi, požiarne hydranty, rozvod televízie, okenice, mreže.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy $((72,51+77,75) * 9,85 + 2 * ((66,68+67,02) / 2) * 0,5 * 15,81 + 5,91 * 31,45 + 2,42 * 163,51 + 6,81 * 7,85 + 1,21 * 15,91 + 0,46 * (7,61 + 7,61 + 7,68 + 7,45 + 7,61 + 7,60 + 11,28 + 7,61 + 7,38 + 7,46 + 7,69 + 7,61 + 7,11)) * 0,25$	809,50
Spodná stavba $((72,51+77,75) * 9,85 + 2 * ((66,68+67,02) / 2) * 0,5 * 15,81 + 5,91 * 31,45 + 2,42 * 163,51 + 6,81 * 7,85 + 1,21 * 15,91 + 0,46 * (7,61 + 7,61 + 7,68 + 7,45 + 7,61 + 7,60 + 11,28 + 7,61 + 7,38 + 7,46 + 7,69 + 7,61 + 7,11)) * 3,8$	12 304,46
Vrchná stavba $((72,51+77,75) * 9,85 + 2 * ((66,68+67,02) / 2) * 0,5 * 15,81 + 5,91 * 31,45 + 2,42 * 163,51 + 6,81 * 7,85 + 1,21 * 15,91 + 0,46 * (7,61 + 7,61 + 7,68 + 7,45 + 7,61 + 7,60 + 11,28 + 7,61 + 7,38 + 7,46 + 7,69 + 7,61 + 7,11)) * (18,48 - 3,80)$	47 534,06
Zastrešenie $((72,51+77,75) * 9,85 + 2 * ((66,68+67,02) / 2) * 0,5 * 15,81 + 5,91 * 31,45 + 2,42 * 163,51 + 6,81 * 7,85 + 1,21 * 15,91 + 0,46 * (7,61 + 7,61 + 7,68 + 7,45 + 7,61 + 7,60 + 11,28 + 7,61 + 7,38 + 7,46 + 7,69 + 7,61 + 7,11)) * 0,50 * 9,51$	15 396,76
Obstavaný priestor stavby celkom	76 044,78

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO:

budovy administratívne (správne)

KS:

1220 Budovy pre administratívu

Rozpočtový ukazovateľ:
Koeficient konštrukcie:

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

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	$((72,51+77,75) \cdot 9,85 + 2 \cdot ((66,68+67,02)/2) \cdot 0,5 \cdot 15,81 + 5,91 \cdot 31,45 + 2,42 \cdot 163,51 + 6,81 \cdot 7,85 + 1,21 \cdot 15,91 + 0,46 \cdot (7,61 + 7,61 + 7,68 + 7,45 + 7,61 + 7,60 + 11,28 + 7,61 + 7,38 + 7,46 + 7,69 + 7,61 + 7,11))$	3238,01	Repr.	3,8	3,8
Nadzemné	1	$((72,51+77,75) \cdot 9,85 + 2 \cdot ((66,68+67,02)/2) \cdot 0,5 \cdot 15,81 + 5,91 \cdot 31,45 + 2,42 \cdot 163,51 + 6,81 \cdot 7,85 + 1,21 \cdot 15,91 + 0,46 \cdot (7,61 + 7,61 + 7,68 + 7,45 + 7,61 + 7,60 + 11,28 + 7,61 + 7,38 + 7,46 + 7,69 + 7,61 + 7,11))$	3238,01	Repr.	4,2	4,2
Nadzemné	2	$((72,51+77,75) \cdot 9,85 + 2 \cdot ((66,68+67,02)/2) \cdot 0,5 \cdot 15,81 + 5,91 \cdot 31,45 + 2,42 \cdot 163,51 + 6,81 \cdot 7,85 + 1,21 \cdot 15,91 + 0,46 \cdot (7,61 + 7,61 + 7,68 + 7,45 + 7,61 + 7,60 + 11,28 + 7,61 + 7,38 + 7,46 + 7,69 + 7,61 + 7,11))$	3238,01	Repr.	4,4	4,4
Nadzemné	3	$((72,51+77,75) \cdot 9,85 + 2 \cdot ((66,68+67,02)/2) \cdot 0,5 \cdot 15,81 + 5,91 \cdot 31,45 + 2,42 \cdot 163,51 + 6,81 \cdot 7,85 + 1,21 \cdot 15,91 + 0,46 \cdot (7,61 + 7,61 + 7,68 + 7,45 + 7,61 + 7,60 + 11,28 + 7,61 + 7,38 + 7,46 + 7,69 + 7,61 + 7,11))$	3238,01	Repr.	4,4	4,4
Podkrovné	1	$((72,51+77,75) \cdot 9,85 + 2 \cdot ((66,68+67,02)/2) \cdot 0,5 \cdot 15,81 + 5,91 \cdot 31,45 + 2,42 \cdot 163,51 + 6,81 \cdot 7,85 + 1,21 \cdot 15,91 + 0,46 \cdot (7,61 + 7,61 + 7,68 + 7,45 + 7,61 + 7,60 + 11,28 + 7,61 + 7,38 + 7,46 + 7,69 + 7,61 + 7,11))$	3238,01		3,20	3,2

Priemerná zastavaná plocha: $(3238,01 + 3238,01 + 3238,01 + 3238,01) / 4 = 3238,01 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(3238,01 \cdot 3,8 + 3238,01 \cdot 4,2 + 3238,01 \cdot 4,4 + 3238,01 \cdot 4,4 + 3238,01 \cdot 3,2) / (3238,01 + 3238,01 + 3238,01 + 3238,01 + 3238,01) = 4,00 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 3238,01) = 0,9274$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4) = 0,8250$

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	2,00	16,00	9,52
2	Zvislé konštrukcie	17,00	4,00	68,00	40,43
3	Stropy	9,00	2,00	18,00	10,71
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	4,17
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,19
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,60
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	4,17
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	1,79
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	1,19

10	Schody	3,00	1,00	3,00	1,79
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	1,79
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	2,98
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	1,79
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	2,38
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	3,57
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,60
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	1,79
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	1,79
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,60
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,19
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	1,79
24	Výťahy	1,00	1,00	1,00	0,60
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	3,57
Spolu		100,00		168,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 168,00 / 100 = 1,6800$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,203$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Východisková hodnota na MJ:

$$V_H = RU * k_{CU} * k_V * k_{zP} * k_{VP} * k_R * k_M \quad [€/m^3]$$

$$V_H = 93,01 €/m^3 * 2,203 * 1,6800 * 0,9274 * 0,8250 * 0,939 * 1,05$$

$$V_H = 259,6745 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	9,52	14,29	95	13,58
Murivo	40,43	60,68	90	54,61
Stropy	10,71	16,08	90	14,47
Schodisko	1,79	2,69	90	2,42
Krov	4,17	6,26	70	4,38
Súčet	66,62			89,46

Základná životnosť stavby: 200 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti: 89,46 %

Základná zostatková životnosť:

$$TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2 * ZZ^2} - V \right] = \left[200 + \frac{108^3}{2 * 200^2} - 108 \right] \approx 108 \text{ rokov}$$

Zostatková životnosť:

$$T = 89,46 \% \text{ z } 108 \text{ rokov} \approx 97 \text{ rokov}$$

Predpokladaná životnosť:

$$Z = V + T = 108 + 97 = 205 \text{ rokov}$$

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Budova č.s. 1002 (p.č.1/1, 1/2)	1905	108	97	205	52,68	47,32

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$259,6745 \text{ €/m}^3 * 76044,78 \text{ m}^3$	19 746 890,22
Technická hodnota	$47,32 \% \text{ z } 19 746 890,22 \text{ €}$	9 344 228,45

2.1.2 Podzemný kryt (p.č.1/1, 1/2)

POPIS STAVBY

Výpočet opotrebovania:

Pre výpočet opotrebovania budovy použijem lineárnu metódu

Vzťah pre výpočet opotrebovania stavby lineárnou metódou

$$O = (V/Z) * 100\%$$

kde

V - vek stavby

Z - životnosť stavby

Vek stavby: je rozdiel roku ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva a roku v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípadoch, keď došlo k užívaniu stavby skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku ku ktorému sa ohodnotenie vykoná, sa odpočíta rok, v ktorom sa stavba preukázateľne začala užívať. Ak nemožno vek stavby takto zistiť, počíta sa podľa iného dokladu, a ak nie je ani takýto doklad, určí sa zdôvodneným odborným odhadom.

Podľa vyjadrenia objednávateľ kolaudačné rozhodnutie nemá k dispozícii. Vek stavby sa určil na základe dátumu uvedeného na predloženej projektovej dokumentácii (kopia je v prílohe znaleckého posudku)

Životnosť stavby : rozumie sa celková predpokladaná životnosť stavby pri bežnej údržbe od jej vzniku až úplného zániku. Udáva sa v rokoch. Životnosť stavby sa určuje s prihliadnutím na jej konštrukčno-materiálove riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu.

$$Z=V+T :$$

V - vek stavby

T - znalcom určená zostatková životnosť stavby v rokoch

Zostatková životnosť stavby:

Vek bytového domu je 20013-1955 = 58 rokov

Zostatková životnosť s ohľadom na to že

- sa jedná o objekt zo železobetónu
 - technický stav objektu zodpovedá stavu pri bežne prevádzanej údržbe
 - užívanie objektu neznižuje základnú životnosť stavby (prostredie nie je agresívne)
 - sa jedná o zanedbanú údržbu
- sa určilo na 22 rokov.

Vzhľadom na vek objektu, celkový technický stav jednotlivých prvkov v čase ohodnotenia, je vo výpočte použitá životnosť stavby ako celku, stanovená odborným odhadom na 80 rokov (58 + 22).

Popis konštrukcií a vybavenia:

Základy vrátane zemných prác - pásy zo železobetónu s izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislé konštrukcie - železobetónové monolitické vysokej pevnosti. Stropy - s rovným podhľadom. Úpravy vnútorných povrchov - dvojvrstvové vápenné omietky, bežné obklady, nástreky. Vnútorne keramické obklady - bežné obklady záchodov, umyvární, kúpeľní. Schody - konštrukcia betónová s povrchom cementový poter. Dvere - rámové s výplňou. Povrchy podláh - bežná keramická dlažba. Vykurovanie - akumulčné kachle. Elektroinštalácia - svetelná i motorická. Vnútorný vodovod - oceľové rúrky. Vnútorná kanalizácia - zvislé zvody liatinové, odpady zo všetkých zriaďovacích predmetov. Vnútorne hygienické zariadenia vrátane WC - umývadla, vane, záchody splachovacie. Ostatné - vstavané skrine, domáci telefón, rozvod verejného telefónu, odvetrávanie miestnosti lokálnymi ventilátormi,.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Spodná stavba	
(21,93*32,25+16,70*3,75+4,20*3,45) * 5,50	4 313,97
Obstavaný priestor stavby celkom	4 313,97

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO: budovy pre riadenie, správu a administratívu - ostatné

KS: 1220 Budovy pre administratívu

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 802 / 30,1260 = 93,01 €/m³

Koeficient konštrukcie: k_K = 1,132 (monolitická betónová plošná)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	21,93*32,25+16,70*3,75+4,20*3,45	784,36	Repr 5,5		5,5

Priemerná zastavaná plocha: (784,36) / 1 = 784,36 m²

Priemerná výška podlaží: (784,36 * 5,5) / (784,36) = 5,50 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 784,36) = 0,9506

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{Vp} = 0,30 + (2,10 / 5,5) = 0,6818

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	4,37
2	Zvislé konštrukcie	17,00	5,00	85,00	46,44
3	Stropy	9,00	5,00	45,00	24,59
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	0,00	0,00	0,00
5	Krytina strechy	2,00	0,00	0,00	0,00
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	3,83
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,00	0,00	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	1,09
10	Schody	3,00	1,00	3,00	1,64
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	1,64
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	1,64
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	2,19
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	3,28
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	1,64
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	1,64
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,09
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	1,64
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	3,28
Spolu		100,00		183,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 183,00 / 100 = 1,8300$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 2,203$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 93,01 €/m^3 * 2,203 * 1,8300 * 0,9506 * 0,6818 * 1,132 * 1,05$$

$$VH = 288,8589 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Podzemný kryt (p.č.1/1, 1/2)	1955	58	22	80	72,50	27,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$288,8589 \text{ €/m}^3 * 4313,97 \text{ m}^3$	1 246 128,63
Technická hodnota	$27,50 \% \text{ z } 1\,246\,128,63 \text{ €}$	342 685,37

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Ploty okolo parkov****ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: z kameňa a betónu	253,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	253,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu: z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	354,20m ²	435	14,44 €/m

Dĺžka plotu: 253,00 m
 Pohľadová plocha výplne: $253,00 * 1,40 = 354,20 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,203$
 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 [%]
Ploty okolo parkov	1905	108	102	210	51,43	48,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(253,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 354,20\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2) * 2,203 * 1,05$	43 421,50
Technická hodnota	$48,57 \% \text{ z } 43\,421,50 \text{ €}$	21 089,82

2.2.2 Spevnené plochy vo dvore

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod:	8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka:	8.3.g) Zámková betón. dlažba-kladené do malty na podkl. betón
Kód KS:	2111 Cestné komunikácie
Kód KS2:	2112 Miestne komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$570/30,1260 = 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$66,68 \cdot 6,5 \cdot 2 + 30,50 \cdot 4,50 \cdot 2 = 1141,34 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,203$
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 vo dvore	2010	3	37	40	7,50	92,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1141,34 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,203 \cdot 1,05$	49 950,51
Technická hodnota	$92,50 \% \text{ z } 49 950,51 \text{ €}$	46 204,22

2.2.3 Prípojka vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod:	1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka:	1.1.d) Prípojka vody DN 80 mm, vrátane navrtavacieho pásu
Kód KS:	2222 Miestne potrubné rozvody vody

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1380/30,1260 = 45,81 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	8,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,203$
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 vody	1980	33	17	50	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,5 \text{ bm} * 45,81 \text{ €/bm} * 2,203 * 1,05$	900,71
Technická hodnota	$34,00 \% \text{ z } 900,71 \text{ €}$	306,24

2.2.4 Vodomerná šachta**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
Kód KS:	2222 Miestne potrubné rozvody vody

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek:	$1,50 * 1,50 * 2,20 = 4,95 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,203$
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 [%]
Vodomerná šachta	1980	33	27	60	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,95 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,203 * 1,05$	2 911,42
Technická hodnota	$45,00 \% \text{ z } 2 911,42 \text{ €}$	1 310,14

2.2.5 Prípojka kanalizácie**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória:	2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod:	2.2. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie betónové
Položka:	2.2.f) Prípojka kanalizácie DN 800 mm
Kód KS:	2223 Miestne kanalizácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$3850/30,1260 = 127,80 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	8 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,203$
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	1905	108	102	210	51,43	48,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 127,8 \text{ €/bm} * 2,203 * 1,05$	2 364,96
Technická hodnota	$48,57 \% \text{ z } 2\,364,96 \text{ €}$	1 148,66

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Stavby		
Budova č.s. 1002 (p.č.1/1, 1/2)	19 746 890,22	9 344 228,45
Podzemný kryt (p.č.1/1, 1/2)	1 246 128,63	342 685,37
Príslušenstvo		
Ploty okolo parkov	43 421,50	21 089,82
Spevnené plochy vo dvore	49 950,51	46 204,22
Prípojka vody	900,71	306,24
Vodomerná šachta	2 911,42	1 310,14
Prípojka kanalizácie	2 364,96	1 148,66
Celkom:	21 092 567,95	9 756 972,90

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:



Trh s nehnuteľnosťami - dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe. Poloha nehnuteľnosti v danej obci - obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská. Súčasný technický stav nehnuteľností - nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu. Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti - objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov. Príslušenstvo nehnuteľnosti - bez dopadu na cenu nehnuteľnosti. Typ nehnuteľnosti - priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom. Pracovné možnosti obyvateľstva - obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %. Skladba obyvateľstva v mieste stavby - priemerná hustota obyvateľstva. Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám - orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná. Konfigurácia terénu - rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%. Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby - elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia. Doprava v okolí nehnuteľnosti - železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko. Občianska vybavenosť - krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb. Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby - žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí. Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby - zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy. Možnosti zmeny v zástavbe - bez zmeny. Možnosti ďalšieho rozšírenia - žiadna možnosť rozšírenia. Dosahovanie výnosu z nehnuteľností - zvýšený záujem o prenájom nehnuteľností. Názor znalca - dobrá nehnuteľnosť.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Objekt je využívaný na projektovaný účel. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri stanovovaní všeobecnej hodnoty som nezistil žiadne vecné bremena, ktorých hodnotu by bolo možné stanoviť.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou polohovej diferenciacie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je zvolený na úrovni 0,80, ktorá zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty obdobných objektov v tejto lokalite. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,8

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,800 + 1,600)	2,400
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,800
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,440
V. trieda	III. trieda ~ 90 % = (0,800 - 0,720)	0,080

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v ₁	Výsledok k _{PDI} *v ₁
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,800	13	10,4000
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	2,400	30	72,0000
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,600	8	12,8000
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	1,600	7	11,2000
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,800	6	4,8000
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	1,600	10	16,0000
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,800	9	7,2000
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,600	6	9,6000
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne	III.	0,800	5	4,0000

	vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,400	6	14,4000
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia	I.	2,400	7	16,8000
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus, miestna doprava, taxi služba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	2,400	7	16,8000
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,400	10	24,0000
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,080	8	0,6400
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,800	9	7,2000
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,800	8	6,4000
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,080	7	0,5600
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností zvýšený záujem o prenájom nehnuteľností	II.	1,600	4	6,4000
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	1,600	20	32,0000
	Spolu			180	273,20

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 273,2 / 180$	1,518
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 9\,756\,972,90 \text{ €}$ $* 1,518$	14 811 084,86 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Základná úroková sadzba je uvažovaná podľa údajov ECB vo výške 0,50 % (i), miera rizika je odhadovaná vo výške 4,50 % (r) a zaťaženie daňou z príjmu je stanovené $dz = (i+r) \cdot (100/(100-19)) - (i+r) = (0,50+4,00) \cdot (100/(100-20)) - (0,50+4,00) = 1,13 \%$

VÝNOSOVÁ HODNOTA

Výnosová hodnota je stanovená metódou kapitalizácie odčerpateľného zdroja počas časovo neobmedzeného obdobia. Úroková miera v sebe zahŕňa úrokovú sadzbu ECB vo výške 0,50 % , mieru rizika vo 4,00 % a daňové zaťaženie vo výške $dz = (i+r) \cdot (100/(100-19)) - (i+r) = 1,13$

Hrubý výnos

Ako podklad k stanoveniu hrubého výnosu boli použité známe údaje o prenájme obdobných nehnuteľností v danej lokalite. Všetky priestory sú v čase obhliadky schopné užívania. Predpokladaný je prenájom priestorov (EUR/m2/PP).

Náklady sú určené

daň zo stavieb - výpočtom

poistenie - odborným odhadom bežnej sadzbou z východiskovej hodnoty

údržba - odborným odhadom z východiskovej hodnoty,

správne náklady odhadom bežnej sadzbou z hrubého výnosu.

Ostatné náklady sa nepredpokladajú (najmä energie, služby a časť bežnej údržby, ktoré by hradil prípadný nájomník).

Odhad straty je určený vo výške 10 % z hrubého výnosu zníženého o podiel výnosu pozemku. Odhad straty objektivizuje riziko prenajatia objektu počas celého obdobia výnosovosti.

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Nájomné/MJ [€/MJ, rok]	Nájomné spolu [€/MJ, rok]
I. PP	0,80*3238,01	m ²	2 590,41	80,00	207 232,80
I. NP	0,80*3238,01	m ²	2 590,41	120,00	310 849,20
II. NP	0,80*3238,01	m ²	2 590,41	110,00	284 945,10
III. NP	0,80*3238,01	m ²	2 590,41	90,00	233 136,90
I. Podkrovné	0,80*3238,01	m ²	2 590,41	90,00	233 136,90
Podzemný kryt	350,77	m ²	350,77	50,00	17 538,50
Hrubý výnos spolu:					1 286 839,40

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
Poistenie 0,10% z 9344228,45	9344,28	9 344,28
Daň z nehnuteľností	21770	21 770,00
Náklady na údržbu		
Bežná údržba 1% z 9344228,45	93442,28	93 442,28
Správne náklady		
Správne náklady	1,00 % z 1 286 839,40	12 868,39
Náklady spolu:		137 424,95

Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	10% z 1 286 839,40	128 683,94

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
1 286 839,40	137 424,95	128 683,94	1 020 730,51

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba kapitalizácie:	Neobmedzená
Zat'azenie daňou z príjmu:	1,13 %
Základná úroková sadzba ECB:	0,25 %
Miera rizika:	4 %
Kapitalizačný úrokomer:	$k = (1,13 + 0,25 + 4) / 100 = 0,0538$

Výnosová hodnota

$$HV = (OZ / k) = 1\,020\,730,51 / 0,0538 = 18\,972\,686,06 \text{ €}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb:	9 756 972,90 €
Výnosová hodnota:	18 972 686,06 €

$$\text{Rozdiel: } ((9\,756\,972,90 - 18\,972\,686,06) / 18\,972\,686,06) * 100 \% = -48,57 \%$$

$$\text{Váha: Technická hodnota: } b = 1$$

$$\text{Váha: Výnosová hodnota: } a = 1$$

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$V\check{S}H_s = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

$$V\check{S}H_s = \frac{(1 * 18\,972\,686,06) + (1 * 9\,756\,972,90)}{1 + 1} = 14\,364\,829,48 \text{ €}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Kombinácia je vykonaná podľa zásad uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. Váhy jednotlivých hodnôt sú určené s ohľadom na rozdiel medzi hodnotou výnosovou a technickou hodnotou v pomere HV: TH = 1:1. Tento pomer plne rešpektuje stav na trhu s nehnuteľnosťami tohto typu v danom mieste a čase.

Všeobecná hodnota stavieb bola stanovená metódou polohovej diferenciácie a kombinovanou metódou. Výsledok dosiahnutý kombinovanou metódou je o 3,01 % nižší od výsledku dosiahnutého metódou polohovej diferenciácie. Tento rozdiel je prípustný a vyjadruje rozdielnosť vstupných údajov použitých pri ohodnotení. Všeobecná hodnota stanovená kombinovanou metódou objektívnejšie vystihuje všeobecnú hodnotu predmetnej stavby v danom mieste k dátumu ohodnotenia pri jej prípadnom poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	14 811 084,86
Kombinovaná metóda	14 364 829,48

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá kombinovaná metóda

Výsledná všeobecná hodnota stavby: 14 364 829,48 EUR

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota kombinovanou a výnosovou metódou: 14 364 829,48 €

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 14 811 084,86 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá kombinovaná metóda

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Budova č.s. 1002 (p.č.1/1, 1/2)	13 757 161,13
Podzemný kryt (p.č.1/1, 1/2)	504 522,97
Príslušenstvo	
Ploty okolo parkov	31 049,76
Spevnené plochy vo dvore	68 024,76
Prípojka vody	450,87
Vodomerná šachta	1 928,87
Prípojka kanalizácie	1 691,13
Spolu VŠH	14 364 829,48
Zaokrúhlená VŠH spolu	14 360 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **14 360 000,00 €**

Slovom: **Štrnásťmiliónovtristošesťdesiat tisíc Eur**

V Krivanoch dňa 28.5.2013



Turoci Bartolomej

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. 1117341/SL, zo dňa 16.5.2013
- Výpis z katastra nehnuteľností, vytvorené cez katastrálny portál, dňa 28.5.2013, z listu vlastníctva č. 163, k.ú. Letná, obec Košice - Staré mesto.
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Letná, zo dňa 29.5.2013, vydaná Správou katastra Košice I, pod č. K-18071/2013.
- Evidenčný list prevádzkovej budovy
- Situačná schéma
- Situačná schéma - satelit
- Doklad o veku stavby - Podzemný kryt
- Dispozičná schéma
- Dispozičná schéma - budova č.s. 1002 - I.PP
- Dispozičná schéma - budova č.s. 1002 - I.NP
- Dispozičná schéma - budova č.s. 1002 - II.NP
- Dispozičná schéma - budova č.s. 1002 - III.PP
- Dispozičná schéma - budova č.s. 1002 - podkrovie
- Dispozičná schéma - podzemný kryt
- Fotodokumentácia

Dátum objednávky : 16.05.2013

Objednávateľ:

**Železničná spoločnosť
Cargo Slovakia, a.s.**

Drieňová 24

820 09 Bratislava

OR: Okresný súd Bratislava I
Oddiel Sa, vložka č. 3496/B

IČO : 35914921

IČ DPH : SK2021920065

Dodávateľ: 21065

Ing. Bartolomej Turoci

Hviezdoslavova 2

048 01 Rožňava

Faktúru zašlite na adresu:

Železničná spoločnosť Cargo Slovakia, a.s.

Sekcia účtovníctva a daní

Drieňová 24

820 09 Bratislava

Miesto dodania služby

Železničná spoločnosť Cargo Slovakia, a.s.

Sekcia správy majetku

Železničná 1

042 72 Košice

Termín dodávky:

Deň 31.05.2013

Kontaktná osoba:

Ing. Ballová 055/229 5569

Platobné podmienky:

splatnosť do 60 dní

Úhrada v mene:

EUR

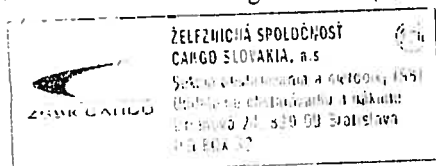
Pol. Čís.sl.	Názov služby / CPV	Množstvo	Jed.cena	Cena celkom
001 1SL15013	Znalecké posudky /71319000-7 Vypracovanie znaleckého posudku vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty stavby (Administratívna budova) v katastrálnom území Letná, Košice - Staré mesto, Košice I. Cena v zmysle cenovej ponuky.	1,000 JV	2.500,00	2.500,00

Celková hodnota bez DPH v EUR

2 500,00

Faktúra musí obsahovať číslo Objednávky. Neoddeliteľnou prílohou každej Faktúry je originál Akceptačného protokolu/alebo Preberacieho protokolu, alebo Dodací list, podpísaný oprávnenými zástupcami oboch Zmluvných strán.

V prípade, že Faktúra nespĺňa požadované náležitosti, je ZSSK CARGO oprávnené vrátiť ju bez zaplatenia v lehote jej splatnosti Partnerovi. Dňom doručenia opravenej/doplnenej/novej Faktúry so všetkými požadovanými náležitosťami, začína plynúť nová lehota splatnosti v zmysle dohodnutých platobných podmienok. Neoddeliteľnou súčasťou objednávky sú všeobecné obchodné podmienky ZSSK CARGO.

Dátum, pečiatka a podpis
objednávateľaBc. Matej Hambálek
riaditeľ Odboru riadenia
logistiky a nákupu
Železničnej spoločnosti
Cargo Slovakia, a.s.Dátum, pečiatka a podpis
objednávateľaMgr. Alena Klementová
riaditeľka Sekcie obstarávania
a metodiky
Železničnej spoločnosti
Cargo Slovakia, a.s.Dátum, pečiatka a podpis
dodávateľaIng. Bartolomej TUROCI
Jarkova 134/1
082 72 Krivany

Všeobecné úkonné podmienky Železničnej spoločnosti Cargo Slovakia, a.s.

1. Úvod

1.1. Tieto všeobecné úkonné podmienky platia pre všetky objednávky, uzatvárané aj akú zmluvu, bez ohľadu na to, či sú vytvárané v súvislosti so zmluvou alebo bez nej...
1.2. Tieto všeobecné úkonné podmienky, ktoré sú súčasťou objednávky ZSSK CARGO, sú zväčša (sč. 138/2011, ZSSK CARGO) je upravená podmienkami zmluvy...
1.3. V prípade, že sa jedná o iný druh tovaru, ktorý je predmetom objednávky, ktoré sú predmetom objednávky, ktoré sú predmetom objednávky...
1.4. ZSSK CARGO a objednávateľ sú v súlade s objednávkou, zmluvou alebo inými podmienkami (ďalej len Dokumenty) medzi nimi platne uzatvorenými...
1.5. ZSSK CARGO a objednávateľ sú v súlade s objednávkou, zmluvou alebo inými podmienkami (ďalej len Dokumenty) medzi nimi platne uzatvorenými...

2. Zásady objednávky

2.1. Tieto všeobecné úkonné podmienky sa vzťahujú na všetky objednávky, ktoré sú predmetom objednávky, ktoré sú predmetom objednávky...
2.2. ZSSK CARGO a objednávateľ sú v súlade s objednávkou, zmluvou alebo inými podmienkami (ďalej len Dokumenty) medzi nimi platne uzatvorenými...
2.3. Akékoľvek platenie na základe objednávky prostredníctvom tretej osoby (ďalej len tretia osoba) predchádzajúcej vykonaniu služby ZSSK CARGO...

3. Zmluva o službách

3.1. Každá objednávka tvorí smluvu o službách, ktorá je uzatvorená medzi ZSSK CARGO a objednávateľom...
3.2. Na poskytnutie objednávky, dodanie tovaru a faktúru objednávateľ uvedie číslo tovaru, číslo materiálu, hmotnosť, počet kusov, druh tovaru...
3.3. Ak sa bude poskytovať objednávka dodávateľom, objednávateľ musí byť v súlade s objednávkou, zmluvou alebo inými podmienkami...
3.4. Všeobecné úkonné podmienky objednávky platia iba v tom prípade, ak boli výslovne písomne potvrdené ZSSK CARGO...
3.5. Objednávka a faktúra objednávky sú súčasťou objednávky, ktorá je uzatvorená medzi ZSSK CARGO a objednávateľom...

4. Účastníci zmluvy a sankcie

4.1. Osoba, ktorá objednáva služby, považuje za zmluvného účastníka, ak je uvedená v objednávke ZSSK CARGO...
4.2. V prípade, že objednávateľ objednáva služby, ktoré sú predmetom objednávky, ktoré sú predmetom objednávky...
4.3. ZSSK CARGO sa vyhradzuje právo pri neskorom dodaní tovaru, bez ohľadu na jeho záväzok, bezakladne vykonať opatrenia...
4.4. Pri plnení pred objednanými službami ZSSK CARGO vyhradzuje právo účtovať objednávateľovi peniaze za služby, ktoré vznikajú v súvislosti s predchádzajúcim plnením...
4.5. Objedávateľ je povinný ku všetkým údajom, ktoré sú predmetom objednávky, ktoré sú predmetom objednávky...

5. Všeobecné úkonné podmienky služby na tovare

5.1. Pri plnení sa zmluvou alebo inými podmienkami, ktoré sú predmetom objednávky, ktoré sú predmetom objednávky...
5.2. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...
5.3. Objedávateľ je povinný ku všetkým údajom, ktoré sú predmetom objednávky, ktoré sú predmetom objednávky...
5.4. Cena tovaru je uvedená v objednávke. Objedávateľ je povinný zabezpečiť plnenie, ak bolo výslovne písomne potvrdené ZSSK CARGO...
5.5. Objedávateľ je povinný ku všetkým údajom, ktoré sú predmetom objednávky, ktoré sú predmetom objednávky...

6. Získanie objednávky

6.1. ZSSK CARGO si vyhradzuje právo, a to aj bez zaviazania objednávateľa, sú zmluvu uzavrieť alebo v plnom rozsahu uskutočniť...
6.2. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...
6.3. Objedávateľ je povinný ku všetkým údajom, ktoré sú predmetom objednávky, ktoré sú predmetom objednávky...

7. Fakturácia a účtovníctvo

7.1. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...
7.2. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...
7.3. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...
7.4. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...
7.5. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...
7.6. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...
7.7. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...
7.8. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...
7.9. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...
7.10. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...

8. Účastníci zmluvy (tovar, služby a služby)

8.1. Objedávateľ ZSSK CARGO je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...
8.2. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...
8.3. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...
8.4. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...
8.5. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...
8.6. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...
8.7. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...
8.8. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...
8.9. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...
8.10. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...

9. Účastníci zmluvy (tovar, služby a služby)

9.1. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...
9.2. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...
9.3. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...
9.4. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...
9.5. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...
9.6. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...
9.7. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...
9.8. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...
9.9. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...
9.10. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...

10. Účastníci zmluvy (tovar, služby a služby)

10.1. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...
10.2. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...
10.3. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...
10.4. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...
10.5. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...
10.6. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...
10.7. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...
10.8. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...
10.9. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...
10.10. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...

11. Účastníci zmluvy (tovar, služby a služby)

11.1. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...
11.2. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...
11.3. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...
11.4. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...
11.5. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...
11.6. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...
11.7. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...
11.8. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...
11.9. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...
11.10. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...

12. Účastníci zmluvy (tovar, služby a služby)

12.1. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...
12.2. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...
12.3. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...
12.4. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...
12.5. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...
12.6. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...
12.7. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...
12.8. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...
12.9. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...
12.10. Objedávateľ je povinný zabezpečiť poskytnutie ZSSK CARGO tým, že poskytne všetky potrebné údaje...

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Košice I

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: KOŠICE - STARÉ MESTO

Dátum vyhotovenia 28.05.2013

Katastrálne územie: Letná

Čas vyhotovenia 07:25:41

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 163

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
1002	1/ 1	3	budova	201	1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1002 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 11620.					
1002	1/ 2	3	budova adm, a pam. tabuľa,	201	1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1002 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 11529.					

Legenda:

Druh stavby:

3 - Budova železníc a dráh

Druh chránenej nehnuteľnosti:

201 - Nehnuteľná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka)

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
1	Železničná spoločnosť Cargo Slovakia, a.s., Drienová 24, Bratislava, PSČ 820 09, SR	1 / 1

IČO:

Titúl nadobudnutia Žiadosť o zápis - Osvedčenie N 511/2004, Nz 89827/2004, Z-994/2005 v.z.230/05

ČASŤ C: ĽARCHY

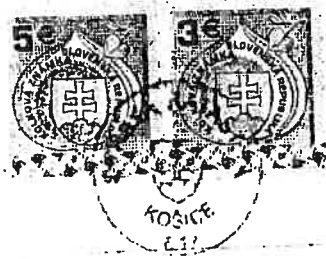
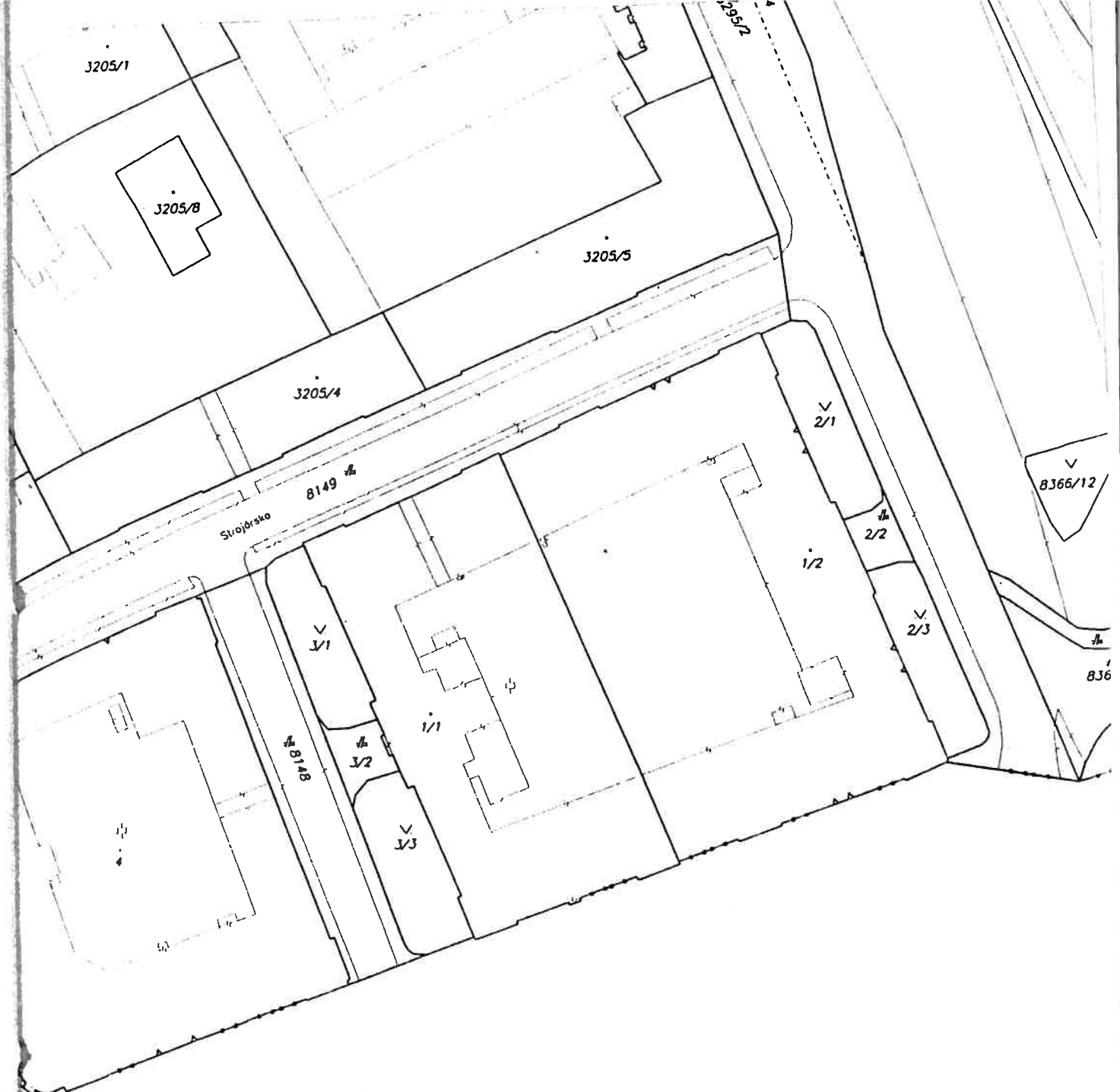
Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.



Správa katastra Správa katastra Košice	Okres Správa katastra Košice I	Obec KOŠICE - STARÉ MESTO	Kat. územie LETNÁ
	Číslo zákazky K-8041/2013	Vektorová mapa	Mierka 1 : 1000 Kód 3
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY no parcelu. 1/1, 1/2			
Vyhotožil			
Dňa 29.05.2013	Meno Mrázová Svetlana		

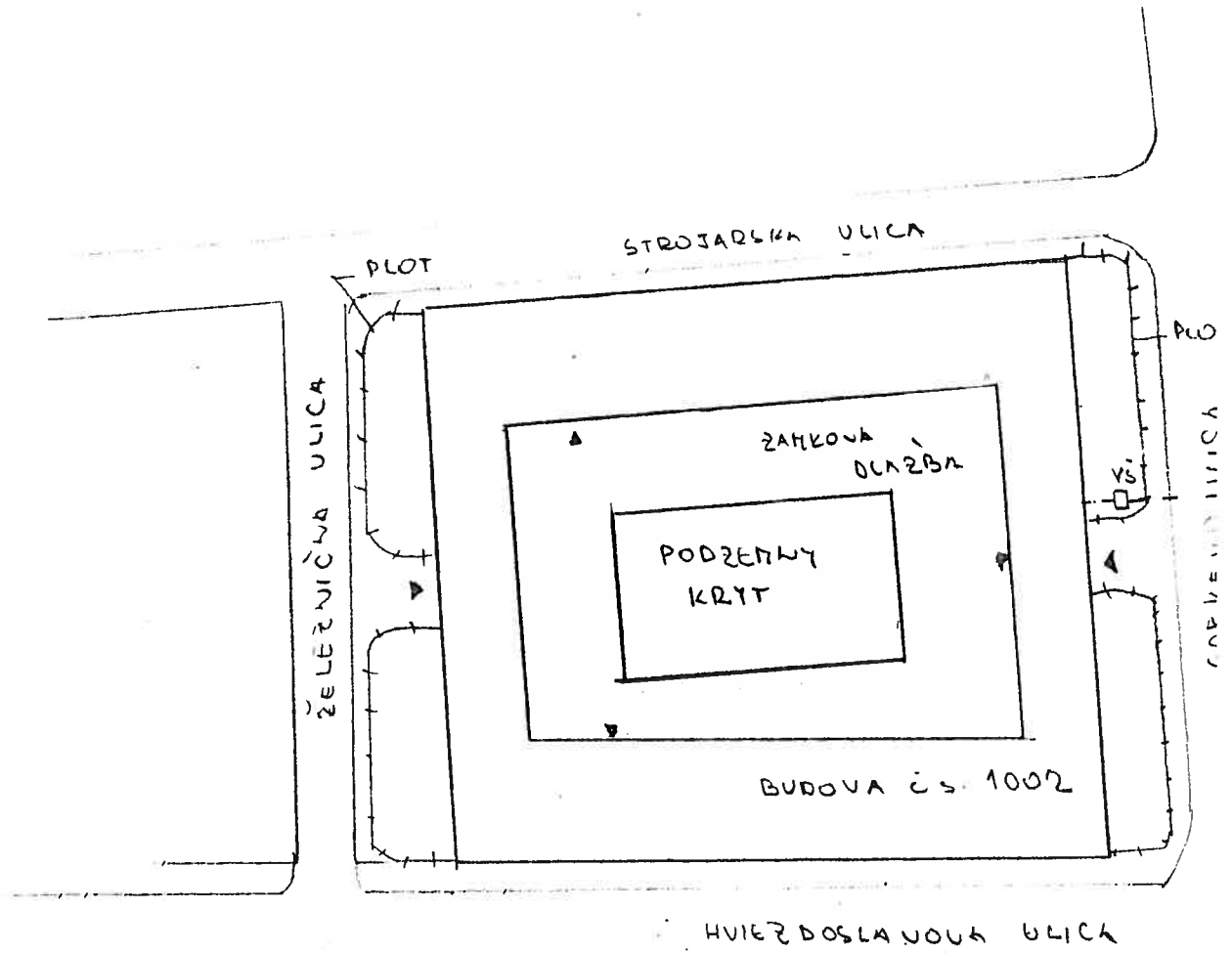
Pečiatka a podpis

Dátum	Číslo dokladu	Prevezené práce	Suma	Dátum	Číslo zápisu	Stav
				22. 11. 56	PIPZ	112
				11. 11. 57	PIPZ	112
				25. 11. 58	PIPZ	112
				1964	PIPZ	112
				11. 5.		112
				24. 11. 70	-11-	112

uznanie, nové ocenenie, generálne opravy, vyradenie

Dátum	Číslo dokladu	Obsah zápisu	Má dať, Dať (-)	Obstarávacía hodnota	Opráva generálne
				11, 383 114 -	
		opravy k 31. 11. 60 -1- 2. 1961-64			3, 346. 682. 4, 829.
		BO dla zostavy k 1. 9. 65 1966 S2.			1, 326. 170 4, 371
1967		Přehodnotení na ráklu de mlh. HFC. 74/86 Zb z UKKŠ 73/60 26. ročník 176. 088. -		13, 545 909 -	10, 741
		OPRÁVKY ZA ROK 1967, 1968, 1969		655. 072 -	528
1970	dla zostavy	ZVUKOVÁ IZOLÁCIA NA DUBOVE OPRÁVKY 1970, 1971, 1972	nes. 184. 608 -	14, 200 981 -	550
1. 1. 1977		PREPOČET 1. 9. 1977	nes. 19. 107 -	17, 037 618 -	15, 715
1981		VYMENICOVÉ STANICA	20. 171 -	18, 619 549 -	16, 912
1984		ZABUDOVANIE POČITAEK SM4/20	20. 820 -	19, 225 429 -	17, 438
1985		- 11 -	21. 442 -	19, 792 376 -	17, 691
		Kartu a tuškovit Přehodnotení puz. dla 1967 2h. 47.		362. 000. -	
schvásenie skutočným stavom (dátum a podpis)	orig. podpis	KHIMAT. ZAP. 10. WSO	21. 777 -	20, 102 063 -	18, 0
	26. 1. 1966	WSO 10. 11. 11	6. 1984 - 22. 394 -	20, 671 231 -	18, 1
	trib. love	ZABUD. POČITAC. 6. 1984 - 22. 394 -	11 396 -	369 631. -	

SITUAČNÁ SCHÉMA

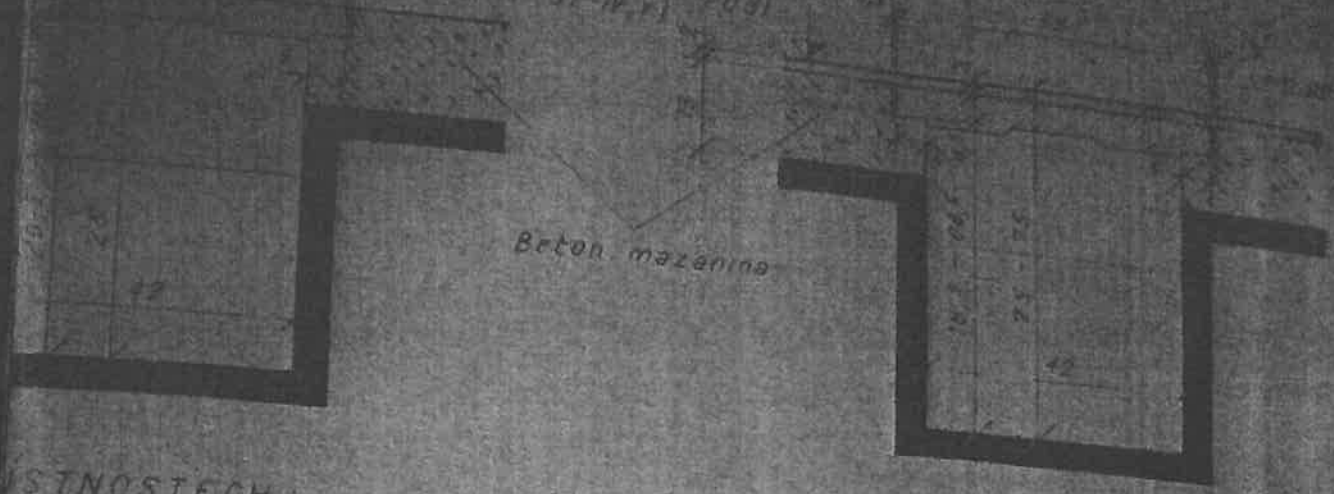


črtačky
lne opa

- 16.6
- 82.9
- 29.6
- 26.2
- 70.7
- 71.1
- 41.3
- 28.2
- 50.2
- 115.6
- 12.6
- 38.4
- 91.4
- 0.81
- 1.2

17.3.4.3 25

1. díl deska
(20-31-31-IV-K) 1. díl



STNOSTECH

Schvaluje se čís. ZÚ-02045-5
 V Praze, 17.6.1953. Min. žal us
 odb pro zvl úkaly Žitck v.r

Za správnost vyhotovení
[Signature]

Krycí desky
 Cem beton

Bet maz

M = 1 : 10

MINISTERSTVO ŽELEZNIC STÁTNÍ ÚSTAV ŽELEZNIČNÍHO PROJEKTOVÁNÍ	ODBOR 4.	ADRESA PRAHA X, KŘÍŽKOVÁ 2
---	-------------	----------------------------------

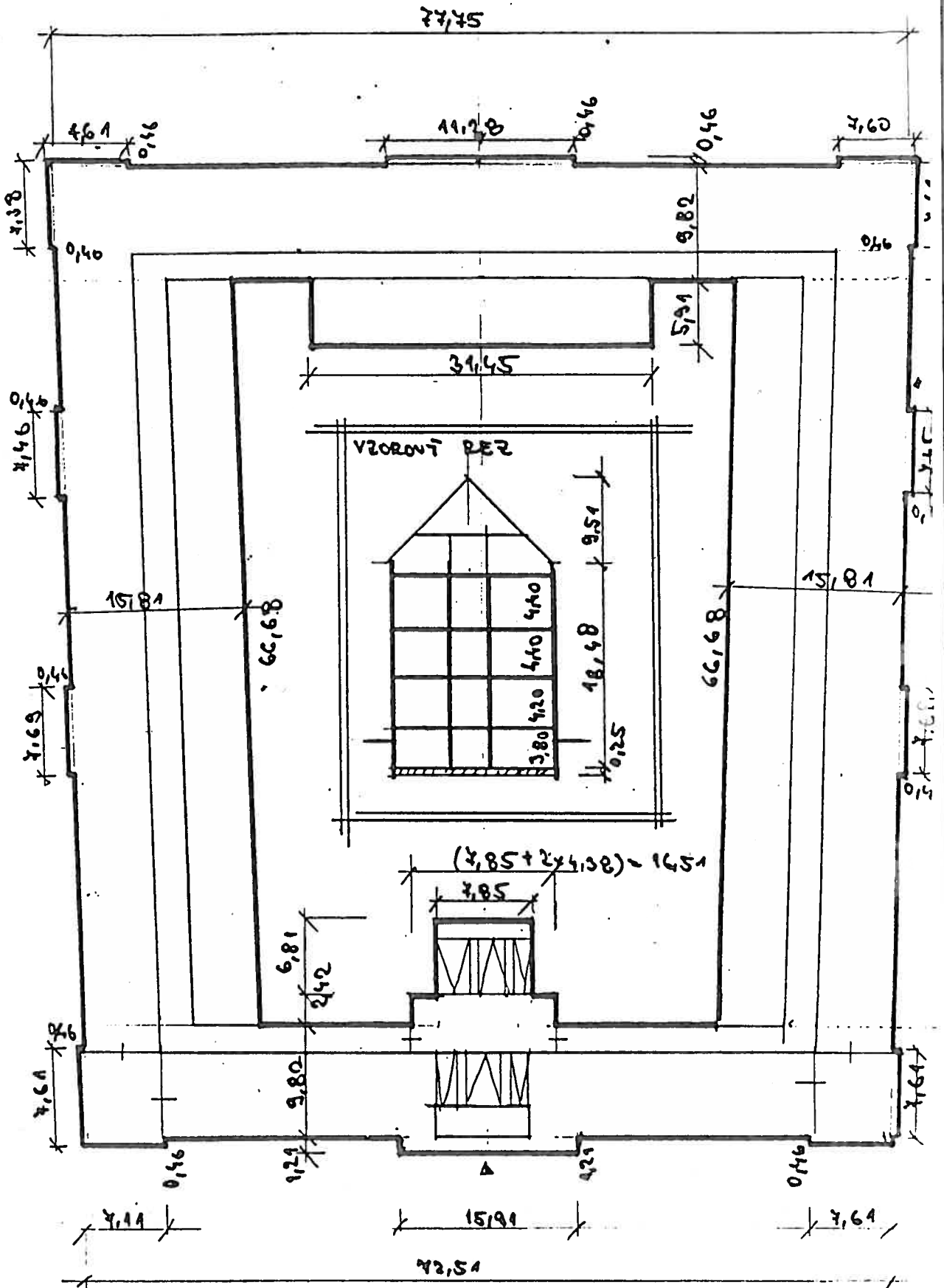
AKCE 33/51-S-II/B

DRÁŽKOVACÍ PLÁN, DETAILY	1 : 50 1 : 10
VYPRACOVANÉ <i>[Signature]</i> VYPRACOVANÉ <i>[Signature]</i> DATUM 1. VI. 1953	ZMĚNY ČÍSLO OBJEDNÁVKY D1

VP S II / B *Od Svobělkova to 67/12 byty*

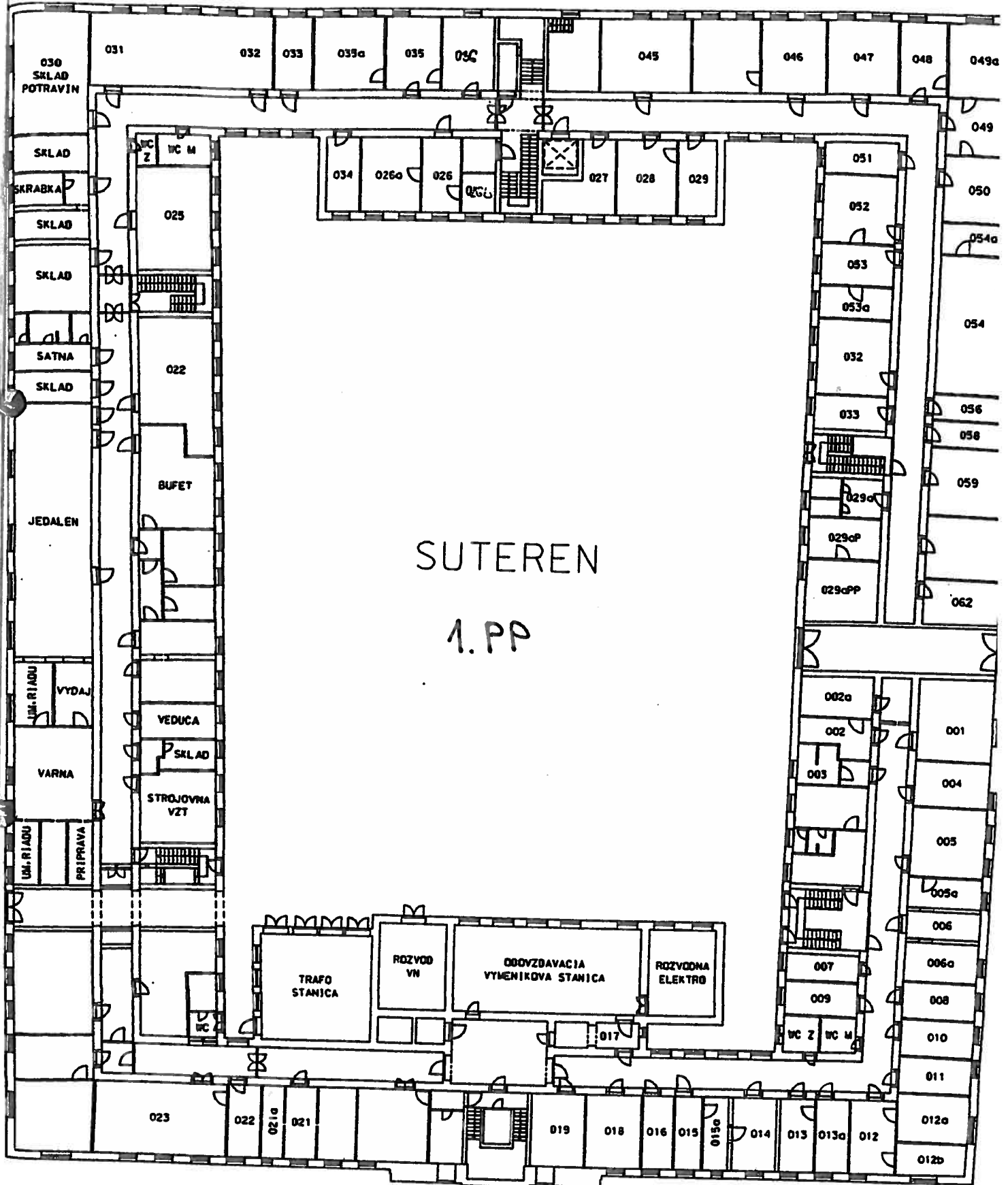
DISPOZIČNÁ SCHÉMA

14 10 000 005



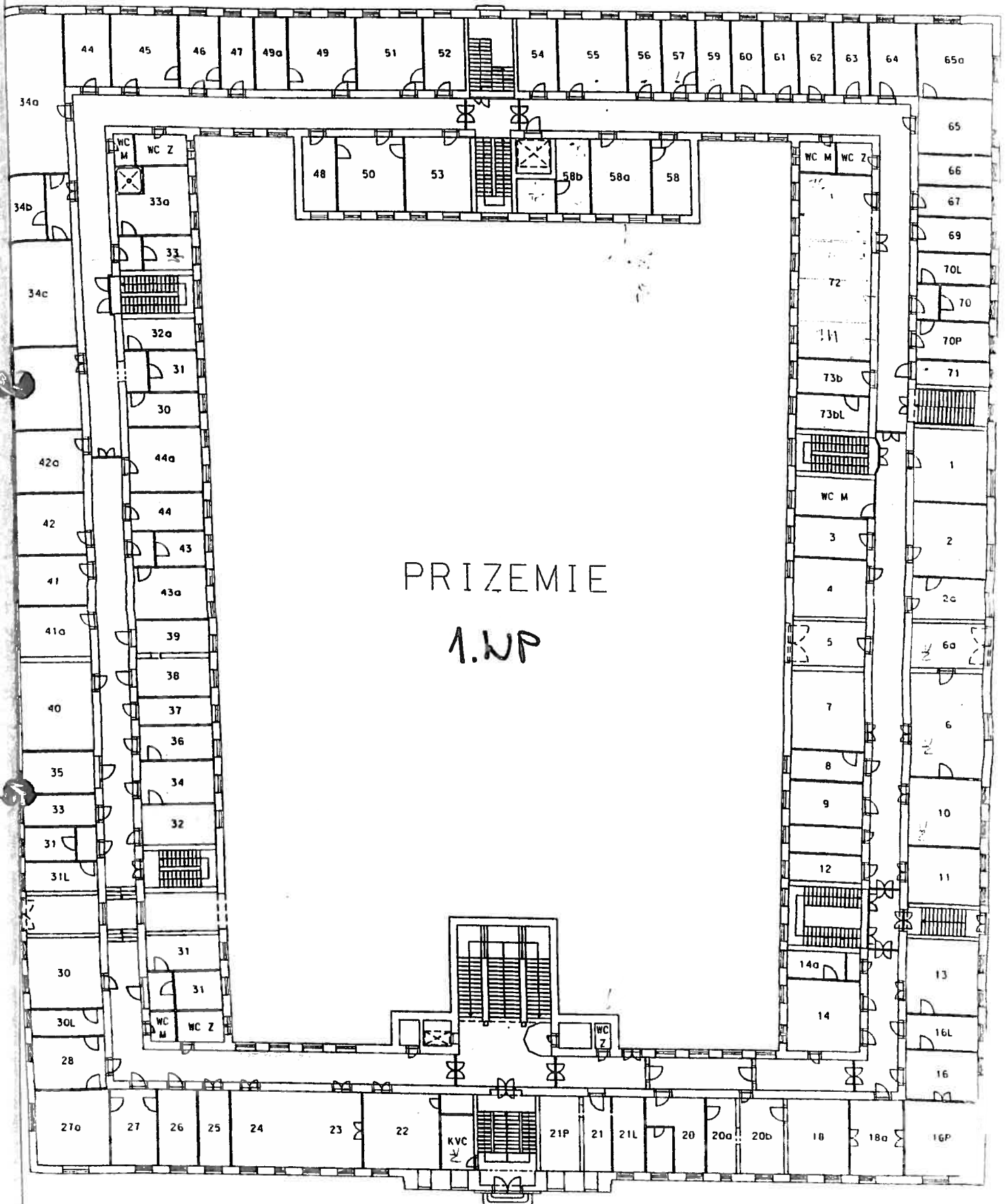
DISPOZIČNÁ SCHÉMA

Budova č.s. 1002



DISPOZICNA SCHEMA

Budova č.s. 1002



DISPOZIČNÁ SCHÉMA

Budova č.s. 1002

235a

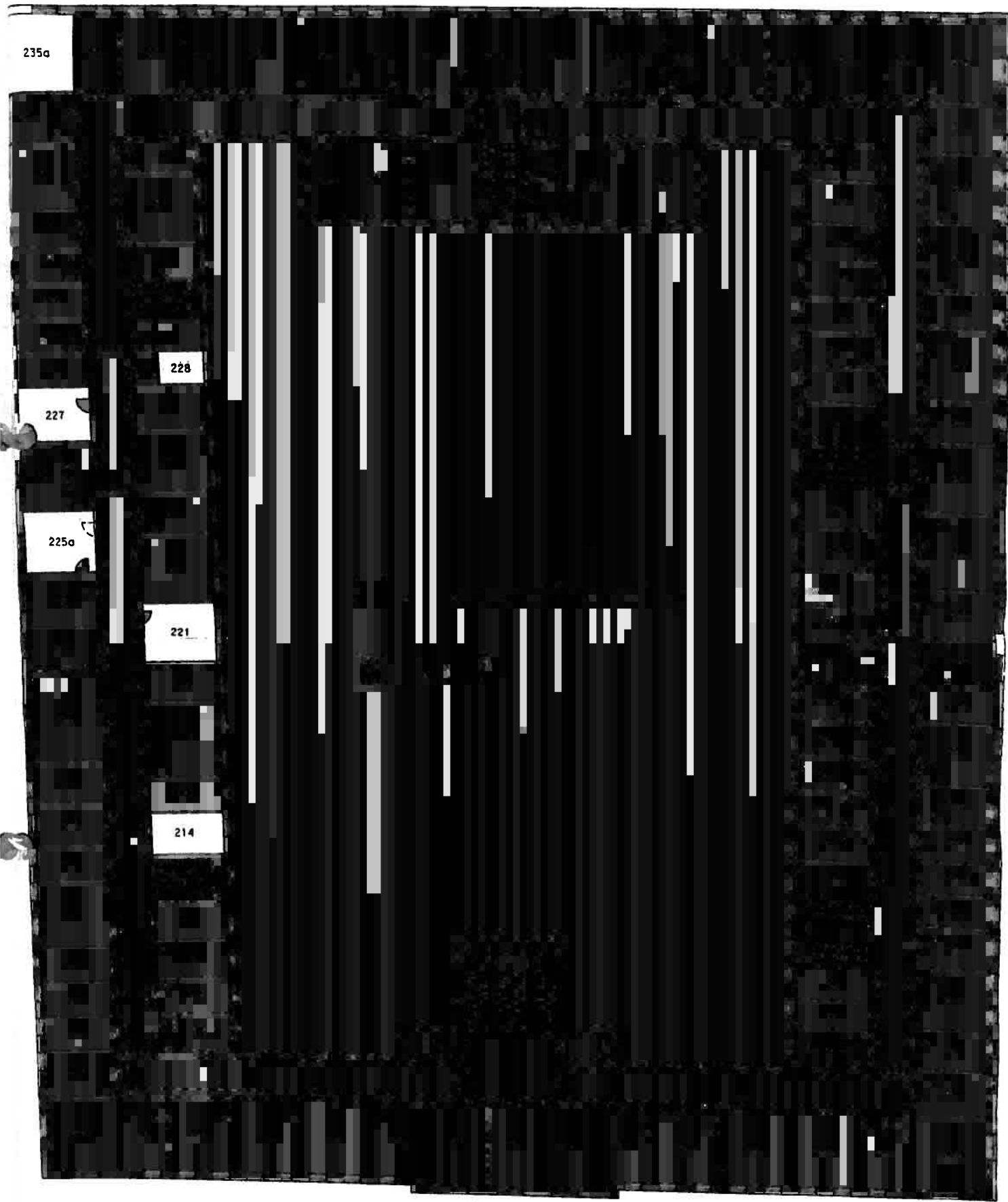
228

227

225a

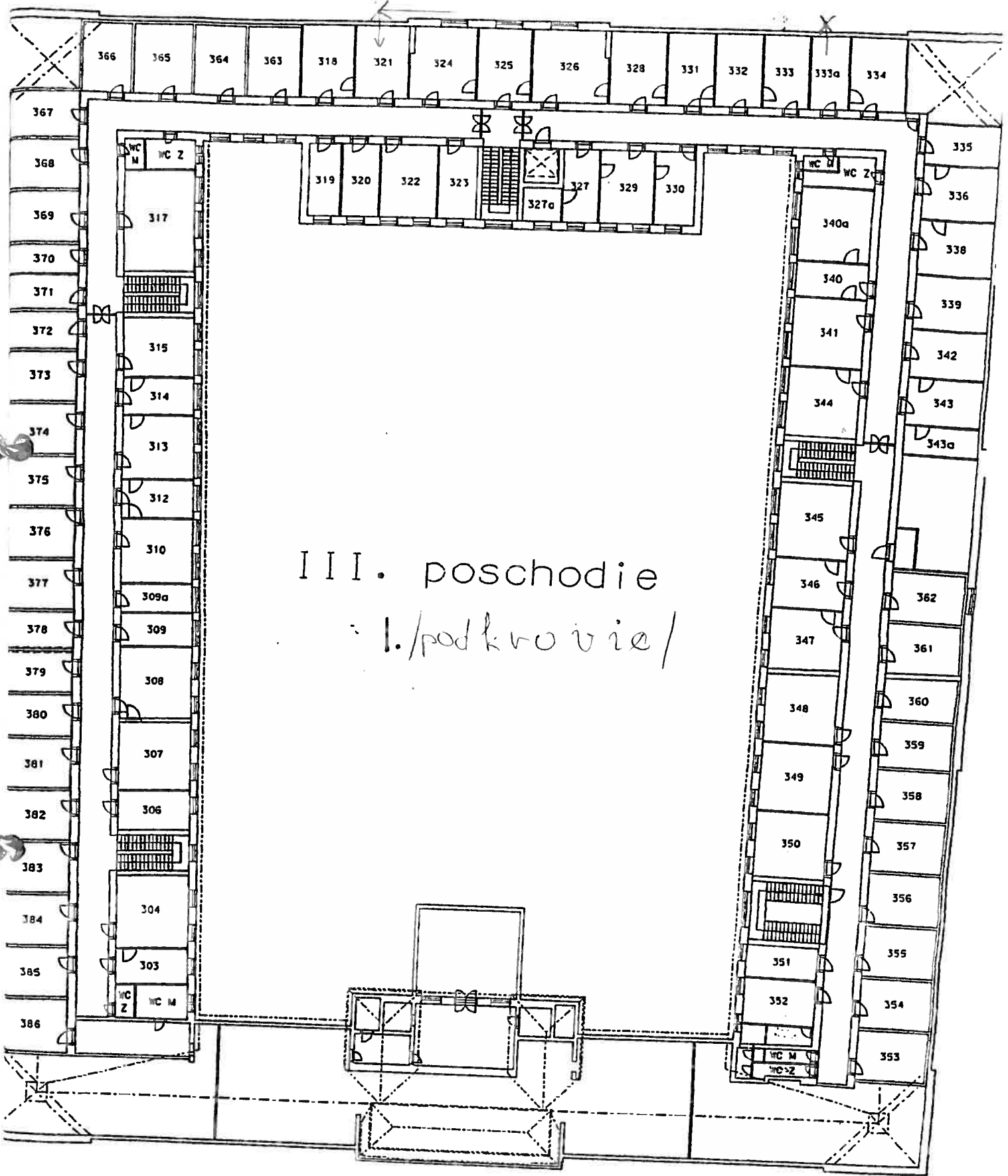
221

214



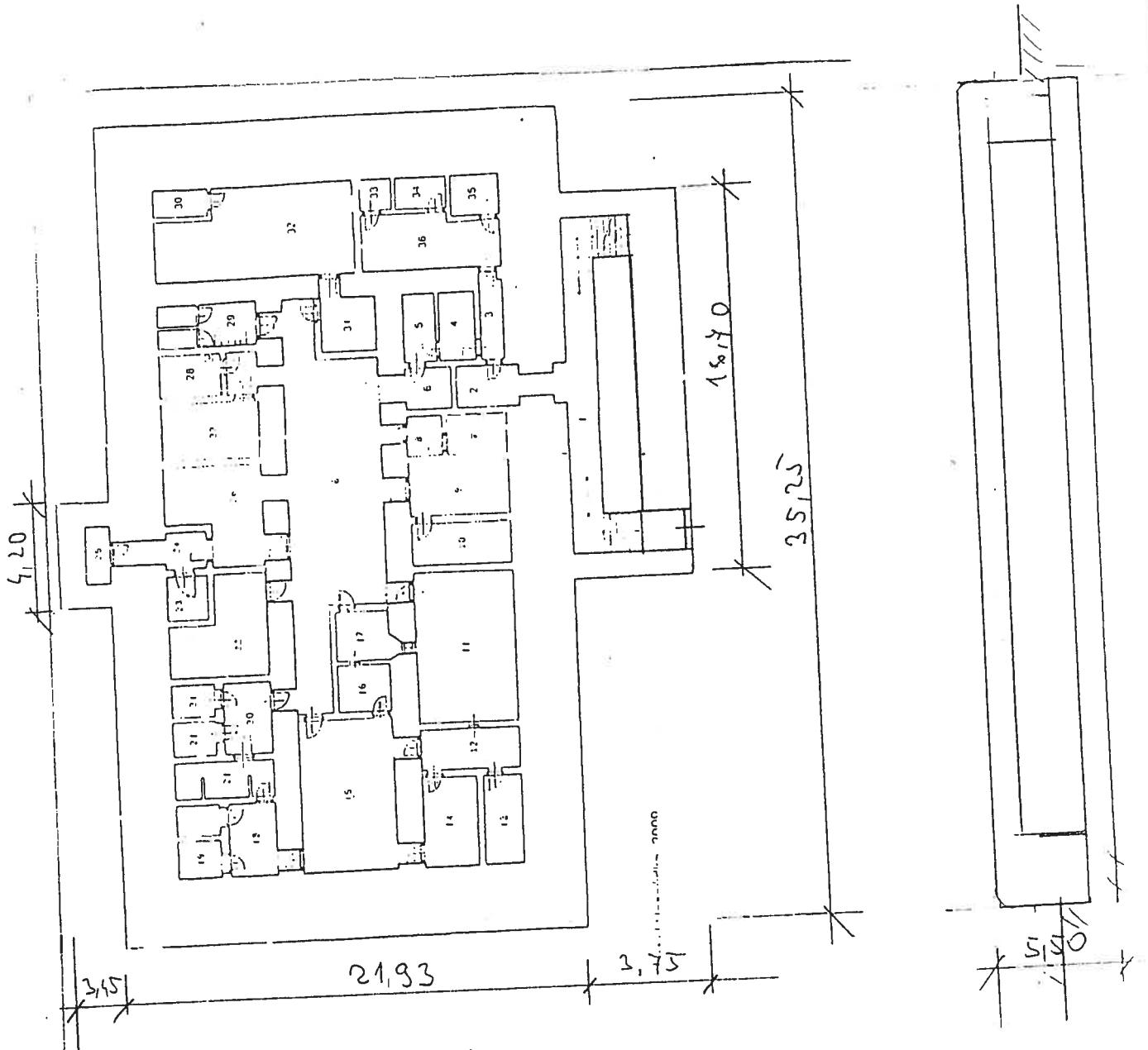
DISPOZIČNÁ SCHÉMA

Budova č.s. 1002



DISPOZIČNÁ SCHÉMA

Podzemný kryt



OZNAČENIE MIESTNOSTÍ

1. Vstup - chodba	14,70 m ²	20.21. Dispečeri	19,20 m ²
2. Protiplýn - predsieň	5,50 m ²	22. Zamestnanci Kr.a O	15,40 m ²
3. Zohliedkáreň	4,50 m ²	23. Prachová komora	3,25 m ²
4. Sprecha	2,50 m ²	24. Protiplýn.predsieň	2,70 m ²
5. Obliedkáreň	3,60 m ²	25. Núdzový východ	4,80 m ²
6. Úkryt - chodba	64,80 m ²	26. Amiáda	15,60 m ²
7. Potraviny	5,50 m ²	27. Odpočívareň	10,80 m ²
8. Stráž	3,20 m ²	28. Prvá pomoc	5,40 m ²
9. Veliteľ	9,00 m ²	29. Unyvárka - WC	8,10 m ²
10. Ved.kriz.odd.	8,55 m ²	30. Sklad kyslíka	2,40 m ²
11. Záist.odb.služieb	29,25 m ²	31. Písareň	7,95 m ²
12. Telegraf	7,20 m ²	32. Filtrovent.komora	28,90 m ²
13. Dialnopsis	6,80 m ²	33. Sklad pohon.látok	1,45 m ²
14. Rádio stanica	7,90 m ²	34. Akumulátory	3,65 m ²
15. Iní.miestnosť	25,25 m ²	35. Prachová komora	3,20 m ²
16. Dispečer	4,75 m ²	36. Strojovňa	16,45 m ²
17. Dispečer	6,00 m ²	17. Prečerp.stanica	
18.19. Hlav.dispečer	11,57 m ²		

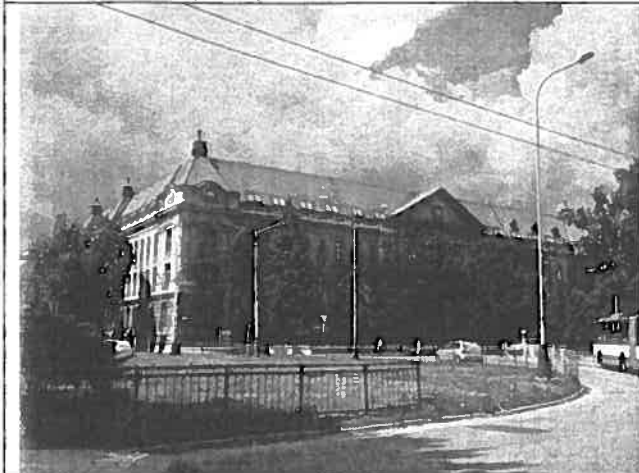
Úžitková plocha celkom: 350,77 m²
Celkový objem krytu: 929,54 m³



Pohľad juho západný



Pohľad severo západný



Pohľad juho východný



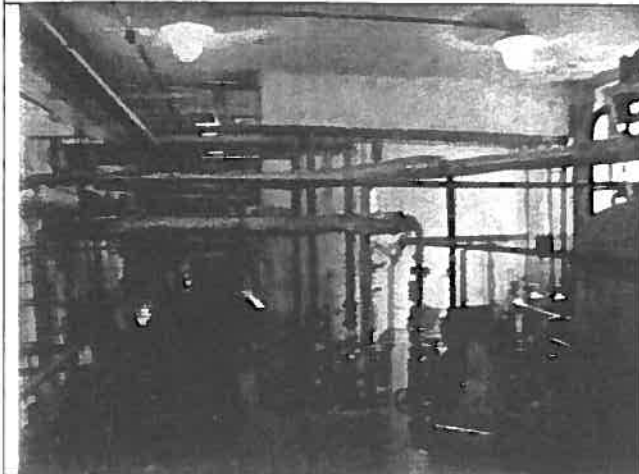
Pohľad severo východný



Pohľad zo dvora



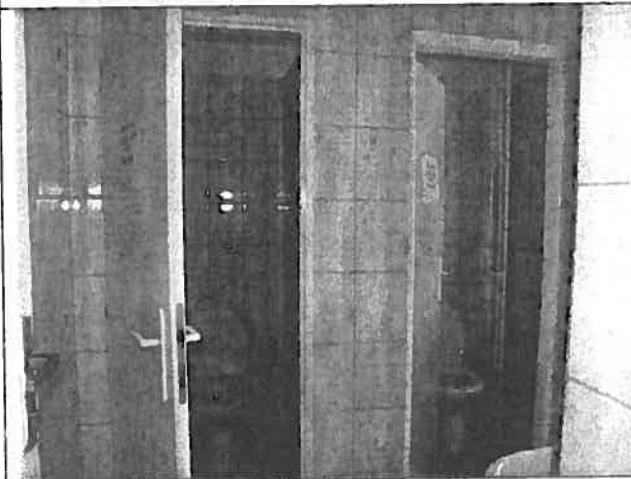
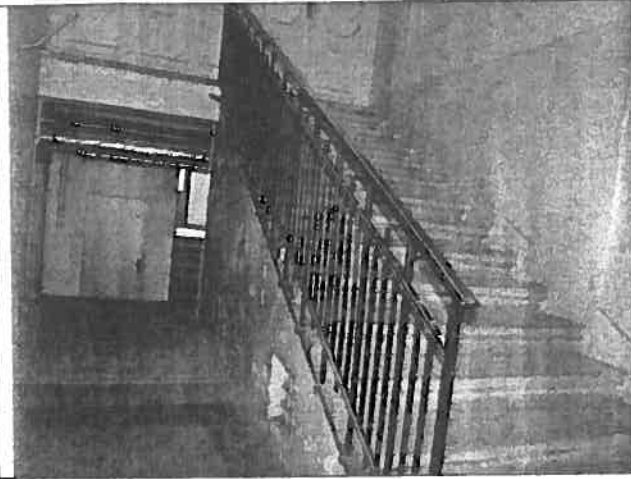
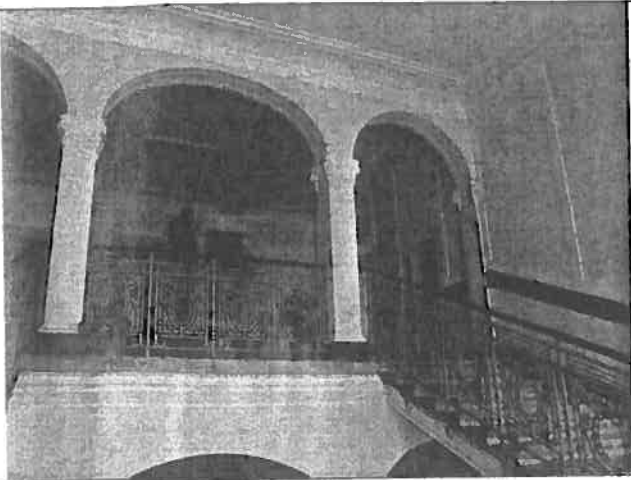
Pohľad zo dvora

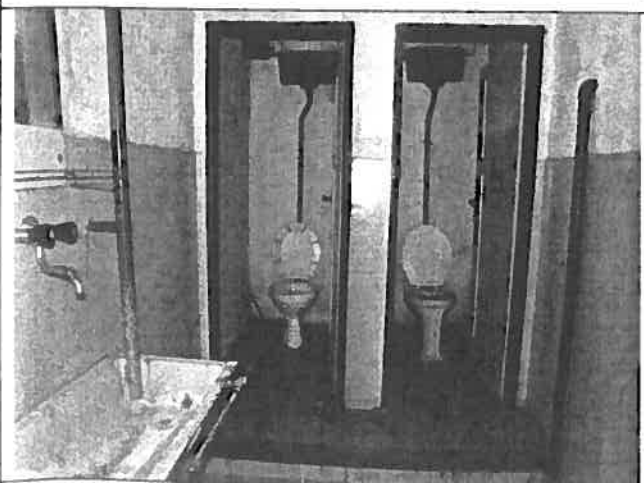
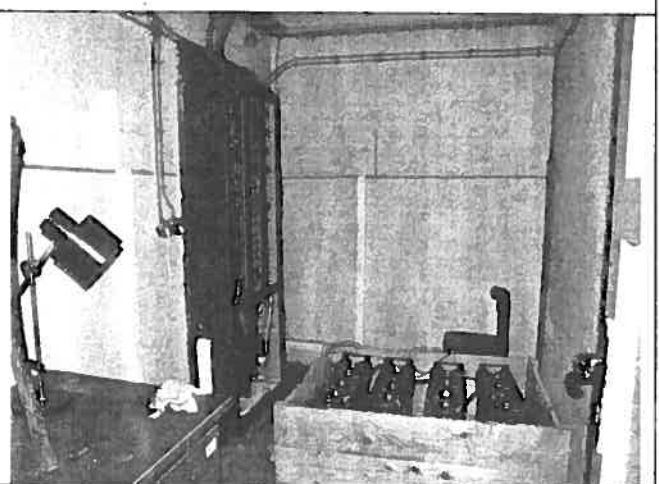
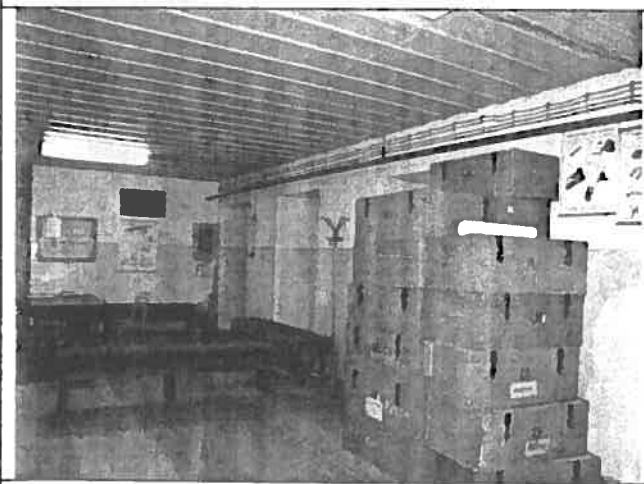


Pohľad zo dvora



Pohľad zo dvora





V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 913620 zo dňa 17.3.2006 pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 10 02 Odhad hodnoty nehnuteľností, 37 10 00 Odhad hodnoty stavebných prác, evidenčné číslo znalca: 913620 .

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 30/2013 znaleckého denníka č. 14/13

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 30/2013

Ing. Bartolomej TUROCI
Jarkova 134/1
082 72 Krivany


Ing. Turoci Bartolomej