

Znalec: Ing.Hurtišová Jana,Košovská cesta 10/16,971 01 Prievidza
evidenčné čísl:914 114
č.tel.:0905 583143

Zadávateľ: Imagination plus, spol.s.r.o.,29.augusta 1503/1A,958 01 Partizánske

Číslo spisu (objednávky): 06.05.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo 200/2022

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - dom súpisné číslo 252 na parc.č.1230/1 a prevádzková budova súp.č.252 na parc.č.1230/3 s príslušenstvom a pozemky parc.č.1230/1,1230/2,1230/3 podľa LV č.13 kat. územie Veľké Bielice,obec Partizánske,okr.Partizánske pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): 41(15)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. **Úloha znalca:** Stanoviť všeobecnú hodnotu - dom súpisné číslo 252 na parc.č.1230/1 a prevádzková budova súp.č.252 na parc.č.1230/3 s príslušenstvom a pozemky parc.č.1230/1,1230/2,1230/3 podľa LV č.13 kat. územie Veľké Bielice,obec Partizánske,okr.Partizánske

Účel posudku: dobrovoľná dražba

2. **Dátum vyžiadania posudku:** 06.05.2022

3. **Dátum ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný:** 21.06.2022

4. **Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 21.06.2022

5. **Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:**

5.1. Dodané objednávateľom:

- výpis z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č.13 k.ú.Veľké Bielice, vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 31.07.2022
- kópia katastrálnej mapy na parc.č.1230/1,1230/2,1230/3,k.ú.Veľké Bielice vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 31.07.2022
- kolaudačné rozhodnutie na stavbu "prevádzkareň,výrobňa obuvi" zo dňa 26.01.1994
- znalecký posudok č.169/2021 vypracovaný Ing.Jozefom Pilátom (odvolávka na vek stavby s.č.252,pôdorys a rezy budov,fotodokumentácia interiéru budov) zo dňa 12.10.2021

5.2. Obstarané znalcom:

- obhliadka a fotodokumentácia exteriéru

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej Republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 228/2018 Zb ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z. , ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z.

STN 7340 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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

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 platnom znení.

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

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

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

Zborník prednášok zo seminára k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z. z. v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z. z., č. 605/2008 Z. z., č. 47/2009 Z. z. a č.

254/2010 Z. z. vydané USI Žilina, november 2010, ISBN 978-80-554-0285-7. Ilavský, Nič, Majdúch - Oceňovanie nehnuteľností, MI press, 2012, ISBN

978-80-971021-0-4.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov:

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota (TH)

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

b) Stanovenie všeobecnej hodnoty:

Všeobecná hodnota stavieb:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciacie

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty je použité, pretože stavba je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠHS = TH * kPD \quad [€],$$

kde TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

kPD – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

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

Kombinovaná metóda:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$V\dot{S}HS = a \cdot HV + b \cdot TH / a + b \quad [€],$$

kde HV – výnosová hodnota stavieb [€]

TH – technická hodnota stavieb [€]

a - váha výnosovej hodnoty [-]

b - váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-]

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

c) Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb:

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2022.

Východisková hodnota (VH) stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot kCU \cdot kV \cdot kZP \cdot kVP \cdot kK \cdot kM) \quad [€]$$

kde VH - východisková hodnota,

M – počet merných jednotiek,

RU - rozpočtový ukazovateľ podľa použitej metodiky v cenovej úrovni 4. štvrťroka 1996,

kCU - koeficient vyjadrujúci nárast cien stavebných prác a materiálov medzi obdobím 4. štvrťroka 1996 a 1. štvrťroka 2022,

kV - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu,

kZP - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby,

kVP - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby,

kK - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky,

kM - koeficient vyjadrujúci územný vplyv.

Pri stanovení východiskovej hodnoty sa poškodenie alebo nedokončenie stavby zohľadňuje percentuálnym odhadom dokončenia jednotlivých konštrukcií a vybavení stavby.

Technická hodnota (TH) stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$TH = VH - HO \text{ alebo } TH = VH(TS/100) \quad [€]$$

kde TH – technická hodnota stavby [€],

VH – východisková hodnota stavby [€],

HO – hodnota zodpovedajúca výške opotrebenia stavby [€],

TS – technický stav stavby [%].

Technický stav stavby (TS) – je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby:

$$TS = 100 - O$$

kde O – opotrebenie stavby [%]

8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

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

Dobrovoľná dražba.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení a dopĺňa Vyhl. MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Výnosová hodnota je počítaná, pretože predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá v súčasnosti môže dosahovať výnos formou prenájmu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}HS = TH * kPD \text{ [€]},$$

kde TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

kPD – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy.

Použitie priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}HS = TH * kPD \text{ [€]}$$

kde TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

kPD – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli rodinný dom použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy.

Použitie priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu skupinu nehnuteľností s rovnakými parametrami. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$V\dot{S}HS = a*HV+b*TH/a+b \text{ [€]},$$

kde HV – výnosová hodnota stavieb [€]
TH – technická hodnota stavieb [€]
a - váha výnosovej hodnoty [-]
b - váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-]

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

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

b.1/ LV č. 13, k.ú. Veľké Bielice:

A. MAJETKOVÁ PODSTATA:

Parcely registra "C":

Parc.č.1230/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 137 m²
Parc.č.1230/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 2746 m²
Parc.č.1230/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 347 m²

Stavby:

Dom súp.č.252 na parc.č.1230/1
Prevádz.budova or.č.38 na parc.č.1230/3

B. VLASTNÍCI:

Por.č. Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo)vlastníka
6 JUNOX, a. s., Víťazná ulica 252, Partizánske- Veľké Bielice, PSČ 958 04, SR,
IČO: 34146164
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Kúpno-predajná zmluva V 286/03-21/03

Poznámka:

Oznámenie ROYAL EXPRESS s.r.o.Partizánske,IČO: 36 817 015 o začatí výkonu záložného práva pri V 1846/2018 podľa P 131/2021-290/21

C. ŤARCHY:

Por.č.:6

Pod V 1846/18 vzniká záložné právo zriadené Zmluvou č. 10755531N1 o zriadení záložného práva k nehn. parc.č. 1230/1-s.č. 252 (rod.dom), parc.č. 1230/2, parc.č. 1230/3-s.č. 252 (prevádzková budova o.č.38) v prospech: ROYAL EXPRESS s.r.o.Partizánske, Jesenského 230/7, IČO. 36 817 015-304/18,Z 429/2021-56/21

Iné údaje:

6 Vyhlásenie o vzdaní sa záložného práva k nehnuteľnostiam pod Z 331/07- 127/07 Rozhodnutie OPU 2007/1683-4623 z 17.12.2007 o zmene druhu pozemku Z 45/08-83/08, Výmaz zálož. práva Z 1914/18 - 316/18, Zmluva o postúpení pohľadávky pri V 1846/18 Z 429/21-56/21 Zrušenie poznámky (P 115/2021) P 127/2021-279/21, Zrušenie poznámky (P 131/2020) P 128/2021-280/21

c/ Údaje o obhliadke zameraní predmetu posúdenia:

- miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 21.06.2022
- zameranie nehnuteľnosti - bez
- fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti vyhotovená znalcom dňa 21.06.2022(len exteriéru!).

d/ Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom:

Technická dokumentácia nehnuteľnosti nebola poskytnutá.Pôdorysy a rezy nehnuteľnosti boli prevzaté zo znaleckého posudku č.169/2021 vypracovaného Ing.Jozefom Pilátom zo dňa 12.10.2021
Doklady o veku stavby - kolaudačné rozhodnutie na stavbu "prevádzkareň,výrobňa obuvi" zo dňa

26.01.1994, znalecký posudok č.169/2021 vypracovaný Ing.Jozefom Pilátom (odvolávka na vek stavby s.č.252) zo dňa 12.10.2021

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením mala byť vykonaná na základe objednávky dňa 21.06.2022 o 11,00 hod. za účasti znalca a vlastníka nehnuteľnosti. V uvedenú hodinu sa znalec dostavil na miesto, ale vlastník nehnuteľnosti nesprístupnil k obhliadke. Znalcovi nebol umožnený vstup do predmetných nehnuteľností a vykonanie obhliadky, teda pokus o obhliadku nehnuteľnosti bol zo strany znalca neúspešný. **Z tohto dôvodu bol znalcom vykonaný znalecký odhad v súlade s § 12 ods.3 zákona o dobrovoľných dražbách** (vykonanie ohodnotenia z dostupných zdrojov, ktoré má dražobník k dispozícii). Predmet ohodnotenia bol identifikovaný na tvári miesta dňa 21.06.2022, znalcom bola vyhotovená fotodokumentácia skutkového stavu exteriéru objektov. Údaje o nehnuteľnostiach potrebné pre stanovenie všeobecnej hodnoty boli znalcom zabezpečené z dostupných informácií - z pôvodného znaleckého posudku č. 169/2021 vypracovaného Ing.Jozefom Pilátom zo dňa 12.10.2021 Zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti nebolo vykonané, dňa 21.06.2022 bola prevedená iba fotodokumentácia exteriéru nehnuteľnosti.

e/ Porovnanie údajov katastra nehnuteľností so zisteným stavom:

Pôdorys zakreslenej nehnuteľnosti v katastrálnej mape súhlasí so skutkovým stavom. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

f/ Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- administratívna budova č.s.252 na parc.KN č.1230/1
- prevádzková budova č.s.252 na parc.KN č.1230/3
- oplotenie
- vonkajšie úpravy
- pozemky parc.č.1230/1,1230/2,1230/3

g/ Vyhodnotenie jednotlivých stavieb a nehnuteľnosti, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Neboli zistené.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Administratívna budova súp.č.252

POPIS STAVBY

Stavba súp.č.252 na parc.č.1230/1 a 1230/3 je evidovaná ako dom a prevádzková budova.Z predloženého znaleckého posudku vyplýva,že pôvodná časť stavby na parc.č.1230/1 bola daná do užívania v roku 1935 ako rodinný dom.V roku 1994 bola k pôvodnej časti pristavaná prístavba a prevádzkareň na parc.č.1230/3,ktorá slúžila ako výrobná obuv.V roku 2000 prešiel objekt úplnou rekonštrukciou.Z tohto dôvodu je vo výpočte opotrebovania použitá analytická mrtóda. Prístup k nehnuteľnosti je z jestvujúcej komunikácie.

Vzhľadom k zneprístupneniu boli technické údaje prevzaté z predloženého znaleckého posudku. Základy sú betónové pásy,murivo v podzemnom podlaží betónové monolitické,v nadzemných podlažia z tehly pálenej,v prístavbe z pórobetónových tvárnic,stropy monolitické,v podkroví drevené trámové s rovným podhľadom,krov sedlový,krytina Bramac,klampiarske konštrukcie pozinkovaný plech,ostatné hliníkový plech,vnútorne omietky vápenné hladké,vonkajšie omietky na báze umelých hmôt,schody s povrchom cementový poter do podzemného podlažia,s povrchom PVC do podkrovia,dvere hladké plné a rámové s výplňou,okná plastové so žalúziami,podlahy,textilné a keramické dlažby,vkurovacie telesá oceľové,elektroinštalácia svetelná a motorická,priprava TUV v elektrickom zásobníkovom ohrievači,sociálne zariadenia sú vybavené umývadlom,sprchou,batérie pákové,keramický obklad.Objekt je chránený zabezpečovacím zariadením.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 61 budovy administratívne (správne)
KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet		Obstavaný priestor [m ³]
Pôvodná stavba z roku 1935		
Oz	(10,16*5,5+11,06*6,02+5,65*3,16)*0,35	49,11
Os	(10,16*5,5+11,06*6,02+5,65*3,16)*2,25	315,71
Ov	(10,16*5,5+11,06*6,02+5,65*3,16)*3,25	456,02
Ot	(11,52*10,16*6,05)/2+(5,95*6,02*6,05)/2+(1*6,02*6,06)/6	468,49
Spolu		1 289,33
Prístavba z roku 1994		
Oz	(6,6+7,6)/2*5,15*0,35	12,80
Os	(6,6+7,6)/2*2,05	14,56
Ov	(6,6+7,6)/2*3,05	21,66
Ot	(6,6+7,6)/2*0,25	1,78
Spolu		50,80
Obstavaný priestor stavby celkom		1 340,13

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,802 / 30,1260 = 93,01 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	175,34	175,34	Repr. 2,25		2,25
Nadzemné	1	175,34	175,34	Repr. 3,25		3,25
Podkrovné	1	122,46	122,46	Repr. 2,75		2,75

Priemerná zastavaná plocha: $(175,34 + 175,34 + 122,46) / 3 = 157,71 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(175,34 * 2,25 + 175,34 * 3,25 + 122,46 * 2,75) / (175,34 + 175,34 + 122,46) = 2,75 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 157,71) = 1,0722$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,75) = 1,0636$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	9,12
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	19,39
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	10,26
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	0,80	5,60	6,39
5	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,74
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,80	0,80	0,91
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,98
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,42

9	Vnútorne keramické obklady	2,00	0,50	1,00	1,14
10	Schody	3,00	0,60	1,80	2,05
11	Dvere	3,00	0,50	1,50	1,71
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,80	4,00	4,56
14	Povrchy podláh	3,00	0,50	1,50	1,71
15	Vykurovanie	4,00	1,50	6,00	6,84
16	Elektroinštalácia	6,00	0,60	3,60	4,10
17	Bleskozvod	1,00	0,80	0,80	0,91
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,40	4,20	4,79
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,35	1,05	1,20
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,70	0,70	0,80
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,25	0,50	0,57
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,75	2,25	2,57
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,84
	Spolu	100,00		87,70	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 87,70 / 100 = 0,8770$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,02$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 3,043 * 0,8770 * 1,0722 * 1,0636 * 0,939 * 1,02$$

$$VH = 271,1135 \text{ €/m}^3$$

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	9,12	1935	180	87	4,41
2	Zvislé konštrukcie	19,39	1935	150	87	11,25
3	Stropy	10,26	1935	120	87	7,44
4	Zastrešenie bez krytiny	6,39	1935	100	87	5,56
5	Krytina strechy	2,74	2000	50	22	1,21
6	Klmpiarske konštrukcie	0,91	2000	50	22	0,40
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,98	2000	80	22	2,19
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,42	2000	60	22	1,25
9	Vnútorne keramické obklady	1,14	2000	50	22	0,50
10	Schody	2,05	1935	100	87	1,78
11	Dvere	1,71	2000	70	22	0,54
12	Vráta	0,00	1935	0	0	0,00
13	Okná	4,56	2000	50	22	2,01
14	Povrchy podláh	1,71	2000	50	22	0,75
15	Vykurovanie	6,84	2000	50	22	3,01
16	Elektroinštalácia	4,10	2000	50	22	1,80
17	Bleskozvod	0,91	2000	50	22	0,40
18	Vnútorný vodovod	4,79	2000	50	22	2,11
19	Vnútorná kanalizácia	1,20	2000	60	22	0,44

20	Vnútorný plynovod	0,80	2000	50	22	0,35
21	Ohrev teplej vody	0,57	2000	40	22	0,31
22	Vybavenie kuchýň	0,00	2000	0	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,57	2000	60	22	0,94
24	Výťahy	0,00	1935	0	0	0,00
25	Ostatné	6,84	2000	50	22	3,01
	Opotrebenie					51,66%
	Technický stav					48,34%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$271,1135 \text{ €/m}^3 * 1340,13 \text{ m}^3$	363 327,33
Technická hodnota	48,34 % z 363 327,33 €	175 632,43

2.1.2 Prevádzková budova súp.č.252

POPIS STAVBY

Prevádzková budova súp.č.252 na parc.č.1230/3 je jednopodlažná budova bez podpivničenja.Nápojená je na rozvod elektrickej energie,verejný vodovod,rozvodnú sieť plynu a odkanalizovaná do žumpy.Prístup je zabezpečený po jestvujúcej komunikácii.

Vzhľadom k zneprístupneniu boli technické údaje prevzaté z predloženého znaleckého posudku. Základy sú betónové pásy,zvislé konštrukcie montované sendvičové(drevo-izolant)hr.25 cm a sčasti murované z pórobetónových tvárnic,stropy drevený záklop na drevených priehradových väzníkoch,krytina z vlnitého plechu,klampiarske konštrukcie pozinkovaný plech,ostatné hliníkový plech,vnútorne omietky vápenné hladké a nátery,vonkajšie omietky na báze umelých hmôt,dvere hladké plné a drevené latkové,okná drevené zdvojené,podlahy cementový poter,vkurovanie plynovými kachľami,elektroinštalácia svetelná a motorická,príprava TUV v elektrickom zásobníkovom ohrievači,sociálne zariadenia sú vybavené umývadlami,batérie pákové,keramický obklad.Objekt je chránený zabezpečovacím zariadením.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
Oz 13,0*24,5*0,35	111,48
Spodná stavba	
Vrchná stavba	
Ov 13,0*24,5*4,2	1 337,70
	0,00
Zastrešenie	
Ot 13,0*24,5*0,75/2	119,44
Obstavaný priestor stavby celkom	1 568,62

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,156 / 30,1260 = 71,57 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	13,0*24,5	318,5	Repr. 4,2		4,2

Priemerná zastavaná plocha: $(318,5) / 1 = 318,50 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(318,5 * 4,2) / (318,5) = 4,20 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 318,5) = 0,9954$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,2) = 0,8000$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	0,80	6,40	7,89
2	Zvislé konštrukcie	21,00	0,90	18,90	23,29
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	13,56
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,90	5,40	6,66
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,47
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,23
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,90	5,40	6,66
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,70
9	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,50	0,50	0,62
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,50	1,50	1,85
12	Vráta	1,00	0,30	0,30	0,37
13	Okná	5,00	1,00	5,00	6,17
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,70
15	Vykurovanie	4,00	0,80	3,20	3,95
16	Elektroinštalácia	6,00	0,60	3,60	4,44
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,23
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,50	1,00	1,23
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,50	1,00	1,23
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,25	0,50	0,62
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,80	2,40	2,96
24	Výtahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	6,17
Spolu		100,00		81,10	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 81,10 / 100 = 0,8110$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
 $VH = 71,57 \text{ €/m}^3 * 3,043 * 0,8110 * 0,9954 * 0,8000 * 0,939 * 1,02$
 $VH = 134,7123 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prevádzková budova súp.č.252	1994	28	42	70	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$134,7123 \text{ €/m}^3 * 1568,62 \text{ m}^3$	211 312,41
Technická hodnota	60,00 % z 211 312,41 €	126 787,45

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Oplotenie

Oplotenie pozemku poostáva z obetónovaných stĺpikov a z výplne zo strojového pletiva. Prístup na pozemok je zabezpečený bránou a bráničkou z kovových profilov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov ocelových, betónových alebo drevených	186,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	279,00m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 186 m
Pohľadová plocha výplne: $186 * 1,5 = 279,00 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie	1994	28	12	40	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(186,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 279,00\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,043 * 1,02$	15 350,05
Technická hodnota	30,00 % z 15 350,05 €	4 605,02

2.2.2 Vodovodná prípojka

Jedná sa o napojenie objektu na verejný vodovod. Prípojka do vodomernej šachty bola vybudovaná v roku 1994. Od vodomernej šachty je objekt napojený na jestvujúci vodovod.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1280/30,1260 = 42,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 22,18 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1994	28	22	50	56,00	44,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$22,18 \text{ bm} * 42,49 \text{ €/bm} * 3,043 * 1,02$	2 925,17
Technická hodnota	44,00 % z 2 925,17 €	1 287,07

2.2.3 Vodomerná šachta

Betónová vodomerná šachta s oceľovým poklopom na parc.č.1230/2, daná do užívania v roku 1994, obsahuje vodomernú zostavu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek:	$1,6*1,2*1,3 = 2,5 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1994	28	32	60	46,67	53,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,5 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,043 * 1,02$	1 973,05
Technická hodnota	$53,33 \% \text{ z } 1\,973,05 \text{ €}$	1 052,23

2.2.4 Kanalizačná prípojka DN 110

Kanalizačná prípojka odvádza odpadové vody z objektu do žumpy. Vybudovaná bola v roku 1994.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod:	2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka:	2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	8,6 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka DN 110	1994	28	32	60	46,67	53,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,6 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 3,043 * 1,02$	469,53
Technická hodnota	$53,33 \% \text{ z } 469,53 \text{ €}$	250,40

2.2.5 Žumpy

Betónové žumpy s oceľovým poklopom na parc.č.1230/2 zachytávajú odpadové vody z objektu.Do užívania boli dané v roku 1994.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $2,5*3,5*1,8+4,5*4,0*1,9 = 49,95 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpy	1994	28	52	80	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$49,95 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,043 * 1,02$	16 725,48
Technická hodnota	65,00 % z 16 725,48 €	10 871,56

2.2.6 Spevnené plochy I

Spevnená plocha na parc.č.1230/2 je zhotovená zo štrkovej vrstvy hr.150 mm.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.1. Plochy s prašným povrchom
Položka: 8.1.a) Štrkové do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $305/30,1260 = 10,12 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $6,5*32,3+8,3*21,2 = 385,91 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy I	2000	22	8	30	73,33	26,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$385,91 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,12 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,043 * 1,02$	12 121,84
Technická hodnota	26,67 % z 12 121,84 €	3 232,89

2.2.7 Spevnené plochy II

Jedná sa o chodníky a spevnené plochy zhotovené z monolitického betónu hr.100 mm.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $16,5*0,5+0,95*24,2+0,95*24,5+13,0*2,3+29,5*6,5 = 276,17 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy II	1994	28	22	50	56,00	44,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$276,17 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,043 * 1,02$	7 397,58
Technická hodnota	44,00 % z 7 397,58 €	3 254,94

2.2.8 Spevnené plochy III

Jedná sa o spevnenú plochu na parc.č.1230/2 zhotovenú zo zámkovej dlažby kladenej do piesku.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $263,85 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy III	2004	18	22	40	45,00	55,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$263,85 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,043 * 1,02$	11 964,91
Technická hodnota	55,00 % z 11 964,91 €	6 580,70

2.2.9 Vonkajšie schody

Vonkajšie betónové schody na terén s povrchom z keramickej dlažby umožňujú vstup na prvé podlažie rodinného domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $385/30,1260 = 12,78 \text{ €/bm}$ stupňa
Počet merných jednotiek: $1,55 * 8 = 12,4 \text{ bm}$ stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	1935	87	13	100	87,00	13,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
-------	---------	-------------

Východisková hodnota	12,4 bm stupňa * 12,78 €/bm stupňa * 3,043 * 1,02	491,87
Technická hodnota	13,00 % z 491,87 €	63,94

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Administratívna budova súp.č.252	363 327,33	175 632,43
Prevádzková budova súp.č.252	211 312,41	126 787,45
Oplotenie	15 350,05	4 605,02
Vodovodná prípojka	2 925,17	1 287,07
Vodomerná šachta	1 973,05	1 052,23
Kanalizačná prípojka DN 110	469,53	250,40
Žumpy	16 725,48	10 871,56
Spevnené plochy I	12 121,84	3 232,89
Spevnené plochy II	7 397,58	3 254,94
Spevnené plochy III	11 964,91	6 580,70
Vonkajšie schody	491,87	63,94
Celkom:	644 059,22	333 618,63

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehuteľnosti sa nachádzajú v k.ú. Veľké Bielice, okres Partizánske, situované sú v priemyselnej časti v dotyku s obchodným centrom a samosprávnymi orgánmi mesta. V meste je komplexná sieť obchodov a služieb, samosprávne a štátne orgány. Vzdialenosť do centra sídelného útvaru osobnou dopravou do 10 min. V meste sa nachádzajú materské, základné a stredné školy. Nezamestnanosť sa pohybuje dlhodobo do 5%. Územie je rovinaté, zakladanie stavieb je bez mimoriadnych vplyvov. Poloha nehnuteľností je výhodná pre využitie sústredenia výrobných kapacít, skladových a administratívnych priestorov. V okolí nie je výskyt rizikových skupín obyvateľstva.

Nehuteľnosti majú možnosť napojenia na rozvod elektrickej energie, verejný vodovod, rozvodnú sieť plynu a odkanalizovanie do verejnej kanalizačnej siete. Prístup je po miestnej asfaltovej komunikácii napojenej na hlavný dopravný ťah.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehuteľnosti neboli v čase ohodnotenia využívané. Svojim dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej a zastavanej plochy sú nehnuteľnosťmi vhodné pre akékoľvek využitie - sklady, kancelárske priestory, výrobné priestory a pod.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pod V 1846/18 vzniká záložné právo zriadené Zmluvou č. 10755531N1 o zriadení záložného práva k nehn. parc.č. 1230/1-s.č. 252 (rod.dom), parc.č. 1230/2, parc.č. 1230/3-s.č. 252 (prevádzková budova o.č.38) v prospech: ROYAL EXPRESS s.r.o. Partizánske, Jesenského 230/7, IČO. 36 817 015-304/18, Z 429/2021-56/21

Iné riziká neboli zistené.

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 0,4, ktorá zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty budov v meste Partizánske. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v nasledujúcej tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,400	13	5,20
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	IV.	0,220	30	6,60
	časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,800	8	6,40
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	III.	0,400	7	2,80
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	0,800	10	8,00
	priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,200	9	10,80
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	1,200	6	7,20
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,400	5	2,00
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,200	6	7,20
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,400	7	2,80
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	II.	0,800	7	5,60
	železnica, autobus a miestna doprava				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	II.	0,800	10	8,00
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,400	8	3,20
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí	III.	0,400	9	3,60

	stavby				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,400	8	3,20
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,220	7	1,54
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	III.	0,400	4	1,60
	bežný prenájom nehnuteľností				
19	Názor znalca	III.	0,400	20	8,00
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	96,14

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 96,14 / 180$	0,534
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 333\,618,63 \text{ €} * 0,534$	178 152,35 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Výnosová hodnota stavieb je vypočítaná kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov, počas časovo obmedzeného obdobia 20 rokov, s následným predajom.

Odčerpateľný zdroj je ročný disponibilný výnos z využívania nehnuteľnosti formou prenájmu. Vypočíta sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov na využívanie nehnuteľnosti.

Hrubý výnos je počítaný na 100% prenájmu objektu, znížený o odhad predpokladaných strát z výnosu.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť neola v čase ohodnotenia využívaná na prenájom. Úroková miera dosadená do výpočtu zohľadňuje diskontnú sadzbu národnej banky 0,5%, mieru rizika pre daný typ stavby 5% a zaťaženie dane z príjmu 1,23%.

Náklady: do prevádzkových nákladov vyplývajúcich z vlastníctva nehnuteľnosti sú započítané - daň z nehnuteľnosti, náklady na poistenie nehnuteľnosti, náklady spojené s údržbou vo výške 1% z východiskovej hodnoty, a správou 1,5% z hrubého výnosu. Odhad ročnej straty na nájomnom vo výške 5% z hrubého výnosu a nevyužitý nájom pozemkov vo výške 5% z hrubého výnosu.

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
Prevádzková budova	318,5/1,2	265,42	m ²	30,00	7 962,60
Administr. budova 1.pp	175,34/1,2	146,12	m ²	10,00	1 461,20
Administr. budova 1.np	175,34/1,2	146,12	m ²	45,00	6 575,40
Administr. budova 2.np	122,46/1,2	102,05	m ²	45,00	4 592,25
		0,00	m ²	0,00	0,00
Hrubý výnos spolu:					20 591,45

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	5% z 20 591,45	1 029,57

Hrubý výnos stavby: 20 591,45 - 1 029,57 = **19 561,88 €/rok**

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
poistenie	400	400,00
daň z nehnuteľnosti	2000	2 000,00
Náklady na údržbu		
bežná údržba	1,00 % z 644 059,22	6 440,59
Správne náklady		
správne	1,50 % z 19 561,88	293,43
Náklady spolu:		9 134,02

Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	5% z 19 561,88	978,09

Disponibilný výnos

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
19 561,88	9 134,02	978,09	9 449,77

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:	20 r.
Základná úroková sadzba ECB:	$i = 0,50 \text{ %/rok}$
Miera rizika:	$r = 5,00 \text{ %/rok}$
Zaťaženie daňou z príjmu:	$d = 1,23 \text{ %/rok}$
Úroková miera:	$u = 0,50 + 5,00 + 1,23 = 6,73 \text{ %/rok}$
Kapitalizačný úrokomer:	$k = 6,73 / 100 = 0,0673$
Likvidačná hodnota	

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		178 152,35
Likvidačné náklady:		
prevod nehnuteľnosti	2,50 % z 178 152,35 €	4 453,81
Likvidačná hodnota:		173 698,54

Výnosová hodnota

HV = 102 246,69 + 47 213,48 = 149 460,16 €

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH): 333 618,63 €
Výnosová hodnota (HV): 149 460,16 €

Určenie váh podľa W.Naegeliho:

Rozdiel:

Váha technickej hodnoty: $b = 1$
 Váha výnosovej hodnoty: $a = 5$
 Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

= 180 153,24 €

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	178 152,35
Kombinovaná metóda	180 153,24

Všeobecná hodnota stavieb bola vypočítaná metódou polohovej diferenciacie a kombinovanou metódou. Výsledné hodnoty vypočítané obidvomi metódami sú porovnateľné a vzájomne potvrdzujú objektívnosť stanovenej všeobecnej hodnoty stavieb. Ako vhodná metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty bola použitá **metóda polohovej diferenciacie**, ktorá objektívnejšie vystihuje všeobecnú hodnotu predmetnej stavby v danom mieste k dátumu ohodnotenia pri jej predaji v bežnom obchodnom styku. Dôvod je ten, že ku konkrétnej nehnuteľnosti neboli poskytnuté žiadne informácie potrebné k výnosovej metóde (výška poisťného, ročná daň, výška prenájmov, ak boli nehnuteľnosti alebo ich časti prenajímané, a pod.) Vzhľadom k tejto skutočnosti boli použité informácie z iných zdrojov, ktoré nemusia kopírovať ohodnocovanú nehnuteľnosť.

VŠH stavieb = 178 152,35 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Pozemky****POPIS**

Jedná sa o pozemky v zastavanom území okresného mesta Partizánske, časť Veké Bielice, v lokalite zástavby priemyselných a administratívnych stavieb. Pozemky sa nachádzajú v okrajovej časti mesta s prístupom z hlavného dopravného ťahu po miestnej asfaltovej komunikácii. Centrum mesta sa nachádza do 10 min. cesty. Pozemky majú možnosť napojenia na rozvody elektriny, na verejný vodovod, rozvodnú sieť plynu, odkanalizovanie do verejnej kanalizačnej siete.

Jednotková východisková hodnota pozemku VH pozemku bola stanovená v zmysle Vyhlášky 213/2017 Z.z. - Výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov je zohľadnená poloha danej nehnuteľnosti, jej využitie, napojenie na inžinierske siete, doprava, druh pozemku. Koeficientom zvyšujúcich faktorov je zohľadnená reálna cena pozemku v danom čase a mieste, v ktorej je nehnuteľnosť situovaná.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1230/1	zastavaná plocha a nádvorie	137,00	1/1	137,00
1230/2	zastavaná plocha a nádvorie	2746,00	1/1	2746,00
1230/3	zastavaná plocha a nádvorie	347,00	1/1	347,00
Spolu výmera				3 230,00

Obec:

Partizánske

Východisková hodnota:

$VH_M = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,95
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,20
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,95 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 2,20 * 1,00$	2,9260
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 2,9260$	29,14 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 1230/1	$137,00 \text{ m}^2 * 29,14 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 992,18
parcelsa č. 1230/2	$2 746,00 \text{ m}^2 * 29,14 \text{ €/m}^2 * 1/1$	80 018,44
parcelsa č. 1230/3	$347,00 \text{ m}^2 * 29,14 \text{ €/m}^2 * 1/1$	10 111,58
Spolu		94 122,20

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty - dom súpisné číslo 252 na parc.č.1230/1 a prevádzková budova súp.č.252 na parc.č.1230/3 s príslušenstvom a pozemky parc.č.1230/1,1230/2,1230/3 podľa LV č.13 kat. územie Veľké Bielice,obec Partizánske,okr.Partizánske

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 21.06.2022,ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže,pri poctivom predaji,keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom,že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Administratívna budova súp.č.252	93 787,72
Prevádzková budova súp.č.252	67 704,50
Oplotenie	2 459,08
Vodovodná prípojka	687,30
Vodomerná šachta	561,89
Kanalizačná prípojka DN 110	133,71
Žumpy	5 805,41
Spevnené plochy I	1 726,36
Spevnené plochy II	1 738,14
Spevnené plochy III	3 514,09
Vonkajšie schody	34,14
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 1230/1 (137 m ²)	3 992,18
Pozemky - parc. č. 1230/2 (2 746 m ²)	80 018,44
Pozemky - parc. č. 1230/3 (347 m ²)	10 111,58
Všeobecná hodnota celkom	272 274,55
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	272 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestosedemdesiatdvatisíc Eur	

V Prievidza, dňa 02.08.2022

Ing. Hurtisova Jana

IV. PRÍLOHY

- výzva na umožnenie vykonania ohodnotenia nehnuteľnosti a obhliadka nehnuteľnosti zo dňa 06.05.2022
- výpis z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 13 k.ú. Veľké Bielice, vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 31.07.2022
- kópia katastrálnej mapy na parc.č. 1230/1, 1230/2, 1230/3, k.ú. Veľké Bielice vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 31.07.2022
- kolaudačné rozhodnutie na stavbu "prevádzkareň, výrobná obuv" zo dňa 26.01.1994
- znalecký posudok č. 169/2021 vypracovaný Ing. Jozefom Pilátom (odvolávka na vek stavby s.č.252, pôdorysy a rezy budov, fotodokumentácia interiéru budov) zo dňa 12.10.2021
- fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 17 257/06-51 zo dňa 20. decembra 2006 pre odbor: 370000 - Stavebníctvo a odvetvie: 370900 - Odhad hodnoty nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca: 914 114

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 200/2022 znaleckého denníka č. 1/2022

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č.200/2022

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing.Hurtišová Jana