

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

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

Číslo spisu (objednávky): 06.05.2022

ZNALCKÝ POSUDOK

Číslo 199/2022

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - sklad súpisné číslo 190 na parc.č.1235 s príslušenstvom a pozemky parc.č.1235,1236/1 podľa LV č.971 kat. územie Veľké Bielice, obec Partizánske, okr.Partizánske pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): 37(12)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. **Úloha znalca:** Stanoviť všeobecnú hodnotu - sklad súpisné číslo 190 na parc.č.1235 s príslušenstvom a pozemky parc.č.1235,1236/1 podľa LV č.971 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.971 k.ú.Veľké Bielice, vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 31.07.2022
- kópia katastrálnej mapy na parc.č.1235,1236/1,k.ú.Veľké Bielice vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 31.07.2022
- kolaudačné rozhodnutie na stavbu "administratívno-obchodná budova" zo dňa 13.09.1996
- znalecký posudok č.169/2021 vypracovaný Ing.Jozefom Pilátom (pôdorysy 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 neprímeranou 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:

$$V\text{ŠHS} = a \cdot HV + b \cdot TH / a + b \quad [€],$$

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:

$$VŠHS = TH * kPD \text{ [€]},$$

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.

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).

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠHS = TH * kPD \text{ [€]}$$

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.

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 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:

$$VŠHS = a * HV + b * TH / a + b \text{ [€]},$$

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 a je väčšie b .

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

b.1/ LV č. 971, k.ú. Veľké Bielice:

A. MAJETKOVÁ PODSTATA:

Parcely registra "C":

Parc.č.1235 zastavané plochy a nádvoria o výmere 690 m²

Parc.č.1236/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1821 m²

Stavby:

Sklad súp.č.190 na parc.č.1235

B. VLASTNÍCI:

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

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva V 1978/08 zo dňa 30.10.2008- 280/08

Poznámka:

Oznámenie ROYAL EXPRESS s.r.o.Partizánske,IČO: 36 817 015 o začatí výkonu záložného práva pri V 212/2019 podľa P 131/2021-290/21

C. ŤARCHY:

Por.č.:5

Pod V 1049/95 vzniká vecné bremeno k parc.č.1236/1, spočívajúce v práve vlastníka parc.č.1236/5 zriadiť, užívať, opravovať, udržiavať elektrickú prípojku a prípojku vody s vodomernou šachtou, prechádzajúcich a zriadených na parc.č.1236/1-108/99.V 1527/08- 215/08, V 1978/08- 280/08

Pod Z 1725/13 je zriadené vecné bremeno podľa § 22 a nasl.Zákona č.79/1957 Zb. o výrobe , rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslovenská distribučná a.s.,IČO 36 361 518, so sídlom ul.Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa GP č.36 566 497-304/2013 na pozemku parc.reg.,C.,č. 1236/1 , týkajúce sa elektroenergetického zariadenia - 1x22 kV VN linka č.239 na trase Rz Partizánske - Bošany - 272/13,

Pod V 212/19 vzniká záložné právo zriadené Zmluvou č. 11110067N1 o zriadení záložného práva k nehn. parc.č.1235-s.č. 190 (sklad), parc.č. 1236/1 v prospech: ROYAL EXPRESS s.r.o. Partizánske, Jesenského 230/7,IČO: 36 817 015-51/19,Z 429/21-56/21

Iné údaje:

5 Výmaz zálož. práva Z 1914/18 - 316/18, Zmluva o postúpení pohľadávky pri V 212/19 Z 429/21-56/21, Výmaz poznámky (P 131/2020) P 128/2021-280/21, Výmaz poznámky (P 116/2021) P 129/2021-281/21

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 "administratívno-obchodná budova" zo dňa 13.09.1996 a údaje prevzaté zo znaleckého posudku č. 169/2021 vypracovaného Ing. Jozefom Pilátom

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:

- sklad č.s.190 na parc.KN č.1235
- vonkajšie úpravy
- pozemky parc.č.1235,1236/1

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 Sklad súp.č.190 na parc.č.1235

POPIS STAVBY

Objekt je situovaný v priemyselnej zóne mesta napojený na miestne komunikácie a miestnu infraštruktúru. Hala je jednopodlažný objekt tvorený jednou halou, ktorá je prepojená s administratívnou časťou. Prístup je z jestvujúcej komunikácie.

Stavba súp.č.190 na parc.č.1235 je evidovaná ako sklad, v čase ohodnotenia pradedpodobne nevyužívaná. Z predloženého znaleckého posudku vyplýva, že pôvodná časť stavby bola daná do užívania v roku 1969 ako sklad stavebného materiálu. K tejto skladovej časti bola v roku 1996 pristavaná podľa stavebného povolenia administratívno-obchodná časť. Vzhľadom k znepřístupneniu boli technické údaje prevzaté z predloženého znaleckého posudku.

Základy sú betónové pätky a základové pásy, zvislé konštrukcie ocelové stĺpy s výplňou z pórobetónových tvárnic hr.250 mm, z nádvoria izolácia s AZC vlnovkami, zastrešenie ocelovými priehradovými väzníkmi sedlového tvaru, krytina vlnitého plechu, vnútorné omietky murovaných konštrukcií vápenné hladké, vonkajšie omietky vápennocementové hladké, klampiarske konštrukcie neprevedené, schody ocelové, dvere plechové, okná drevené zdvojené, podlahy hrubé betónové, hala je nevykurovaná, elektroinštalácia svetelná a motorická, bleskozvod, zabezpečovacie zariadenie.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 63 haly pre skladovanie priemyselných tovarov
KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet		Obstavaný priestor [m ³]
Oz	15,3*33,69*0,2	103,09
Ov	15,3*33,69*6,5	3 350,47
Ot	15,3*33,69*(8,2-6,5)/2	438,14
Obstavaný priestor stavby celkom		3 891,70

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 1 301 / 30,1260 = 43,19 €/m³
Koeficient konštrukcie: k_K = 1,075 (murovaná z tehál, tvárníc, 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	15,3*33,69	515,46	Repr. 6,5		6,5

Priemerná zastavaná plocha: (515,46) / 1 = 515,46 m²
Priemerná výška podlaží: (515,46 * 6,5) / (515,46) = 6,50 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 515,46) = 0,9666
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 6,5) = 0,9538

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	12,00	1,00	12,00	15,11
2	Zvislé konštrukcie	29,00	0,90	26,10	32,86
3	Stropy	9,00	0,30	2,70	3,40
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	0,90	9,90	12,47
5	Krytina strechy	3,00	0,90	2,70	3,40
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,80	4,80	6,05
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,50	1,50	1,89
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,50	1,00	1,26
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,52
13	Okná	4,00	0,80	3,20	4,03
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	6,30
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	6,30
17	Bleskozvod	1,00	0,50	0,50	0,63
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00

23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,50	3,00	3,78
	Spolu	100,00		79,40	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 79,40 / 100 = 0,7940$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,02$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 43,19 €/m^3 * 3,043 * 0,7940 * 0,9666 * 0,9538 * 1,075 * 1,02$$

$$VH = 105,4917 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad súp.č.190 na parc.č.1235	1969	53	17	70	75,71	24,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	105,4917 €/m ³ * 3891,70 m ³	410 542,05
Technická hodnota	24,29 % z 410 542,05 €	99 720,66

2.1.2 Sklad súp.č.190 - administratívna časť

POPIS STAVBY

Objekt je situovaný v priemyselnej zóne mesta napojený na miestne komunikácie a miestnu infraštruktúru. Administratívna a obchodná časť, ktorá je súčasťou skladu je dvojpodlažný objekt prepojený so skladom. Prístup je z jestvujúcej komunikácie.

Stavba súp.č. 190 na parc.č.1235 je evidovaná ako sklad, v čase ohodnotenia pradedpodobne nevyužívaná. Z predloženého znaleckého posudku vyplýva, že pôvodná časť stavby bola daná do užívania v roku 1969 ako sklad stavebného materiálu. K tejto skladovej časti bola v roku 1996 pristavaná podľa stavebného povolenia administratívno-obchodná časť. Vzhľadom k zneprístupneniu boli technické údaje prevzaté z predloženého znaleckého posudku.

Základy sú betónové pásy, zvislé konštrukcie ocelové stĺpy s výplňou z pórobetónových tvárnic hr.250 mm, stropy sú monolitické hr.18 cm, zastrešenie z ocelových priehradových väzníkov, krytina z vlnitého plechu, vnútorné omietky murovaných konštrukcií vápenné hladké, vonkajšie omietky vápennocementové hladké, klampiarske konštrukcie neprevedené, schody s povrchom z keramickej dlažby, dvere hladké plné, okná drevené zdvojené, podlahy keramcké dlažby, elektroinštalácia svetelná a motorická, vnútorné rozvody vodovodu, ohrev TUV v zásobníkovom ohrievači, hygienické zariadenia s typovým vybavením, vnútorná kanalizácia, bleskozvod, zabezpečovacie zariadenie.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 61 budovy administratívne (správne)

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	

Oz 15,3*11,55*0,2	35,34
Spodná stavba	
Vrchná stavba	
Ov 15,3*11,55*6,4	1 130,98
	0,00
Zastrešenie	
Ot 15,3*11,55*(8,2-6,4)/2	159,04
Obstavaný priestor stavby celkom	1 325,36

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	15,3*11,55	176,72	Repr. 3,0		3
Nadzemné	2	15,3*11,55	176,72	Repr. 2,8		2,8

Priemerná zastavaná plocha:

$$(176,72 + 176,72) / 2 = 176,72 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(176,72 * 3 + 176,72 * 2,8) / (176,72 + 176,72) = 2,90 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 176,72) = 1,0558$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,9) = 1,0241$$

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	9,69
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	20,56
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	10,90
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	8,47
5	Krytina strechy	2,00	0,90	1,80	2,18
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,90	6,30	7,63
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	2,91
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,50	1,00	1,21
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,50	1,50	1,82
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,80	4,00	4,84
14	Povrchy podláh	3,00	0,90	2,70	3,27
15	Vykurovanie	4,00	0,80	3,20	3,87
16	Elektroinštalácia	6,00	0,80	4,80	5,81
17	Bleskozvod	1,00	0,80	0,80	0,97
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,80	2,40	2,91
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,80	2,40	2,91
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,42
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00

23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,90	2,70	3,27
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,60	3,60	4,36
	Spolu	100,00		82,60	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 82,60 / 100 = 0,8260$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,02$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 3,043 * 0,8260 * 1,0558 * 1,0241 * 0,939 * 1,02$$

$$VH = 242,1037 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad súp.č.190 - administratívna časť	1996	26	44	70	37,14	62,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$242,1037 \text{ €/m}^3 * 1325,36 \text{ m}^3$	320 874,56
Technická hodnota	62,86 % z 320 874,56 €	201 701,75

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Vodovodná prípojka

Jedná sa o napojenie objektu na verejný vodovod. Prípojka do vodomernej šachty bola vybudovaná v roku 1996. 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: 39,6 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 [%]
Vodovodná prípojka	1996	26	24	50	52,00	48,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$39,6 \text{ bm} * 42,49 \text{ €/bm} * 3,043 * 1,02$	5 222,57
Technická hodnota	48,00 % z 5 222,57 €	2 506,83

2.2.2 Vodomerná šachta

Betónová vodomerná šachta s ocelovým poklopom na parc.č.1236/1, daná do užívania v roku 1996, 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, ocelový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,4 * 1,2 * 1,2 = 2,02 \text{ m}^3 \text{ OP}$
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	1996	26	34	60	43,33	56,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,02 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,043 * 1,02$	1 594,22
Technická hodnota	56,67 % z 1 594,22 €	903,44

2.2.3 Kanalizačná prípojka DN 110

Kanalizačná prípojka odvádza odpadové vody z administratívnej časti do žumpy. Vybudovaná bola v roku 1996.

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: 3,5 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	1996	26	34	60	43,33	56,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,5 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 3,043 * 1,02$	191,09
Technická hodnota	56,67 % z 191,09 €	108,29

2.2.4 Žumpa

Betónová žumpa s ocelovým poklopom na parc.č.1236/1 zachytáva odpadové vody z objektu. Do užívania bola daná v roku 1996.

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: $2,7*5,5*2,8 = 41,58 \text{ m}^3 \text{ OP}$
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 [%]
Žumpa	1996	26	54	80	32,50	67,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$41,58 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,043 * 1,02$	13 922,83
Technická hodnota	67,50 % z 13 922,83 €	9 397,91

2.2.5 Kanalizačná prípojka DN 200

Jedná sa o betónovú dažďovú prípojku DN 200 do verejnej kanalizácie, ktorá bola daná do užívania v roku 1985.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.2. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie betónové
Položka: 2.2.a) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2140/30,1260 = 71,03 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 35,5 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 200	1985	37	23	60	61,67	38,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$35,5 \text{ bm} * 71,03 \text{ €/bm} * 3,043 * 1,02$	7 826,58
Technická hodnota	$38,33 \% \text{ z } 7 826,58 \text{ €}$	2 999,93

2.2.6 Elektro prípojka

Jedná sa o zemnú prípojku, ktorá bola vybudovaná v roku 1996.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.k) káblová prípojka zemná Al 4*25 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $480/30,1260 = 15,93 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,56 €/bm
Počet merných jednotiek: 22,0 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 [%]
Elektro prípojka	1996	26	24	50	52,00	48,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$22 \text{ bm} * (15,93 \text{ €/bm} + 0 * 9,56 \text{ €/bm}) * 3,043 * 1,02$	1 087,78
Technická hodnota	48,00 % z 1 087,78 €	522,13

2.2.7 Vonkajšie osvetlenie

Jedná sa o káblový rozvod pre vonkajšie osvetlenie nadvoria na parc.č.1236/1.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.6. Vonkajšie osvetlenie
Položka: 7.6.a) káblová prípojka zemná Al 4*10 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $293/30,1260 = 9,73 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 112 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 [%]
Vonkajšie osvetlenie	1971	51	9	60	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$112 \text{ bm} * 9,73 \text{ €/bm} * 3,043 * 1,02$	3 382,46
Technická hodnota	15,00 % z 3 382,46 €	507,37

2.2.8 Vonkajšie osvetlenie - svietidlá

Jená sa o stožiarové svietidlá na nádvorí parc.č.1236/1.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody

Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.6. Vonkajšie osvetlenie
Položka: 7.6.h) svietidlo parkové stožiarové

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $8305/30,1260 = 275,68 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 3 Ks
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 osvetlenie - svietidlá	1971	51	9	60	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ Ks} * 275,68 \text{ €/Ks} * 3,043 * 1,02$	2 567,02
Technická hodnota	$15,00 \% \text{ z } 2 567,02 \text{ €}$	385,05

2.2.9 Spevnené plochy

Spevnená plocha na parc.č.1236/1 je zhotovená asfaltového betónu hr.40 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: 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
Položka: 8.6.c) Asfaltový betón hr. 40 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $395/30,1260 = 13,11 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: 1315,0 m² 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	1985	37	3	40	92,50	7,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1315 m ² ZP * 13,11 €/m ² ZP * 3,043 * 1,02	53 509,46
Technická hodnota	7,50 % z 53 509,46 €	4 013,21

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Sklad súp.č.190 na parc.č.1235	410 542,05	99 720,66
Sklad súp.č.190 - administratívna časť	320 874,56	201 701,75
Vodovodná prípojka	5 222,57	2 506,83
Vodomerná šachta	1 594,22	903,44
Kanalizačná prípojka DN 110	191,09	108,29
Žumpa	13 922,83	9 397,91
Kanalizačná prípojka DN 200	7 826,58	2 999,93
Elektro prípojka	1 087,78	522,13
Vonkajšie osvetlenie	3 382,46	507,37
Vonkajšie osvetlenie - svietidlá	2 567,02	385,05
Spevnené plochy	53 509,46	4 013,21
Celkom:	820 720,62	322 766,57

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 rovinné, 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 212/19 vzniká záložné právo zriadené Zmluvou č. 11110067N1 o zriadení záložného práva k nehn. parc.č.1235-s.č. 190 (sklad), parc.č. 1236/1 v prospech: ROYAL EXPRESS s.r.o. Partizánske, Jesenského 230/7, IČO: 36 817 015-51/19, Z 429/21-56/21

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 $k_{PDI} * v_i$
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
	časť obce nevhodná k bývaniu situovaná na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti	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 stavby	III.	0,400	9	3,60
	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 diferenciacie	$k_{PD} = 96,14 / 180$	0,534
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 322\,766,57 \text{ €} * 0,534$	172 357,35 €

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]
Administratíva	353,44/1,2	294,53	m ²	40,00	11 781,20
sklad	515,46/1,2	429,55	m ²	25,00	10 738,75
Hrubý výnos spolu:					22 519,95

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	5% z 22 519,95	1 126,00

Hrubý výnos stavby: 22 519,95 - 1 126,00 = **21 393,95 €/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 820 720,62	8 207,21
Správne náklady		
správne	1,50 % z 21 393,95	320,91
Náklady spolu:		10 928,12

Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	5% z 21 393,95	1 069,70

Disponibilný výnos

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
21 393,95	10 928,12	1 069,70	9 396,13

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.		172 357,35
Likvidačné náklady:		
prevod nehnuteľnosti	2,50 % z 172 357,35 €	4 308,93
Likvidačná hodnota:		168 048,42

Výnosová hodnota

$$HV = 101\,666,30 + 45\,677,70 = 147\,344,00 \text{ €}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH):	322 766,57 €
Výnosová hodnota (HV):	147 344,00 €

Určenie váh podľa W.Naegeliho:
Rozdiel:

Váha technickej hodnoty:	$b = 1$
Váha výnosovej hodnoty:	$a = 5$

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

= 176 581,10 €

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	172 357,35
Kombinovaná metóda	176 581,10

Všeobecná hodnota stavieb bola vypočítaná metódou polohovej diferenciacie a kombinovanou metódou. Výsledné hodnoty vypočítané obidvomi metódami sú porovnateľné a vzájomne potvrdzujú objektivnosť stanovenej všeobecnej hodnoty stavieb. Ako vhodná metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty bola použitá **metóda polohovej diferenciacie**, ktorá objektivnejšie 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 poistného, 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 = 172 357,35 €

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]
1235	zastavaná plocha a nádvorie	690,00	1/1	690,00
1236/1	zastavaná plocha a nádvorie	1821,00	1/1	1821,00
Spolu výmera				2 511,00

Obec:

Partizánske

Východisková hodnota:VH_M = 9,96 €/m²

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	1,00

	turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	
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 zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,20
k_R koeficient redukujúcich 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. 1235	$690,00 \text{ m}^2 * 29,14 \text{ €/m}^2 * 1/1$	20 106,60
parcelsa č. 1236/1	$1 821,00 \text{ m}^2 * 29,14 \text{ €/m}^2 * 1/1$	53 063,94
Spolu		73 170,54

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty - sklad súpisné číslo 190 na parc.č.1235 s príslušenstvom a pozemky parc.č.1235,1236/1 podľa LV č.971 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	
Sklad súp.č.190 na parc.č.1235	53 250,83
Sklad súp.č.190 - administratívna časť	107 708,74
Vodovodná prípojka	1 338,65
Vodomerná šachta	482,44
Kanalizačná prípojka DN 110	57,83
Žumpa	5 018,48
Kanalizačná prípojka DN 200	1 601,96
Elektro prípojka	278,82
Vonkajšie osvetlenie	270,94
Vonkajšie osvetlenie - svietidlá	205,62
Spevnené plochy	2 143,05
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 1235 (690 m ²)	20 106,60
Pozemky - parc. č. 1236/1 (1 821 m ²)	53 063,94
Všeobecná hodnota celkom	245 527,89
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	246 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestoštyridsaťšesťtisíc Eur	

V Prievidza, dňa 01.08.2022

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.971 k.ú.Veľké Bielice, vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 31.07.2022
- kópia katastrálnej mapy na parc.č. 1235, 1236/1, k.ú.Veľké Bielice vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 31.07.2022
- kolaudačné rozhodnutie na stavbu "administratívno-obchodná budova" zo dňa 13.09.1996
- znalecký posudok č.169/2021 vypracovaný Ing.Jozefom Pilátom (pôdorysy a rezy budov) zo dňa 12.10.2021
- projektová dokumentácia
- 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 199/2022 znaleckého denníka č. 1/2022

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č.199/2022

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

Ing.Hurtišová Jana