

Znalec: Ing. Marián Pilka, SNP 1197/30, 026 01 Dolný Kubín, evidenčné číslo 912740

Tel: 0903806544

Zadávateľ: auctio,s.r.o. , Kmeťkova 30 , 949 01 Nitra

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 04.09.2017

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 300/2017

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb budova senník súp.č. 1309 , výrobné priestory tlačiarne súp.č. 1915 , výrobná hala tlačiarne , prevádzková budova súp.č. 2225 , stred. kovovýroby bez súp.čísla , príslušenstva predný plot, studňa, vodná prípojka, prípojka kanalizácie, žumpa, plynová prípojka , spevnené plochy asfaltové spevnené plochy zo zámkovej dlažby , vonkajšie schody, prekrytie schodov , viacúčelový sklad neevidovaný v liste vlastníctva a pozemkov C KN par.č.709/2 , par.č. 709/3 , par.č.710/7 , par.č.710/8 , par.č.710/10 , par.č.710/14 , par.č.710/15, par.č.710/52 , ,par.č.711/1 , par.č.711/2 . par.č.711/3 , par.č.712/2, par.č.712/3 v k.ú. Hanzlíková v Trenčíne , hnutelných vecí rozvádzač RH1,RH2 , technológia trafostanice TS0068-178 v časti T1,T2 , rozvádzač RC 300 pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby

Počet listov (z toho príloh): 0

Počet odovzdaných vyhotovení:

V Dolnom Kubíne dňa : 14.09.2017

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu stavieb budova senník súp.č. 1309 , výrobné priestory tlačiarne súp.č. 1915 , výrobná hala tlačiarne , prevádzková budova súp.č. 2225 , stred. kovovýroby bez súp.čísla , príslušenstva predný plot, studňa, vodná prípojka , prípojka kanalizácie, žumpa, plynová prípojka , spevnené plochy asfaltové spevnené plochy zo zámkovej dlažby , vonkajšie schody, viacúčelový sklad neevidovaný v liste vlastníctva prekrytie schodova pozemkov C KN par.č.709/2 , par.č. 709/3 , par.č.710/7 , par.č.710/8 , par.č.710/10 , par.č.710/14 , par.č.710/15, par.č.710/52 , ,par.č.711/1 , par.č.711/2 . par.č.711/3 , par.č.712/2, par.č.712/3 v k.ú. Hanzlíková , obec Trenčín , okres Trenčín , hnutelných vecí rozvádzač RH1,RH2 , technológia trafostanice TS0068-178 v časti T1,T2 , rozvádzač RC 300 pre ktoré priberám konzultanta Ing. Mariána Luckého CSc evidenčné číslo znalca 912 078

2. Dátum vyžiadania posudku: 04.09.2017

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 11.09.2017

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 11.09.2017

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka
- Záväzné stanovisko Mesta Trenčín zo dňa 14.11.2012
- Kolaudačné rozhodnutie č. OÚPA 2651/1989 Vk zo dňa 16.1.1990
- Kolaudačné rozhodnutie č. F 2002/0377 ZVK zo dňa 7.3.2003
- Povolenie zmeny užívania stavby vydané Mestom Trenčín dňa 24.09.2008 SpSÚ 1406/2007-004/Vk.Vi

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1460 k.ú. Hanzlíková zo dňa 11.09.2017, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Hanzlíková zo dňa 11. septembra 2017 vytvorená cez katastrálny portál GKÚ Bratislava
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

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

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

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

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 platnom znení.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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

Vyhlášku Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 461/2009 Z.z. , ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov . Vyhláška 323/2010 Z.z. , ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb

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

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

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

výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby

10. Základné pojmy:

Všeobecná hodnota (VŠH): – je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti 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 a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty

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

Technická hodnota (TH) :- je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcej výške opotrebovania

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

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

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky 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 254/2010 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Všeobecná hodnota stavieb bola stanovená metódou polohovej diferenciacie a kombinovanou metódou. Rozdiel medzi hodnotami dosiahnutými obidvomi metódami je prípustný a vyjadruje rozdielnosť vstupných údajov použitých pri ohodnotení /najmä absencia relevantných údajov pri výpočte výnosovej hodnoty/. Vzhľadom na polohu ohodnocovaného objektu, jeho stavebnotechnický stav, a spôsob výpočtu hrubého výnosu (pasívny výnos) ako vhodná metóda na stanovenie VŠH bola použitá metóda polohovej diferenciacie ,nakoľko najobjektívnejšie vystihuje všeobecnú hodnotu stavby. Porovnávacia metóda nebola použitá z dôvodu ,že ne boli k dispozícii doklady o predaji podobných nehnuteľností v mieste a v čase .

Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej 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 2. štvrt'rok 2017.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Výpis z katastra nehnuteľností :

Okres: Trenčín

Obec : Trenčín

Katastrálne územie: Hanzlíková

Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1460 :

Časť A: Majetková podstata

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
613/ 7	487	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
709/ 2	5243	Záhrady	4	2		
709/ 3	1224	Záhrady	4	1		
710/ 7	631	Zastavané plochy a nádvoria	17	1		
710/ 8	2230	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
710/ 10	2180	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
710/ 14	663	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
710/ 15	395	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
710/ 52	29	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
711/ 1	478	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		4
711/ 2	333	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
711/ 3	24	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		4
712/ 2	372	Zastavané plochy a nádvoria	17	1		4
712/ 3	351	Zastavané plochy a nádvoria	17	1		4

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

4 - Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
1309	710/ 2	2	BUDOVA-SENNÍK		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1309 nie je evidovaný na liste vlastníctva.					
1915	710/ 15	20	výrobné priestory tlačiarne		1
1915	710/ 16	20	výrobné priestory tlačiarne		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1915 nie je evidovaný na liste vlastníctva.					
1923	711/ 1	20	výrobná hala tlačiarne		1
1923	711/ 2	20	výrobná hala tlačiarne		1
1923	711/ 3	20	výrobná hala tlačiarne		1
2225	712/ 2	2	Prevádzková budova		1
2225	712/ 3	2	prevádzková budova		1
	711/ 1	20	STRED.KOVOVÝROBY		1
	711/ 2	20	STRED.KOVOVÝROBY		1
	711/ 3	20	STRED.KOVOVÝROBY		1

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

2 - Poľnohospodárska budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 MERKANTIL s.r.o., Jána Psotného 8, Trenčín, PSČ 911 05, SR

1 / 1

IČO :

Poznámka	P 716/15 Vyhlásenie konkurzu na majetok úpadcu: MERKANTIL s.r.o., M.R. Štefánika 32, Žilina, na základe Uznesenia Okresného súdu Žilina sp. zn. 6k/3/2015 na nehnuteľnosti: stavba so súp. čís. 1309 na parc. čís. 710/2, stavba so súp. čís. 1915 na parc. čís. 710/15, stavba so súp. čís. 1915 na parc. čís. 710/16, stavba so súp. čís. 1923 na parc. čís. 711/1, stavba so súp. čís. 1923 na parc. čís. 711/2, stavba so súp. sí. 1923 na parc. čís. 711/3, stavba so súp. čís. 2225 na parc. čís. 712/2, stavba so súp. čís. 2225 na parc. čís. 712/3, stavba bez súp. čís. na parc. čís. 711/1, stavba bez súp. čís. na parc. čís. 711/2, stavba bez súp. čís. na parc. čís. 711/3, pozemky CKN parc. čís. 613/7, 709/2, 709/3, 710/7, 710/8, 710/10, 710/14, 710/15, 710/52, 711/1, 711/2, 711/3, 712/2, 712/3 (správca konkurznej podstaty: LawService Recovery, k.s., Stráž 223, Zvolen), v.z. 414/15
Poznámka	P-500/17 - Oznámenie o dobrovoľnej dražbe č. 2312000917, dražobník: auctio.s r.o., Kmeťkova 30, Nitra, IČO: 36 765 121, navrhovateľ dražby: LawService Recovery, k.s., IČO: 36 765 121 na pozemok C KN parc.č. 613/7, konanej dňa 26.9.2017 o 10:30 hod., Meský úrad, Zasadacia miestnosť č. 250, Čsl. armády 26, Banská Bystrica, zm.č. 298/17
Titul nadobudnutia	V 163/2000 KÚPNA ZMLUVA
Titul nadobudnutia	V 985/2000- KÚPNA ZMLUVA
Titul nadobudnutia	V 3872/2000- KÚPNA ZMLUVA, GEOM.PLÁN Č. 22822178-149/99
Titul nadobudnutia	V 4013/2000- KÚPNA ZMLUVA
Titul nadobudnutia	V 4196/03- Kúpna zmluva, Geom.plán č. 22822178-132/2002- v.z.21/04
Titul nadobudnutia	V 3780/04- Kúpna zmluva, Geom.plán č. 22822178-113/2004
Titul nadobudnutia	V 240/05- Kúpna zmluva- v.z.89/05
Titul nadobudnutia	V 3802/04- Kúpna zmluva č. 4/2004- v.z.95/05
Titul nadobudnutia	V 2508/07 N 10/06 Kúpna zmluva, geom.pl.č. 36328499-2/06
Titul nadobudnutia	V 4215/08 Kúpna zmluva č.80/2008 gpl.č.22822178-80/2004
Titul nadobudnutia	Z 6237/08, Z 6249/08 Rozhodnutie o určení súpisného čísla, číslo: 368/2008, GP č. 22822178-77/2004
Titul nadobudnutia	Z 2074/09 - Rozhodnutie o určení súpisného čísla č. 124/08, v.z. 136/09
Titul nadobudnutia	Z 6249/13 Rozhodnutie o určení súpis.čísla č.133/2013 vz.273/13

ČASŤ C: ŤARCHY**Por.č.:**

- 1 V 32/04- Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., IČO: 00 151 653, so sídlom Suché mýto 4, Bratislava, na zabezpečenie úveru v zmysle zmluvy zo dňa 31.12.2003, na pozemky: parc.č. 709/2, 709/3, 710/7, 710/10, 711/2, stavby: stredisko kovovýroby na parc.č.711/1, stredisko kovovýroby na parc.č.711/2, stredisko kovovýroby na parc.č.711/3, budova-senník s.č.1309 na parc.č.710/2- v.z.2/04, v.z.235/07
- 1 V 758/06-Záložné právo v zmysle zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č.593/AUOC/2003-ZZ/02 zo dňa 16.1.2006 na pozemky, parc.č.710/8,710/52, 711/1, 711/3 v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Suché mýto 4, Bratislava, IČO:00 151 653- 64/06 , v.z. 30/15, 382/15
- 1 V 3530/09 Záložné právo na stavbu: výrobné priestory tlačiarne súpisné číslo 1915 na parcele číslo 710/15 a 710/16 v prospech Slovenská sporiteľňa a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO 00151653 podľa zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 689/AUOC/06-ZZ/4 zo dňa 13.5.2009
- 1 V 6238/09 - Záložné právo na prevádzkovú stavbu na parc. č. 712/2, na stavbu s prístreškom na parc. č. 712/3 a na pozemky, parc. č. 710/14, 712/2, 712/3 v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00 151 653 podľa zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 593/AU/OC/2003-ZZ/4 zo dňa 11.12.2009 - vz.33/10
- 1 V 5915/11 - Záložné právo na stavbu so súp. číslom 1915 na parcele č. 710/15 a 710/16, na stavbu súp.číslo 1923 na parcele č. 711/1, 711/2 a 711/3 a na pozemky, parcely č. 613/7 a 710/15 v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s. Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00151653 podľa Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátnej zmluvy č. 593/AU/OC/2003-ZZ/5 zo dňa 14.12.2011, v.z. - 12/12

Iné údaje:

- 1 V 6329/14 geometrický plán č. 36335924-091-014, v.z. 30/15

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 11.09.2017 za účasti Mgr. Hasaru

Zameranie vykonané dňa 11.09.2017

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 11.09.2017

d) Technická dokumentácia:

Technická ani projektová dokumentácia neboli predložené. Stavby som zamerá, nákras je v prílohe posudku. Znalcom bol získaný pôdorys 1.N.P. výrobné haly tlačiarne. Tento je dispozične a rozmerovo v súlade so skutočnosťou. Skutkový stav v čase ohodnotenia je popísaný v znaleckom posudku a vyobrazený na fotodokumentácii.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Pozemky a stavby sú evidované v liste vlastníctva č. 1460 k.ú. Hanzlíková a sú zakreslené v katastrálnej mape. V liste vlastníctva je na par.č. 711/1,711/2,711/3 evidovaná výrobná hala tlačiarne súp.č. 1923 . Zároveň je na týchto parcelách evidovaná stavba Stred Kovovýroby bez súpisného čísla. Pri porovnaní katastrálnej mapy je zrejmé , že ide o tú istú stavbu

V liste vlastníctva je stavba Budova - Senník evidovaná na par.č. 710/2 pričom stojí aj na par.č. 710/7

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

- Budova - Senník súp.č. 1309 na par.č. 710/2 a 710/7
- Výrobné priestory tlačiarne súp.č. 1915 na par.č. 710/15 a 710/16
- Výrobná hala tlačiarne súp.č. súp.č. 1923
- Prevádzková budova súp.č. 2225 na par.č. 712/2 a 712/3
- Viacúčelový sklad bez súp.čísła na par.č. 710/10
- Príslušenstvo - plot, studňa, prípojka vody, prípojka kanalizácie, žumpa, prípojka plynu , spevnené plochy, vonkajšie schody, prekrytie schodov

Pozemky:

- parc. KN č. 709/2,709/3,710/7,710/8,710/10,710/14,710/15,710/52,711/1,711/2,711/3,712/2,712/3

Hnuteľné veci:

- Rozvádzač RH , RH2
- Technológia trafostanice TS0068-187 v časti T1,T2 (kobka 4,5,6,7)
- Rozvádzač RC 300

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

predmetom ohodnotenie nie je pozemok KN par.č. 613/7 evidovaný v liste vlastníctva

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Budova -Senník súp.č. 1309

POPIS STAVBY

Budova -Senník súp.č. 1309 stojí na pozemkoch par.č. 710/2 a 710/7 v k.ú. Hanzlíková v Trenčíne v areály firmy Merkantil . Stavba je kovovej nosnej konštrukcie jedno podlažná obdĺžnikového pôdorysného tvaru . Napojená je na elektrickú energiu, vodovod a kanalizáciu. Prístup je zo spevnenej plochy dvora. Doklad o veku nebol predložený , vek určujem odhadom s prihliadnutím na stavebnotechnický stav, použité materiály na 49 rokov. Životnosť predpokladám 80 rokov.

Dispozičné riešenie :

Hala pozostáva z výrobných priestorov a vstavenej dvojpodlažnej časti časti v ktorej sú v prízemí šatne a umyvárka v poschodí dve kancelárie. Hala je krčkom prepojená s halou súp.č. 1915

Konštrukčné riešenie:

Stavba je založená na železobetónových pätkách pod ocel'ovými stĺpmi a pásoch pod výmurovkou. Zvislé nosné konštrukcie sú z ocel'ových stĺpov . Medzi stĺpmi je výmurovka z porobetónových tvárnic do výšky 4,1 m , na stĺpoch sú priehradové väzníky, krytina z pozinkovaného plechu , klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu . Vnútorne omietky vápenné hladké. Keramický obklad je v sprchách pri šatni. Schody do kancelárií kovové. Dvere hladké, vráta plechové. Okná kovové. Podlaha v hale betónová , v šatni guma, v sprchách

keramická dlažba .Rozvod vody a kanalizácie je v sociálnych zariadeniach pri šatni. K vybaveniu patria WC umývadlá a sprchy.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 11 haly výrobné bez žeriavových dráh a bez podvesenej dopravy

KS: 1251 Priemyselné budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$Oz = (15,60 \cdot 45,0 + 9,9 \cdot 3,45 + 3,2 \cdot 15,6) \cdot 0,3$	235,82
Vrchná stavba	
$Ov = 15,60 \cdot 45,0 \cdot 7,1 + 9,9 \cdot 3,45 \cdot 2,5 + 3,2 \cdot 15,6 \cdot 3,5$	5 244,31
Zastrešenie	
$Ot = 15,60 \cdot 45,0 \cdot 2,17/2 + 9,9 \cdot 3,45 \cdot 1,0/2 + 3,2 \cdot 15,6 \cdot 1,1/2$	806,20
Obstavaný priestor stavby celkom	6 286,33

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 1\,530 / 30,1260 = 50,79 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie: $k_k = 0,948$ (kovová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$15,60 \cdot 45,0 + 9,9 \cdot 3,45 + 3,2 \cdot 15,6$	786,08	Repr.	$(15,60 \cdot 45,0 \cdot 7,1 + 9,9 \cdot 3,45 \cdot 2,5 + 3,2 \cdot 15,6 \cdot 3,5) / 786,08$	6,6715

Priemerná zastavaná plocha: $(786,08) / 1 = 786,08 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(786,08 \cdot 6,6715) / (786,08) = 6,67 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 786,08) = 0,9505$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 6,67) = 0,9397$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i \cdot ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	9,00	0,80	7,20	13,31
2	Zvislé konštrukcie	20,00	0,70	14,00	25,90
3	Stropy	8,00	0,20	1,60	2,96
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	0,60	6,00	11,09
5	Krytina strechy	3,00	0,50	1,50	2,77
6	Klamiarske konštrukcie	1,00	0,20	0,20	0,37
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,60	4,20	7,76
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	0,60	2,40	4,44
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,10	0,10	0,18
11	Dvere	3,00	0,30	0,90	1,66

12	Vráta	2,00	0,50	1,00	1,85
13	Okná	5,00	0,70	3,50	6,47
14	Povrchy podláh	5,00	0,70	3,50	6,47
15	Vykurovanie	1,00	0,70	0,70	1,29
16	Elektroinštalácia	8,00	0,60	4,80	8,87
17	Bleskozvod	1,00	0,30	0,30	0,55
18	Vnútorný vodovod	1,00	0,30	0,30	0,55
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,30	0,30	0,55
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,10	0,20	0,37
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	7,00	0,20	1,40	2,59
	Spolu	100,00		54,10	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 54,10 / 100 = 0,5410$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,382$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,02$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 50,79 \text{ €/m}^3 * 2,382 * 0,5410 * 0,9505 * 0,9397 * 0,948 * 1,02$$

$$VH = 56,5285 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Budova - Senfk súp.č. 1309	1968	49	21	70	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$56,5285 \text{ €/m}^3 * 6286,33 \text{ m}^3$	355 356,81
Technická hodnota	30,00 % z 355 356,81 €	106 607,04

2.1.2 Výrobné priestory tlačiarne súp.č. 1915

POPIS STAVBY

Výrobné priestory tlačiarne súp.č. 1915 stoja na pozemkoch par.č. 710/15 a 710/16 v k.ú. Hanzlíková v Trenčíne v areály firmy Merkantil. Stavba je sendvičovej samonosnej konštrukcie jedno podlažná obdĺžnikového pôdorysného tvaru. Napojená je na elektrickú energiu. Prístup je zo spevnenej plochy dvora a z haly č. 1309. Stavba je užívaná podľa kolaudačného rozhodnutia vydaného Okresným úradom v Trenčíne č. F 2002/03777-ZVK dňa 7.3.2003. Vek haly k roku ohodnotenia je 2017-2003 = 14 rokov. Životnosť predpokladám 60 rokov.

Dispozičné riešenie :

Hala pozostáva z výrobných a skladovacích priestorov. Hala je krčkom prepojená s halou súp.č. 1309

Konštrukčné riešenie:

Stavba je založená na základových pásoch. Zvislé nosné konštrukcie sú z prefabrikovaných samonosných panelov s tepelnou izoláciou postavených na murovanej podmurovke. Strop tvorí strecha zhotovená tak isto zo zateplených panelov. Krytina z pozinkovaného plechu. Vráta plechové. Okná kovové. Podlaha v hale betónová. Elektroinštalácia svetelná a motorická.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 11 haly výrobné bez žeriavových dráh a bez podvesenej dopravy
KS: 1251 Priemyselné budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
Oz = 12,8*36,0*0,25	115,20
Vrchná stavba	
Ov = 12,8*36,0*5,5	2 534,40
Zastrešenie	
Ot = 12,8*36,0 *0,9/2	207,36
Obstavaný priestor stavby celkom	2 856,96

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 1 530 / 30,1260 = 50,79 €/m³
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,955 (z iných materiálov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	12,8*36,0	460,8	Repr. 5,5		5,5

Priemerná zastavaná plocha: (460,8) / 1 = 460,80 m²
Priemerná výška podlaží: (460,8 * 5,5) / (460,8) = 5,50 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 460,8) = 0,9721
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 5,5) = 1,0545

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	9,00	0,80	7,20	13,98
2	Zvislé konštrukcie	20,00	0,80	16,00	31,07
3	Stropy	8,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	0,80	8,00	15,53
5	Krytina strechy	3,00	0,80	2,40	4,66
6	Klamiarske konštrukcie	1,00	0,70	0,70	1,36

7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,00	0,00	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	0,00	0,00	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	3,88
13	Okná	5,00	1,00	5,00	9,71
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	9,71
15	Vykurovanie	1,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	8,00	0,50	4,00	7,77
17	Bleskozvod	1,00	0,20	0,20	0,39
18	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	1,00	1,00	1,94
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	7,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		51,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 51,50 / 100 = 0,5150$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,382$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,02$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 50,79 \text{ €/m}^3 * 2,382 * 0,5150 * 0,9721 * 1,0545 * 0,955 * 1,02$$

$$VH = 62,2140 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Výrobné priestory tlačiarne súp.č. 1915	2003	14	46	60	23,33	76,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	62,2140 €/m ³ * 2856,96 m ³	177 742,91
Technická hodnota	76,67 % z 177 742,91 €	136 275,49

2.1.3 Výrobná hala tlačiarne súp.č. 1923

POPIS STAVBY

Výrobná hala tlačiarne súp.č. 1923 stojí na pozemkoch C KN par.č. 711/1,711/2,711/3 v k.ú Hanzlíková v areály firmy Merkantil . Stavba je murovaná jendo podlažná pôdorysného tvaru písmene "L" Napojená je na elektrickú energiu, vodovod, kanalizáciu a plyn. Prístup je zo spevnenej plochy dvora. Doklad o veku nebol predložený , vek určujem odhadom s prihliadnutím na stavebnotechnický stav, použité materiály na 49 rokov. Počas doby svojho trvania stavba prešla opravami a rekonštrukciami. Opotrebenie a životnosť rátam Kubickou metódou.

Disozičné riešenie:

V podlaží sú tlačiarne dielne, kancelárie, kotolňa, plynomerňa, chodba, sklady, šatne, sprchy a WC.

Konštrukčné riešenie:

Stavba je založená na betónových základoch. Zvislé konštrukcie sú murované, deliace priečky murované.. Strop nad veľkou tlačiarenskou dielňou zavesený so zateplením, nad kanceláriami a sociálnymi zariadeniami keramický. Zastrešenie nad veľkou tlačiarenskou dielňou je z priehradových ocelových väzníkov, nad ostatnou časťou asfaltové pásy. Klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Vnútorne omietky vápenné hladké. Vonkajšie úpravy povrchu vápenné omietky. Keramické obklady sú v sociálnych zariadeniach, sprchách a WC. Dvare hladké a zasklené, vstupné plastové. Okná drevené zdvojené opatrené mrežami. Vráta plechové. Podlaha vo výrobných priestoroch leštený drôtobetón, v kanceláriách a sociálnych zariadeniach keramická dlažba, v skladoch a chodbách guma. Vykurovanie ústredné vykurovacie telesá z ocelových registrov a z ocelových radiátorov. Zdroj vykurovania sú plynové kotle. Elektroinštalácia svetelná a motorická. V budova je rozvod vody a kanalizácie. Plyn je privedený do kotolne.. teplá vody dodávaná z kotolne. K vybaveniu patria WC, umývadlá písoáre a sprchy. Budova má zabezpečovacie zariadenie.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 11 haly výrobné bez žeriavových dráh a bez podvesenej dopravy

KS: 1251 Priemyselné budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$Oz = (68,90 \cdot 11,3 + 68,9 \cdot 5,3 + 11,1 \cdot 4,5 + 14,8 \cdot 4,9) \cdot 0,25$	316,55
Vrchná stavba	
$Ov = 68,90 \cdot 11,3 \cdot 4,7 + 55,15 \cdot 5,3 \cdot 2,85 + 13,75 \cdot 5,3 \cdot 4,3 + 11,1 \cdot 4,5 \cdot 3,65 + 14,8 \cdot 4,9 \cdot 3,65$	5 252,70
Zastrešenie	
$Ot = 68,9 \cdot 11,3 \cdot 0,3 + 58,9 \cdot 11,3 \cdot 2,4/2 + 55,15 \cdot 5,3 \cdot 2,4/2 + 13,75 \cdot 5,3 \cdot 0,3 + 11,1 \cdot 4,5 \cdot 0,3$	1 362,60
Obstavaný priestor stavby celkom	6 931,85

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 1\,530 / 30,1260 = 50,79 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,075$ (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	$68,90 \cdot 11,3 + 55,15 \cdot 5,3 + 13,75 \cdot 5,3 + 11,1 \cdot 4,5 + 14,8 \cdot 4,9$	1266,21	Repr.	$(68,90 \cdot 11,3 \cdot 4,7 + 55,15 \cdot 5,3 \cdot 2,85 + 13,75 \cdot 5,3 \cdot 4,3 + 11,1 \cdot 4,5 \cdot 3,65 + 14,8 \cdot 4,9 \cdot 3,65) / 1266,21$	4,1484

Priemerná zastavaná plocha: $(1266,21) / 1 = 1266,21 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(1266,21 \cdot 4,1484) / (1266,21) = 4,15 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1266,21) = 0,9390$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 4,15) = 1,2675$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i \cdot ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				

1	Základy vrát. zemných prác	9,00	0,60	5,40	11,23
2	Zvislé konštrukcie	20,00	0,50	10,00	20,78
3	Stropy	8,00	0,50	4,00	8,32
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	0,50	5,00	10,40
5	Krytina strechy	3,00	0,50	1,50	3,12
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,30	0,30	0,62
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,80	5,60	11,64
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	0,80	3,20	6,65
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,30	0,90	1,87
12	Vráta	2,00	0,20	0,40	0,83
13	Okná	5,00	0,40	2,00	4,16
14	Povrchy podláh	5,00	0,40	2,00	4,16
15	Vykurovanie	1,00	0,50	0,50	1,04
16	Elektroinštalácia	8,00	0,30	2,40	4,99
17	Bleskozvod	1,00	0,10	0,10	0,21
18	Vnútorný vodovod	1,00	0,50	0,50	1,04
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,80	0,80	1,66
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	1,00	1,00	2,08
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	1,00	2,00	4,16
24	Výt'ahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	7,00	0,00	0,00	0,00
	Ďalšie konštrukcie				
26	Vnútorný plynovod	-	-	0,30	0,62
27	Hygienické zariadenia a WC	-	-	0,20	0,42
	Spolu	100,00		48,10	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 48,10 / 100 = 0,4810$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,382$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,02$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 50,79 \text{ €/m}^3 * 2,382 * 0,4810 * 0,9390 * 1,2675 * 1,075 * 1,02$$

$$VH = 75,9429 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	11,37	21,04	100	21,04
Murivo	25,28	46,79	100	46,79
Stropy	6,32	11,70	90	10,53
Schodisko	0,00	0,00	0	0,00
Krov	11,06	20,47	90	18,42

Súčet	54,03			96,78
-------	-------	--	--	-------

Základná životnosť stavby:	80 rokov
Stav prvkov dlhodobej životnosti:	96,78 %
Základná zostatková životnosť:	$TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2 \cdot ZZ^2} - V \right] = \left[80 + \frac{49^3}{2 \cdot 80^2} - 49 \right] \approx 40$ rokov
Zostatková životnosť:	T = 96,78 % z 40 rokov \approx 39 rokov
Predpokladaná životnosť:	Z = V + T = 49 + 39 = 88 rokov

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Výrobná hala tlačiarne súp.č. 1923	1968	49	39	88	55,68	44,32

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	75,9429 €/m ³ * 6931,85 m ³	526 424,79
Technická hodnota	44,32 % z 526 424,79 €	233 311,47

2.1.4 Prevádzková budova súp.č. 2225

POPIS STAVBY

Prevádzková budova súp.č. 2225 stojí na pozemkoch C KN par.č. 712/2 a 712/3 v k.ú. Hanzlíková v areály firmy Merkantil . Stavba je murovaný s dvomi nadzemnými podlažiami. Napojená je na elektrickú energiu, vodovod, kanalizáciu a plyn. Prístup do 1.N.P. je zo spevnenej plochy dvora do 2.N.P. vonkajšími schodmi .Doklad o veku nebol predložený , vek určujem odhadom s prihliadnutím na stavebnotechnický stav, použité materiály informácie od vlastníka susednej budova na 49 rokov. Pôvodne stavba slúžila ako koniareň a kravín. V roku 2004 bola vykonaná rozsiahla rekonštrukcia a nadstavba. Životnosť predpokladám 80 rokov.

Dispozičné riešenie:

V prvom nadzemnom podlaží je vstup, sociálne zariadenia, skladovacie priestory, kniháreň, dielňa, kotolňa . V druhom nadzemnom podlaží sú kancelárie, chodba, sociálne zariadenia a nedokončené spoločenské priestory .

Konštrukčné riešenie .

Stavba je založená na betónových základoch. Zvislé konštrukcie sú murované, deliace priečky murované.. Strop nad 1.N.P. železobetónový, v 2.N.P. sadrokartón. Strecha nad časťou rovná nad knihárňou a kotolňou pultová, nad administratívnu časťou sedlová. Krytina na streche je z poplastovaného plechu.

Klampske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Vnútorne omietky vápenné hladké. Vonkajšie úpravy povrcu vápenné omietky. Keramické obklady sú v sociálnych zariadeniach, . Dvere v 1.N.P. hladké a zasklené a plechové v 2.N.P. hladké a zasklené do obložkových zárubni. Vstupné do 2.N.P. plastové. Okná v 1.N.P. ocelové v 2.N.P. plastové . Podlaha v 1.N.P. betónová a keramická dlažba v 2.N.P. keramická dlažba .

Vykurovanie ústredné vykurovacie telesá z ocelové Zdroj vykurovania je plynový kotol. Elektroinštalácia svetelná a motorická. V budova je rozvod vody a kanalizácie. Plyn je privedený do kotolne.. teplá vody dodávaná z kotolne. K vybaveniu patria WC, umývadlá . Budova má zabezpečovacie zariadenie.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 19 budovy výrobné priemyselné špeciálne - ostatné

KS: 2304 Stavby ťažkého priemyslu i. n.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Pôvodná stavba z roku 1968

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
---------	--------------------------------------

Základy	
$Oz = (1,5*3,0+18,5*15,0+9,9*4,5)*0,3+(14,4*8,4+18,2*11,3+9,5*4,85)*0,3$	209,77
Vrchná stavba	
$Ov = (1,5*3,0+18,5*15,0+9,9*4,5)*3,9+(14,4*8,4+18,2*11,3+9,5*4,85)*3,6$	2 615,25
Zastrešenie	
$Ot = (1,5*3,0+8,6*3,7+9,5*4,85+14,4*8,4)*0,35$	71,17
Obstavaný priestor pôvodnej stavby	2 896,19

Prístavba z roku 2004

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Vrchná stavba	
$Ov = (8,6*11,3+9,9*19,5)*2,9+18,2*11,3*2,8$	1 417,52
Zastrešenie	
$Ot = (8,6*11,3+9,9*19,5+18,2*11,3)*1,2/2$	297,53
Obstavaný priestor prístavby	1 715,05

Obstavaný priestor stavby celkom: 4 611,24 m³

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	$3,0*1,5+18,5*15,0+9,9*4,5+14,4*8,4+18,2*11,3+9,5*4,85$	699,25	Repr. 3,75		3,75
Nadzemné	2	$18,5*11,3+9,9*4,5+9,9*3,7+18,2*11,3$	495,89	Repr. 2,8		2,8

Priemerná zastavaná plocha: $(699,25 + 495,89) / 2 = 597,57 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(699,25 * 3,75 + 495,89 * 2,8) / (699,25 + 495,89) = 3,36 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 597,57) = 0,9602$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,36) = 0,9250$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	0,80	6,40	12,19
2	Zvislé konštrukcie	21,00	0,80	16,80	32,02
3	Stropy	11,00	0,50	5,50	10,48
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,70	4,20	8,00
5	Krytina strechy	2,00	0,50	1,00	1,90
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,30	0,30	0,57
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,80	4,80	9,14

8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,50	1,50	2,86
9	Vnútorne keramické obklady	1,00	0,20	0,20	0,38
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,30	0,90	1,71
12	Vráta	1,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,50	2,50	4,76
14	Povrchy podláh	3,00	0,50	1,50	2,86
15	Vykurovanie	4,00	0,60	2,40	4,57
16	Elektroinštalácia	6,00	0,20	1,20	2,29
17	Bleskozvod	1,00	0,10	0,10	0,19
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,50	1,00	1,90
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,50	1,00	1,90
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,30	0,60	1,14
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,20	0,60	1,14
24	Výtťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		52,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 52,50 / 100 = 0,5250$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,382$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,02$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 71,57 \text{ €/m}^3 * 2,382 * 0,5250 * 0,9602 * 0,9250 * 0,939 * 1,02$$

$$VH = 76,1380 \text{ €/m}^3$$

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. 2225	1968	49	31	80	61,25	38,75
Prístavba	2004	13	31	44	29,55	70,45

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1968		
Východisková hodnota	76,1380 €/m ³ * 2896,19 m ³	220 510,11
Technická hodnota	38,75 % z 220 510,11 €	85 447,67
Prístavba z roku 2004		
Východisková hodnota	76,1380 €/m ³ * 1715,05 m ³	130 580,48
Technická hodnota	70,45 % z 130 580,48 €	91 993,95

Vyhodnotenie:

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1968	220 510,11	85 447,67
Prístavba z roku 2004	130 580,48	91 993,95
Spolu	351 090,59	177 441,62

2.1.5 Viacúčelový sklad na par.č.710/10

POPIS STAVBY

Viacúčelový sklad stojí na par.č.710/10 v k.ú. Hanzlíková v areály firmy Merkantil. Stavba je jedno podlažná oceľovej nosnej konštrukcie obdĺžnikového pôdorysného tvaru. Napojená je na elektrickú energiu. Prístup je zo spevnenej plochy dvora. K dodatočnému povoleniu stavby vydalo Mesto Trenčín súhlasné stanovisko dňa 22.10.2012. Podľa stanoviska je hala už postavená. Vek k roku ohodnotenia je 2017-2012-5 rokov. Životnosť stavby predpokladám 50 rokov.

Dispozičné riešenie

Stavba pozostáva z jedného priestoru určeného na skladovanie.

Konštrukčné riešenie:

Stavba je založená na základových pätkách. Nosnú konštrukciu tvorí oceľový rám votknutý do základových pätiiek. Opláštenie je z panelov zateplených polyuretánovou penou. Strecha je sedlová krytina zo zateplených panelov. Vonkajšia úprava povrchu syntetický náter. Okná sú plastové vráta posuvné kovové s dverami. Podlaha betónová s protiprašným náterom. Elektroinštalácia svetelná.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 69 haly pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$O_z = 27,1 * 15,73 * 0,3$	127,88
Vrchná stavba	
$O_v = 27,1 * 15,73 * 6,3$	2 685,58
Zastrešenie	
$O_t = 27,1 * 15,73 * 1,5/2$	319,71
Obstavaný priestor stavby celkom	3 133,17

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 1\,301 / 30,1260 = 43,19 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie: $k_k = 0,948$ (kovová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$27,1 * 15,73$	426,28	Repr.	$(27,1 * 15,72 * 6,3 + 27,1 * 15,72 * 1,5/2) / 426,28$	7,0456

Priemerná zastavaná plocha: $(426,28) / 1 = 426,28 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(426,28 * 7,0456) / (426,28) = 7,05 \text{ m}$

Koefficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 426,28) = 0,9763$$

Koefficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 7,05) = 0,9106$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	0,50	6,00	22,22
2	Zvislé konštrukcie	29,00	0,30	8,70	32,24
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	0,30	3,30	12,22
5	Krytina strechy	3,00	0,20	0,60	2,22
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,10	0,10	0,37
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,10	0,60	2,22
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,10	0,30	1,11
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	2,00	0,50	1,00	3,70
13	Okná	4,00	0,60	2,40	8,89
14	Povrchy podláh	5,00	0,60	3,00	11,11
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	0,20	1,00	3,70
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výtahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		27,00	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 27,00 / 100 = 0,2700$$

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,382$$

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,02$$

Výhodisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 43,19 \text{ €/m}^3 * 2,382 * 0,2700 * 0,9763 * 0,9106 * 0,948 * 1,02$$

$$VH = 23,8786 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Viacúčelový sklad na par.č.710/10	2012	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$23,8786 \text{ €/m}^3 * 3133,17 \text{ m}^3$	74 815,71
Technická hodnota	90,00 % z 74 815,71 €	67 334,14

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Predný plot**

Plot je postavený v prednej časti areálu a oddeľuje ho od mestskej komunikácie ul. Psoťného. Základy sú pod ocelovými stĺpmi výplň je zo strojového pletiva v plote sú ocelové vráta s elektrickým ovládaním.

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	28,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	56,00m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: 28 m
Pohľadová plocha výplne: $28 * 2 = 56,00 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,382$
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 [%]
Predný plot	2008	9	21	30	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(28,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 56,00\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks}) * 2,382 * 1,02$	2 704,68
Technická hodnota	70,00 % z 2 704,68 €	1 893,28

2.2.2 Studňa

Kopaná studňa DN 1000 mm hĺbky 7,5m je umiestnená v areály firmy Merkantil. Užívaná je od roku 1968. Životnosť predpokladám 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody
KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 7,5 m
Priemer: 1000 mm
Počet elektrických čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,382$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa	1968	49	51	100	49,00	51,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 2,5\text{m} + 357,83 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 2,382 * 1,02$	2 765,67
Technická hodnota	51,00 % z 2 765,67 €	1 410,49

2.2.3 Prípojka vody

Prípojka vody z PE DN 25 mm v celkovej dĺžke 69,0 m je vedená od studne k jednotlivým objektom v areály. Užívaná je od roku 2002. Životnosť predpokladám 50 rokov.

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.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1250/30,1260 = 41,49 €/bm
Počet merných jednotiek: 69 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,382$
 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 [%]
Prípojka vody	2002	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$69 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,382 * 1,02$	6 955,60
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 6\,955,60 \text{ €}$	4 868,92

2.2.4 Prípojka kanalizácie

Prípojka kanalizácie z plastového, kameninového potrubia DN 150 mm je vedená od žumpy k jednotlivým objektom v areály. Užívaná je od roku 2002. Životnosť predpokladám 50 rokov.

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.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 102 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,382$
 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 [%]
Prípojka kanalizácie	2002	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$102 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,382 * 1,02$	7 033,22
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 7\,033,22 \text{ €}$	4 923,25

2.2.5 Žumpa

Železobetónový monolitická žumpa o objeme 50,54 m³ je umiestnená v areály závodu. Užívaná je od roku 1968 . Životnosť predpokladám 50 rokov.

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 €/m³ OP
Počet merných jednotiek: 5,4*3,6*2,6 = 50,54 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,382$
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	1968	49	11	60	81,67	18,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	50,54 m ³ OP * 107,88 €/m ³ OP * 2,382 * 1,02	13 247,02
Technická hodnota	18,33 % z 13 247,02 €	2 428,18

2.2.6 Prípojka plynu

Prípojka plynu DN 40 mm je vedená od ulice J.Psoťného do kotolne v celkovej dĺžke 109 m . Užívaná je od roku 1994 . Životnosť predpokladám 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 460/30,1260 = 15,27 €/bm
Počet merných jednotiek: 109 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,382$
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 [%]
Prípojka plynu	1994	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	109 bm * 15,27 €/bm * 2,382 * 1,02	4 043,97
Technická hodnota	54,00 % z 4 043,97 €	2 183,74

2.2.7 Spevnené plochy asfaltové

Spevnené plochy asfaltové sú vnútroareálové komunikácie a pripojením na Mestskú komunikáciu. Užívaná je od roku 2004. Životnosť predpokladám 30 rokov.

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: 958 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,382$
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 asfaltové	2004	13	17	30	43,33	56,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	958 m ² ZP * 13,11 €/m ² ZP * 2,382 * 1,02	30 514,77
Technická hodnota	56,67 % z 30 514,77 €	17 292,72

2.2.8 Spevnená plocha zo zámkovej dlažby

Spevnená plocha zo zámkovej dlažby je položená na par.č. 710/14 pred prevádzkovou budovou. Užívaná je od roku 2005. Životnosť predpokladám 30 rokov.

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: 88 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,382$
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 [%]
Spevnená plocha zo zámkovej dlažby	2005	12	18	30	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$88 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,382 * 1,02$	3 123,74
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 3 \text{ } 123,74 \text{ €}$	1 874,24

2.2.9 Vonkajšie schody

Vonkajšími schodmi je zabezpečená prístup do administratívnej časti prevádzkovej budovy. Schody sú železobetónové s povrchom keramická dlažba. Užívané sú od roku 2005. Životnosť predpokladám 40 rokov.

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: 10.8. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $760/30,1260 = 25,23 \text{ €/bm}$ stupňa
Počet merných jednotiek: $1,65 * 24 = 39,6 \text{ bm}$ stupňa

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,382$
 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	2005	12	28	40	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$39,6 \text{ bm stupňa} * 25,23 \text{ €/bm stupňa} * 2,382 * 1,02$	2 427,47
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 2\,427,47 \text{ €}$	1 699,23

2.2.10 Prekrytie schodov

Schody vedúce do administratívnej časti prevádzkovej budovy sú prekryté polykarbonátovou krytinou na ocelevej konštrukcii. Stavba je užívaná od roku 2005. Životnosť predpokladám 30 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Pergola
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 22. Pergola
 Bod: 22.1. Ocel'. alebo drev. stĺpiková konštr. do bet. pätiiek s drev. rošt. výplňou stropu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1870/30,1260 = 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $10,0 * 2,0 = 20 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,382$
 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 [%]
Prekrytie schodov	2005	12	18	30	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,382 * 1,02$	3 016,16
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 3\,016,16 \text{ €}$	1 809,70

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Budova -Seník súp.č. 1309	355 356,81	106 607,04
Výrobné priestory tlačiarne súp.č. 1915	177 742,91	136 275,49
Výrobná hala tlačiarne súp.č. 1923	526 424,79	233 311,47
Prevádzková budova súp.č. 2225	351 090,59	177 441,62
Viacúčelový sklad na par.č.710/10	74 815,71	67 334,14
Predný plot	2 704,68	1 893,28
Studňa	2 765,67	1 410,49
Prípojka vody	6 955,60	4 868,92
Prípojka kanalizácie	7 033,22	4 923,25
Žumpa	13 247,02	2 428,18
Prípojka plynu	4 043,97	2 183,74
Spevnené plochy asfaltové	30 514,77	17 292,72
Spevnená plocha zo zámkovej dlažby	3 123,74	1 874,24
Vonkajšie schody	2 427,47	1 699,23
Prekrytie schodov	3 016,16	1 809,70
Celkom:	1 561 263,11	761 353,51

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:



Areály firmy Merkantil stojí v zastavanom území mesta Trenčín v k.ú. Hanzlíková mestská časť Nové Zlatovce vedľa ulice J.Psotného. Mesto má podľa internetovej stránky 57 575 obyvateľov a je sídlom samosprávneho kraja s úplnou občianskou vybavenosťou. Sú tu úrady, materské, základné, stredné a vysoké školy, obchodné domy, nemocnica, lekáreň, športové a kultúrne zariadenia, národná kultúrna pamiatka Trenčiansky hrad. V Nových Zlatovciach je dobrá občianska vybavenosť, nachádza sa tu obchodné stredisko, zdravotné strediská, pobočky bánk, predajne odevov, obuvi, kvetinárstva, potravinové predajne, cukráreň a mnohé iné služby. Sídlom tu má aj OO PZ a Kriminálna polícia Trenčín. Dostupnosť do centra mesta je do 10 minút cesty autom k zastávke autobusu do 5 minút cesty peši. V miestnej časti je rozvod elektrickej energie, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie a plynu. Pozemky sú v rovinnom teréne.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Budovy nie sú v čase obhliadky užívané. Vhodné sú na výrobné priestory ľahkého priemyslu a skladovacie priestory. V prevádzkovej budove sú aj kancelárske priestory.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Neboli zistené iné riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti. Na nehnuteľnosť nie sú viazané žiadne vecné bremená. Zriadené je záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne a.s.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD}$$

$V\dot{S}H_S$ – všeobecná hodnota stavieb

TH – technická hodnota

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po bytoch v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,4.

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				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,220	13	2,86
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,220	30	6,60
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	8	6,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,400	7	2,80
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
6	Typ nehnuteľnosti				

	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,400	10	4,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,800	9	7,20
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,800	6	4,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,400	5	2,00
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,220	7	1,54
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica a autobus	III.	0,400	7	2,80
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,200	10	12,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,040	8	0,32
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,040	7	0,28
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,400	4	1,60
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,400	20	8,00
	Spolu			180	83,20

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 83,2 / 180$	0,462
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 761\,353,51 \text{ €} * 0,462$	351 745,32 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Výnosová hodnota je stanovená na princípe kapitalizácie konštantného disponibilného výnosu počas časovo obmedzeného obdobia a využívania priestorov budovy na prenájom na dobu 15 rokov. Vo výpočte je počítané s konštantným použiteľným výnosom a konštantnými nákladmi počas obdobia výnosovosti. Výpočet výnosovej hodnoty je z predpokladaného nájomného a z toho určených nákladov. Úroková miera (u) je odvodená zo základnej úrokovej sadzby ECB (i) vo výške 0,00 % odhadovanej miery rizika (r) 5,0%, a daňového zaťaženia (DZ) 22 % . $i = 0,00$, $r = 5 \%$, $DZ = 22 \%$ $u = (5,0 + 0,00) * (100 / 100 - 22) = 6,41 \%$.

Hrubý výnos

Hrubý výnos je stanovený z informácií realitných kancelárií. Predpokladaný nájom areálu je 5500€/mesiac

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ]/rok	Nájomné spolu [€/rok]
Nájom	12	12,00	mes	5 500,00	66 000,00

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Podiel pozemku je stanovený výpočtom pre výmeru 1413 m² a ceny za 1m² 27,25 €

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	15% z 66 000,00	9 900,00

Hrubý výnos stavby: 66 000,00 - 9 900,00 = 56 100,00 €/rok

Náklady

Ako náklady sú udávané daň z nehnuteľnosti, poisťné a náklady na údržbu. Ostatné náklady hradia prípadný nájomníci. Stavby nie sú užívané. Do výpočtu udávam výšku dane a poisťné získané od správcu konkurznej podstaty LawService Recovery k.s. z roku 2012. Daň predstavuje hodnotu 8 717,76 €, poisťné 1563,- €. Náklady na údržbu predpokladám 1,0 % z východiskovej hodnoty.

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
daň z nehnuteľností	8717,76	8 717,76
poisťné	1563	1 563,00
Náklady na údržbu		
Na údržbu	1,00 % z (1 561 263,11 * 1,2)	18 735,16
Náklady spolu:		29 015,92

Odhad straty

Stratu odhadujem 15 % z hrubého výnosu.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	15% z 56 100,00	8 415,00

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
56 100,00	29 015,92	8 415,00	18 669,08

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:	15 r.
Základná úroková sadzba ECB:	$i = 0,00 \text{ \%/rok}$
Miera rizika:	$r = 5,00 \text{ \%/rok}$
Zaťaženie daňou z príjmu:	$d = 1,41 \text{ \%/rok}$
Úroková miera:	$u = 0,00 + 5,00 + 1,41 = 6,41 \text{ \%/rok}$
Kapitalizačný úrokomer:	$k = 6,41 / 100 = 0,0641$

Likvidačná hodnota

Náklady spojené s budúcim predajom predpokladám 2 500,- €

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		351 745,32
Likvidačné náklady:		
Náklady spojené s budúcim predajom	2500	2 500,00
Likvidačná hodnota:		349 245,32

Výnosová hodnota

$$HV = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k} + \frac{HL}{(1+k)^n}$$

$$HV = 18\,669,08 * \frac{(1+0,0641)^{15} - 1}{(1+0,0641)^{15} * 0,0641} + \frac{349\,245,32}{(1+0,0641)^{15}}$$

$$HV = 176\,558,59 + 137\,528,89 = \mathbf{314\,087,48 \text{ €}}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH):	761 353,51 €
Výnosová hodnota (HV):	314 087,48 €

Určenie váh podľa ÚSI:
Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{761\,353,51 - 314\,087,48}{314\,087,48} \right| * 100 = 142,40\%$$

Váha technickej hodnoty:	$b = 1$
Váha výnosovej hodnoty:	$a = 11$

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$VŠH_s = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

$$VŠH_s = \frac{(11 * 314\,087,48) + (1 * 761\,353,51)}{11 + 1} = \mathbf{351\,359,65 \text{ €}}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	351 745,32
Kombinovaná metóda	351 359,65

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

VŠH stavieb = 351 745,32 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

$VŠHPOZ = M * VŠHMJ$

M - výmera pozemku v m²

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku

$VŠHMJ = VHMJ * kPD$

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku

$kPD = ks * kv * kD * kp * ki * kz * kr$

ks - koeficient všeobecnej situácie

kv - koeficient intenzity využitia

kD - koeficient dopravných vzťahov

kp - koeficient obchodnej a priemyselnej polohy

ki - koeficient druhu pozemku

kz - koeficient povyšujúcich faktorov

kr - koeficient redukujúcich faktorov

3.2.1.1.1 LV č. 1460

POPIS

Pozemky ležia v zastavanom území mesta Trenčín v k.ú. Hanzlíková mestská časť Nové Zlatovce v areály firmy Merkantil vedľa ulice J. Psotného.. Mesto má podľa internetovej stránky 57 575 obyvateľov a je sídlom samosprávneho kraja s úplnou občianskou vybavenosťou. Sú tu úrady, materské, základné, stredné a vysoké školy, obchodné domy, nemocnica, lekáreň, športové a kultúrne zariadenia. Na pozemku par.č. 711/1,2,3 stojí výrobná hala tlačiarne súp.č.1923, na par.č. 712/2 a 712/3 stojí prevádzková budova súp.č. 2225, ostatné parcely sú pozemky okolo týchto stavieb. Dostupnosť do centra mesta je do 10 minút cesty autom k zastávke autobusu do 5 minút cesty peši. V miestnej časti je rozvod elektrickej energie, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie a plynu. Pozemky sú v rovinnom teréne.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
709/2	záhrada	5243	5243,00	1/1	5243,00
709/3	záhrada	1224	1224,00	1/1	1224,00
710/7	zastavané plochy a nádvoria	631	631,00	1/1	631,00

710/8	zastavané plochy a nádvoría	2230	2230,00	1/1	2230,00
710/10	zastavané plochy a nádvoría	2180	2180,00	1/1	2180,00
710/14	zastavané plochy a nádvoría	663	663,00	1/1	663,00
710/15	zastavané plochy a nádvoría	395	395,00	1/1	395,00
710/52	zastavané plochy a nádvoría	29	29,00	1/1	29,00
711/1	zastavané plochy a nádvoría	478	478,00	1/1	478,00
711/2	zastavané plochy a nádvoría	333	333,00	1/1	333,00
711/3	zastavané plochy a nádvoría	24	24,00	1/1	24,00
712/2	zastavané plochy a nádvoría	372	372,00	1/1	372,00
712/3	zastavané plochy a nádvoría	351	351,00	1/1	351,00
Spolu výmera					14 153,00

Obec:

Trenčín

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 26,56 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koef.t všeobecnej situácie	4. priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľ'ov	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	4. -, - nebytové stavby pre priemysel,	0,95
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosť'ou 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),	0,90
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť' napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koef. redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,95 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,0260
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 1,0260$	27,25 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 14 153,00 \text{ m}^2 * 27,25 \text{ €/m}^2$	385 669,25 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 709/2	142 871,75
parcels č. 709/3	33 354,00
parcels č. 710/7	17 194,75
parcels č. 710/8	60 767,50
parcels č. 710/10	59 405,00
parcels č. 710/14	18 066,75
parcels č. 710/15	10 763,75

parcela č. 710/52	790,25
parcela č. 711/1	13 025,50
parcela č. 711/2	9 074,25
parcela č. 711/3	654,00
parcela č. 712/2	10 137,00
parcela č. 712/3	9 564,75
Spolu	385 669,25

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota kombinovanou a výnosovou metódou: 351 359,65 €

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 351 745,32 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 385 669,25 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Budova -Seník súp.č. 1309	49 252,45
Výrobné priestory tlačiarne súp.č. 1915	62 959,28
Výrobná hala tlačiarne súp.č. 1923	107 789,90
Prevádzková budova súp.č. 2225	81 978,03
Viacúčelový sklad na par.č.710/10	31 108,37
Predný plot	874,70
Studňa	651,65
Prípojka vody	2 249,44
Prípojka kanalizácie	2 274,54
Žumpa	1 121,82
Prípojka plynu	1 008,89
Spevnené plochy asfaltové	7 989,24
Spevnená plocha zo zámkovej dlažby	865,90
Vonkajšie schody	785,04
Prekrytie schodov	836,08
Spolu stavby	351 745,32
Pozemky	
LV č. 1460 - parc. č. 709/2 (5 243 m ²)	142 871,75
LV č. 1460 - parc. č. 709/3 (1 224 m ²)	33 354,00
LV č. 1460 - parc. č. 710/7 (631 m ²)	17 194,75
LV č. 1460 - parc. č. 710/8 (2 230 m ²)	60 767,50
LV č. 1460 - parc. č. 710/10 (2 180 m ²)	59 405,00
LV č. 1460 - parc. č. 710/14 (663 m ²)	18 066,75
LV č. 1460 - parc. č. 710/15 (395 m ²)	10 763,75
LV č. 1460 - parc. č. 710/52 (29 m ²)	790,25
LV č. 1460 - parc. č. 711/1 (478 m ²)	13 025,50
LV č. 1460 - parc. č. 711/2 (333 m ²)	9 074,25

LV č. 1460 - parc. č. 711/3 (24 m ²)	654,00
LV č. 1460 - parc. č. 712/2 (372 m ²)	10 137,00
LV č. 1460 - parc. č. 712/3 (351 m ²)	9 564,75
Spolu pozemky (14 153,00 m²)	385 669,25
Spolu VŠH	737 414,57
Zaokrúhlená VŠH spolu	737 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 737 000,00 €

Slovom: Sedemstotridsaťsedemtisíc Eur

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Budova -Seník súp.č. 1309	49 252,45
Výrobné priestory tlačiarne súp.č. 1915	62 959,28
Výrobná hala tlačiarne súp.č. 1923	107 789,90
Prevádzková budova súp.č. 2225	81 978,03
Viacúčelový sklad na par.č.710/10	31 108,37
Predný plot	874,70
Studňa	651,65
Prípojka vody	2 249,44
Prípojka kanalizácie	2 274,54
Žumpa	1 121,82
Prípojka plynu	1 008,89
Spevnené plochy asphaltové	7 989,24
Spevnená plocha zo zámkovej dlažby	865,90
Vonkajšie schody	785,04
Prekrytie schodov	836,08
Spolu stavby	351 745,32
Pozemky	
LV č. 1460 - parc. č. 709/2 (5 243 m ²)	142 871,75
LV č. 1460 - parc. č. 709/3 (1 224 m ²)	33 354,00
LV č. 1460 - parc. č. 710/7 (631 m ²)	17 194,75
LV č. 1460 - parc. č. 710/8 (2 230 m ²)	60 767,50
LV č. 1460 - parc. č. 710/10 (2 180 m ²)	59 405,00
LV č. 1460 - parc. č. 710/14 (663 m ²)	18 066,75
LV č. 1460 - parc. č. 710/15 (395 m ²)	10 763,75
LV č. 1460 - parc. č. 710/52 (29 m ²)	790,25
LV č. 1460 - parc. č. 711/1 (478 m ²)	13 025,50
LV č. 1460 - parc. č. 711/2 (333 m ²)	9 074,25
LV č. 1460 - parc. č. 711/3 (24 m ²)	654,00
LV č. 1460 - parc. č. 712/2 (372 m ²)	10 137,00

LV č. 1460 - parc. č. 712/3 (351 m ²)	9 564,75
Spolu pozemky (14 153,00 m²)	385 669,25
Spolu VŠH nehnuteľností vo vlastníctve úpadcu	737 414,57
Hnuteľné veci vo vlastníctve úpadcu	
Rozvádzač RH1 ,RH2	1155,09
Technológia trafostanice TS0068-187v časti T1 ,T2	49 983,16
Rozvádzač. RC 300 bud.s.č. 1915	4 505,75
Spolu VŠH hnuteľných vecí vo vlastníctve úpadcu	55 644,00
Zaokrúhlená VŠH spolu	793 000,00

Všeobecná hodnota je spolu: 793 000,00 €

Slovosedmstodevät'desiatritisíc Eur

V Dolnom Kubíne dňa 9.10.2017

Ing. Marián Pilka

IV. PRÍLOHY

1. Výpočet všeobecnej hodnoty hnutel'ných vecí
2. Objednávka
3. List vlastníctva č. 1460
4. Kópia z katastrálnej mapy
5. Situácia
6. Nákresy budov
7. Kolaudačné rozhodnutia
8. Záväzné stanovisko mesta
9. Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca 912740.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 300 /2017

Dolný Kubín dňa 09.10.2017

Ing. Marián PILKA