

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

Tel: 0903806544

Zadávateľ: LawService Recovery , k.s Tallerova 5 , Bratislava PSČ 811 02

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 20.04.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 155/2020

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty budovy súp č 1070 a stavieb nezapísaných v LV - ocel'ový prístrešok a sklad náhradných dielov - v k. ú Leopoldov pre účel dobrovoľnej dražby

Počet strán (z toho príloh): 54 (21)

Počet odovzdaných vyhotovení:3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu budovy súp č 1070 a stavieb nezapísaných v LV - oceľový prístrešok a sklad náhradných dielov a pozemkov C KN parc. č. 2462/1, par.č. 2463, parc. č. 2464 v k.ú. Leopoldov obec Leopoldov okres Hlohovec

2. Účel znaleckého posudku:

Ohodnotenie nehnuteľností z dôvodu speňaženia formou dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 28.04.2020

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 28.04.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka
- Vyhlásenie vlastníka o veku nehnuteľností zo dňa 3.12.2008
- Oznámenie k ohláseniu drobnej stavby zo dňa 13.12.2002 - mesto Leopoldov
- Kolaudačné rozhodnutie č.493/2010-IB, vydané Mestom Leopoldov na prístavbu administratívnej budovy dňa 14.7.2011
- Projektová dokumentácia stavby rekonštrukcia haly, vyhotovená v 1/2003, neoverená v stavebnom konaní .
- Projektová dokumentácia dostavby kotolne z 11/2002, schválená v stavebnom konaní
- Projektová dokumentácia prístavby administratívnej budovy, overená v stavebnom konaní

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1024 k. ú. Leopoldov zo dňa 27.04.2020 vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy k. ú. Leopoldov zo dňa 27 apríla 2020 vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie a nákres skutkového stavu
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; wwwtrh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použitie právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobné povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

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 pohnutkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb 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 stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2020.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

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. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie a kombinovaná metóda. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

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 1 štvrtrok 2020

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}HS = TH * kPD \quad [€],$$

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).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

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 > b.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemky nie sú schopné 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. Jednotková východisková hodnota pozemku je stanovená podľa prílohy č. 3 tabuľky č. E.3.1. vyhlášky 492/2004 v znení noviel

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VHMJ – východisková hodnota na 1 m² pozemku

kPD - koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1024 v k. ú. Leopoldov . V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc. č.2462/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 3367 m²

parc. č. 2463 zastavané plochy a nádvoria o výmere 454 m²

parc. č.2464 zastavané plochy a nádvoria o výmere 2580 m²

Stavby

Budova súp.č. 1070 na par.č. 2463

B. Vlastníci:

1 AGROPRET - PULZ a.s. v likvidácii , Železničná 442/8 Veľký Šariš , PSČ 082 21
spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 28.04.2020 za účasti JUDr.Hasaru zástupcu správcovskej kancelárie

Zameranie vykonané dňa 28.04.2020

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 28.04.2020

d) Technická dokumentácia:

Bola poskytnutá čiastková projektová dokumentácia - prístavby kotolne, administratívno- sociálna vstavba haly, a projektová dokumentácia prístavby administratívnej budovy k hale, schválené v stavebnom konaní. Nákrisy skutkového stavu a fotokópie rozhodujúcich výkresov sú v prílohe znaleckého posudku. Skutkový stav v čase ohodnotenia je popísaný v znaleckom posudku a vyobrazený na fotodokumentácii.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Pozemky par.č. 2462/1 2463,2464 a budova súp.č. 1070 sú evidované v liste vlastníctva č. 1024 k.ú. Leopoldov a sú zakreslené v katastrálnej mape . Na par.č. 2464 stojí stavba prístrešku a prístavba kotolne. Tieto stavby nie sú evidované v popisných ani geodetických údajoch katastra.

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

g) BUDOVA S.Č. 1070 na p.č.2463

(pozostáva z opravárenskej haly, prístavby AB, prístavby kotolne)

OCELOVÝ PRÍSTREŠOK na p.č. 2464

(pozostáva z prístreška a vstavby skladu ND)

PLOTY

VONKAJŠIE ÚPRAVY na p.č. 2464

Vodovodná prípojka

Vodomerná šachta

Kanalizačná prípojka

Žumpa

Spevnené plochy z cestných panelov

Spevnené plochy betónové

Spevnené plochy zo zámkovej dlažby

Spevnené plochy štrkové

Vonkajšie osvetlenie dvora

Stožiarové svietidlá

Stožiare pre vlajky

Pozemky:

parc. č.2462/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 3367 m²

parc. č. 2463 zastavané plochy a nádvoria o výmere 454 m²

parc. č.2464 zastavané plochy a nádvoria o výmere 2580 m²

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 PRÍSLUŠENSTVO

2.1.1 Plot uličný na p.č.2464

Uličný čelný plot, z prelamaného PZ plechu na ocelových stĺpikoch, základové pätky, výška od terénu je 2,8 m. Vráta sú plné plechové, masívne, vrátka plné plechové masívne. Plot je užívaný od roku 2001. životnosť predpokladám 30 rokov.

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	15,60m	170	5,64 Eur/m
	Spolu:			5,64 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	z vlnitého plechu na ocelových alebo drevených zvlakoch	43,68m ²	611	20,28 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 Eur/ks
5.	Plotové vrátka:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 Eur/ks

Dĺžka plotu: 15,6 m

Pohľadová plocha výplne: 15,6*2,8 = 43,68 m²

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný na p.č.2464	2001	19	11	30	63,33	36,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
-------	---------	---------------

Východisková hodnota	$(15,60\text{m} * 5,64 \text{ Eur/m} + 43,68\text{m}^2 * 20,28 \text{ Eur/m}^2 + 1\text{ks} * 246,80 \text{ Eur/ks} + 1\text{ks} * 134,44 \text{ Eur/ks}) * 2,618 * 0,95$	3 370,16
Technická hodnota	36,67 % z 3 370,16 Eur	1 235,84

2.1.2 Plot okolo dvora p.č.2464

Plot z vlnitého plechu na ocelových stĺpikoch, základové pätky, výška od terénu 2,2 m. Nachádza sa sprava pozdĺž hranice areálu, zozadu, a zľava za opravárenskou halou. Užívaný je od roku 2001, životnosť predpokladám 30 rokov.

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	163,00m	170	5,64 Eur/m
	Spolu:			5,64 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	z vlnitého plechu na ocelových alebo drevených zvlakoch	358,60m ²	611	20,28 Eur/m

Dĺžka plotu: 163 m
Pohľadová plocha výplne: $163 * 2,2 = 358,60 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot okolo dvora p.č.2464	2001	19	11	30	63,33	36,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(163,00\text{m} * 5,64 \text{ Eur/m} + 358,60\text{m}^2 * 20,28 \text{ Eur/m}^2) * 2,618 * 0,95$	20 373,65
Technická hodnota	36,67 % z 20 373,65 Eur	7 471,02

2.1.3 Plot na p.č. 2462/1

Plot na voľnom stavebnom pozemku parc. .č. 2462/1 zľava a od ulice, z vlnitého plechu na ocelových stĺpikoch, základové pätky, výška od terénu je 2,7 m – starší pôvodný plot, vráta uličné sú z takého istého vlnitého plechu na kovovom ráme.

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	110,00m	170	5,64 Eur/m
	Spolu:			5,64 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	z vlnitého plechu na ocelových alebo drevených zvlakoch	297,00m ²	611	20,28 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 Eur/ks

Dĺžka plotu: 110 m
Pohľadová plocha výplne: 110*2,7 = 297,00 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot na p.č. 2462/1	1980	40	10	50	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(110,00m * 5,64 \text{ Eur/m} + 297,00m^2 * 20,28 \text{ Eur/m}^2 + 1ks * 246,80 \text{ Eur/ks}) * 2,618 * 0,95$	17 137,01
Technická hodnota	20,00 % z 17 137,01 Eur	3 427,40

2.1.4 Rozvod vody

Rozvod vody z PE DN 25 mm v dĺžke 35 m ja napojený na verejnú sieť vo vodomernej šachte. 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)
Boď: 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 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 35 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Rozvod vody	2002	18	32	50	36,00	64,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$35 \text{ bm} * 41,49 \text{ Eur/bm} * 2,618 * 0,95$	3 611,64
Technická hodnota	$64,00 \% \text{ z } 3 611,64 \text{ Eur}$	2 311,45

2.1.5 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta je umiestnená pred budovou súp.č. 1070. Užívaná je od roku 2020. Životnosť predpokladám 50 rokov

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $1,3 * 1,3 * 1,4 = 2,37 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	2002	18	32	50	36,00	64,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$2,37 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 2,618 * 0,95$	1 498,78
Technická hodnota	$64,00 \% \text{ z } 1 498,78 \text{ Eur}$	959,22

2.1.6 Prípojka kanalizácie

Prípojka kanalizácie z kameňinového potrubia DN 200 dĺžky 24 m je napojená na žumpu, 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: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameňinové
Položka: 2.1.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 24 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

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	18	32	50	36,00	64,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$24 \text{ bm} * 41,49 \text{ Eur/bm} * 2,618 * 0,95$	2 476,55
Technická hodnota	$64,00 \% \text{ z } 2\,476,55 \text{ Eur}$	1 584,99

2.1.7 Žumpa

Žumpa o objeme 40,0 m³ stojí v areály firmy .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: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88$ Eur/m³ OP
Počet merných jednotiek: 40 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	2002	18	32	50	36,00	64,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$40 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 2,618 * 0,95$	10 732,33
Technická hodnota	64,00 % z 10 732,33 Eur	6 868,69

2.1.8 Spevnené plochy z cestných panelov

Spevnené plochy z cestných panelov sú zhotovené na par.č.2464 .Užívané sú od roku 1976 . Životnosť predpokladám 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.h) Cestné panely hrúbky 150 mm - vrátane podklad. vrstiev

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $630/30,1260 = 20,91 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: 1724 m² ZP
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy z cestných panelov	1976	44	6	50	88,00	12,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1724 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 20,91 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 2,618 * 0,95$	89 657,07
Technická hodnota	12,00 % z 89 657,07 Eur	10 758,85

2.1.9 Spevnené plochy betónové

Spevnené plochy z monolitického betónu sú zhotovené na par.č.2464 .Užívané sú od roku 1976 . Životnosť predpokladám 50 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: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95$ Eur/m² ZP
Počet merných jednotiek: 430 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy betónové	1976	44	6	50	88,00	12,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$430 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 2,618 * 0,95$	11 710,51
Technická hodnota	12,00 % z 11 710,51 Eur	1 405,26

2.2 ZLÚČENÉ STAVBY**2.2.1 Budova s.č. 1070****POPIS**

Budova s.č. 1070 pozostáva z opravárenskej haly s dvojpodlažnou administratívno- hygienickou vstavbou , z pristavenej kotolne, a z novej pristavby administratívnej budovy z roku 2011.

2.2.1.1 Opravárenská hala s.č. 1070 NA P.Č. 2463**POPIS STAVBY**

Opravárenská hala stojí na pozemku C KN par.č. 2463 v k.ú Leopoldov v samostatnom areáli na okraji mesta , v priemyselnej zóne. Stavba je kovovej nosne konštrukcie obdĺžnikového pôdorysu so sedlovou strechou, s administratívno-sociálnou vstavbou. Na konci haly je administratívna budova pristavená kotolňa z roku 2003, sprava je k hale pristavená kolaudovaná v roku 2011.ako samostatné objekty vzhľadom na iný charakter stavby . Tieto pristavby sú ohodnotené osobitne . Pôvodný objekt haly s prízemnou vstavbou bol postavený podľa vyhlásenia vlastníka v roku 1976. Vek k roku ohodnotenia je $2020-1976 = 45$ rokov. V roku 2002-2003 bola vykonaná rozsiahla rekonštrukcia - opláštenie obvodového plášťa, strešného plášťa, vstavba, vnútorné inštalácie a vykurovanie, vybavenie vstavby hygienickými zariadeniami, obklady, dlažby, podlahy laminátové, maľovky, klampiarske konštrukcie, fasádne úpravy, bleskozvod, bezpečnostná ochrana objektu a vzduchotechnika, vymenené okná, dvere, vráta. Opotrebenie rátam analytickou metódou.

Dispozičné riešenie

Hala obsahuje opravárenské priestory a dvojpodlažnú vstavbu, šatňu a hygienické priestory (3*WC, sprcha, kancelárie, slúžiace ako archív.

Vjazd do haly je dvomi vrátami z dvora, a vchod
Opravárenská hala je vnútornými dverami prepojená budovy.
Využíva sa ako opravárenská hala poľnohospodárskych
zamestnancov.

Vnútorné vybavenie a inštalácie:

Elektroinštalácia svetelná i
vonkajšie osvetlenie na fasáde,
Rozvodteplej
Hala a
prívod
Okná haly na čelnej stene,
na zadnej stene je zabezpečené presvetľovacími prvkami z lexanu,
vnútorné dvere vstavby sú hladké, vráta sú veľkorozmerové segmentové automatickým ovládaním, podlahy v
hale sú z betónu vstavbe - v kanceláriách sú laminátové parkety, vo WC, dlažba, v šatni PVC.

Konštrukcie:

Objekt je založený na základových pásoch a pätkách železobetónových. Zvislé nosné konštrukcie haly sú ocelové
stĺpy uzatvorených profilov 200/160 mm - typ RD Jesenník, vstavba je murovaná - na pôvodnú vstavbu prízemnia
je nadstavená podkrovná časť, murovaná z keramických tvárnic.

Opláštenie haly je vyhotovené montované typu ASTRON - profilovaný ocelový plech a tepelná izolácia hr. 100 v s
parozábranou, namiesto pôvodného plechového bez tepelnej izolácie. Murivo parapetné a nadmurovky hr. 300
mm do výšky 1,5 - 2,85 m je pôvodné, čelné štítové murivo je zateplené, pôvodná hrúbka 30 cm - terajšia hrúbka
vrátane TI a stierky je 40 cm.

Stropná konštrukcia je vyhotovená len nad vstavbou - žb. monolitická nad prízemím, zastrešenie je ocelovými
väzníkmi z uzatvorených profilov 200/160 mm, strešný plášť je namontovaný na pôvodnú konštrukciu
systémom DSR - dvojplášťová strecha s tepelnou izoláciou hr. 100 mm a plechová krytina typu ASTRON.
Klapiarske konštrukcie sú z PZ plechu - úplné, parapety sú z poplastovaného plechu ako súčasť dodávky
plastových okien.

Povrchové úpravy - vnútorné omietky stien hladké omietky a maľovka vo vstavbe, omietky, maľovka a nátery OK
v hale, vonkajšie úpravy - stierky na čelnej a bočnej stene, nátery montovaného obvodového plášťa, omietky a
nástreky na parapetnom murive.

Vek stavby:

Prístavba kotolne z roku 2003 a prístavba administratívnej budovy z roku 2011 sú ohodnotené osobitne, ako je
popísané v úvode tohto textu.

Technický stav je dobrý.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 51 haly pre opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 1230 Budovy pre obchod a služby

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
Oz = 12,40*36,6*0,25	113,46
Vrchná stavba	
Ov = 12,40*36,6*4,8	2 178,43
Zastrešenie	
Ot = 12,4*36,6*1,2/2	272,30
Obstavaný priestor stavby celkom	2 564,19

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 1\,647 / 30,1260 = 54,67 \text{ Eur/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,948 \text{ (kovová)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	12,40*36,6	453,84	Repr. 4,8		4,8

Priemerná zastavaná plocha: $(453,84) / 1 = 453,84 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(453,84 * 4,8) / (453,84) = 4,80 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 453,84) = 0,9729$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 4,8) = 1,1500$

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	11,00	1,00	11,00	14,12
2	Zvislé konštrukcie	24,00	1,00	24,00	30,81
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	12,84
5	Krytina strechy	3,00	0,80	2,40	3,08
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,28
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,50	3,00	3,85
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,50	1,50	1,93
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,50	0,50	0,64
11	Dvere	3,00	0,20	0,60	0,77
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,57
13	Okná	5,00	1,00	5,00	6,42
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	6,42
15	Vykurovanie	1,00	1,00	1,00	1,28
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	7,70
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,28
18	Vnútorný vodovod	1,00	0,50	0,50	0,64
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,50	0,50	0,64
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,30	0,30	0,39
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,30	0,60	0,77
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	0,50	2,00	2,57
	Spolu	100,00		77,90	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 77,90 / 100 = 0,7790$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 54,67 \text{ Eur/m}^3 * 2,618 * 0,7790 * 0,9729 * 1,1500 * 0,948 *$$

0,95

$$VH = 112,3451 \text{ Eur/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$c_{pi} \cdot O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	14,12	56,25	7,94
2	Zvislé konštrukcie	30,81	56,25	17,33
3	Stropy	0,00	56,25	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	12,84	22,50	2,89
5	Krytina strechy	3,08	56,25	1,73
6	Klmpiarske konštrukcie	1,28	56,25	0,72
7	Úpravy vnútorných povrchov	3,85	56,25	2,17
8	Úpravy vonkajších povrchov	1,93	56,25	1,09
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	56,25	0,00
10	Schody	0,64	56,25	0,36
11	Dvere	0,77	56,25	0,43
12	Vráta	2,57	56,25	1,45
13	Okná	6,42	56,25	3,61
14	Povrchy podláh	6,42	56,25	3,61
15	Vykurovanie	1,28	56,25	0,72
16	Elektroinštalácia	7,70	56,25	4,33
17	Bleskozvod	1,28	56,25	0,72
18	Vnútorný vodovod	0,64	56,25	0,36
19	Vnútorná kanalizácia	0,64	56,25	0,36
20	Vnútorný plynovod	0,00	56,25	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,39	56,25	0,22
22	Vybavenie kuchýň	0,00	56,25	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,77	56,25	0,43
24	Výťahy	0,00	56,25	0,00
25	Ostatné	2,57	56,25	1,45
	Opotrebenie			51,92%
	Technický stav			48,08%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$112,3451 \text{ Eur/m}^3 \cdot 2564,19 \text{ m}^3$	288 074,18
Technická hodnota	48,08 % z 288 074,18 Eur	138 506,07

2.2.1.2 Administratívna budova**POPIS STAVBY**

Administratívna prístavba je pristavená k opravárenskej hale zľava ako súčasť budovy so súpisným číslom 1070 (opravárenská hala, kotolňa, administratívna budova).

je prízemná, nepodpovínená, s pultovou strechou, prevádzkovo je prepojená dverami s opravárenskou halou, má aj osobitný vchod z verejného priestranstva, aj zadný vchod z dvora.

Dispozičné riešenie

V podlaží je vstupnú predsieň, a priestranný priestor, priečkami nedelený - kanceláriu.

Konštrukcie:

Objekt je založený na základových pásoch a dvoch vnútorných pätkách, s vodorovnou izoláciou, zvislé konštrukcie sú murované z tvárnic hr. 400 mm, doplnené dvomi vnútornými stĺpmi z monolitického betónu, stropná konštrukcia je železobetónová monolitická rebierková, nad vnútornými stĺpmi podopretá železobetónovým prievlakom. Na strope je uložená tepelná izolácia NOBASIL hr. 200 mm.

Strecha je pultová, krov drevený, krytina z fólie na strešných paneloch TRIMOVAL TPO 1000.

Klmpiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu - žlaby + zvody + atika, oplechovanie okenných parapetov je z poplastovaného hliníkového plechu.

Okná, vonkajšie dvere a vnútorné dvere sú plastové izolačným dvoj sklom.

Podlahy - veľkorozmerové keramické dlažby

Vnútorné povrchové úpravy - steny sú omietnuté štukovými omietkami, stropné podhl'ady kazetové sadrokartónové so zabudovanými svietidlami.

Vonkajšie úpravy povrchov - zateplenie fasády hr. 5 cm, stierka z ušľachtilej omietkoviny GRANOLAN.

Vnútorné vybavenie a inštalácie:**V objekte je:**

- rozvod elektroinštalácie svetelne
- bleskozvod
- rozvod telefónu pod omietkou
- bezpečnostná signalizácia
- klimatizácia
- vykurovanie ústredné teplovodné podlahové, zdroj tepla - kotolňa, pristavená k hale
- plynoinštalácia nie je
- nie je rozvod vody ani odkanalizovanie (prístavba je prepojená s opravárenskou halou dverami, v hale sú umiestnené hygienické zariadenia s rozvodom teplej a studenej vody, vrátane kanalizácie do žumpy)
- odvodnenie strechy na terén

Technický stav a vek budovy:

Ide o objekt, kolaudovaný v roku 2011. Technický stav je dobrý.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 68 budovy technickoprevádzkové

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
Oz = 10,5*12,0*0,35	44,10
Vrchná stavba	
Ov = 10,5*12,0*3,38	425,88
Zastrešenie	
Ot = 10,5*12,0*0,445+ 10,5*12,0*1,235/2	133,88
Obstavaný priestor stavby celkom	603,86

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	10,5*12,0	126	Repr. 3,38		3,38

Priemerná zastavaná plocha:

$$(126) / 1 = 126,00 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(126 * 3,38) / (126) = 3,38 \text{ m}$$

Koefficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 126) = 1,1105$$

Koefficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,38) = 0,9213$$

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	10,03
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	21,29
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	11,28
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	8,77
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,51
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,25
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	8,77
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,76
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,76
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	6,27
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,76
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	5,01
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	7,52
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,25
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,51
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,30	1,80	2,26
	Spolu	100,00		79,80	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 79,80 / 100 = 0,7980$$

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,618$$

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 93,01 \text{ Eur/m}^3 * 2,618 * 0,7980 * 1,1105 * 0,9213 * 0,939 *$$

0,95

$$VH = 177,3418 \text{ Eur/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Administratívna budova	2011	9	71	80	11,25	88,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	177,3418 Eur/m ³ * 603,86 m ³	107 089,62
Technická hodnota	88,75 % z 107 089,62 Eur	95 042,04

2.2.1.3 Kotelňa**POPIS STAVBY**

Kotelňa je prístavbou k opravárenskej hale, slúži na vykurovanie haly a vstavby. Je pôdorysného tvaru obdĺžnika, prízemná, nepodpivničená, s pultovou strechou. Ide o budovu pre energetiku murovanej konštrukcie.

Dispozičné riešenie

V podlaží je jedna miestnosť - kotelňu, vchod je z dvora.

Konštrukcie:

Objekt je založený na základových pásoch betónových, s vodorovnou izoláciou. Zvislé nosné konštrukcie sú murované z tvárnic POROTHERM hr. 250 mm, stropná konštrukcia nie je vyhotovená, strešné nosné konštrukcie sú drevené nosné trámy, krytina je z pozinkovaného prelamovaného plechu, bez tepelnej izolácie.

Klmpiarske konštrukcie sú z PZ plechu, parapety sú z poplastovaného plechu ako súčasť dodávky plastových okien.

Vstupné dvere do budovy oceľové s tepelnou izoláciou do kovových zárubní.

Podlahy -cementový poter.

Povrchové úpravy - vnútorné omietky stien hladké omietky bez maľovky, vonkajšie úpravy - hladké omietky bez finálnej úpravy.

Elektroinštalácia svetelná i motorická, vývody svetelné, zásuvky pre 380 V, napojenie na systém bezpečnostnej ochrany. Rozvod teplej vody do kotla ÚK, teplá voda nie je, objekt nie je osobitne vykurovaný - sú tu umiestnené 2 kotle na drevoplyn ATMOS DC.

Vetranie je zabezpečené prirodzené cez okná.

Vek objektu a technický stav:

Objekt kotelne bol postavený na základe súhlasu s ohlásením drobnej stavby zo dňa 13.12.2002 v roku 2003,

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 21 budovy kotelní a teplární

KS: 2302 Stavby energetických zariadení

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
Oz = 4,25*5,2	22,10
Vrchná stavba	
Ov = 4,25*5,2*3,5	77,35
Zastrešenie	
Ot = 4,25*5,2*0,5	11,05
Obstavaný priestor stavby celkom	110,50

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 580 / 30,1260 = 85,64 Eur/m³

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 4,25*5,5	23,38	Repr. 3,5	3,5
----------	--------------	-------	-------------	-----

Priemerná zastavaná plocha: $(23,38) / 1 = 23,38 \text{ m}^2$
 Priemerná výška podlaží: $(23,38 * 3,5) / (23,38) = 3,50 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 23,38) = 1,9465$
 Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,5) = 0,9000$

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	10,00	0,80	8,00	13,75
2	Zvislé konštrukcie	23,00	0,80	18,40	31,60
3	Stropy	12,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	10,31
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	3,44
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,00	1,00	5,00	8,59
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	5,15
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,50	1,50	2,58
12	Vráta	1,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	4,00	0,50	2,00	3,44
14	Povrchy podláh	3,00	0,50	1,50	2,58
15	Vykurovanie	2,00	1,00	2,00	3,44
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	12,03
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	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	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,30	1,80	3,09
	Spolu	100,00		58,20	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 58,20 / 100 = 0,5820$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [Eur/m}^3\text{]}$
 $VH = 85,64 \text{ Eur/m}^3 * 2,618 * 0,5820 * 1,9465 * 0,9000 * 0,939 *$
 $0,95$
 $VH = 203,9179 \text{ Eur/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kotolňa	2003	17	63	80	21,25	78,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	203,9179 Eur/m ³ * 110,50 m ³	22 532,93
Technická hodnota	78,75 % z 22 532,93 Eur	17 744,68

2.2.1.4 Vyhodnotenie - Budova s.č. 1070

Číslo	Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1.	Opravná hala s.č. 1070 NA P.Č. 2463	288 074,18	138 506,07
2.	Administratívna budova	107 089,62	95 042,04
3.	Kotolňa	22 532,93	17 744,68
	Spolu	417 696,73	251 292,79

2.2.2 Ocel'ový prístrešok

POPIS

Ocel'ový prístrešok pozostáva z vlastného prístreška, a zo vstavby skladu náhradných dielov z roku 2011.

2.2.2.1 Ocel'ový prístrešok

POPIS STAVBY

Ocel'ový prístrešok je postavený pozdĺž uličného plota sprava, lemuje areál firmy AGROPRET PULZ, zadná stena prístreška je súčasne aj plotom.

Pozostáva z troch častí - prednú časť nepravidelného pôdorysu s vrátami z ulice, druhá časť je dĺžky približne 28 m, prepojená dverami z prvou časťou, do tejto je vchod z dvora dvomi vrátami, tretia časť je na konci objektu, bez vrát - otvorený prístrešok. Medzi druhou a tretou časťou je vybudovaná vstavba - sklad náhradných dielov. Na liste vlastníctva nie je objekt zapísaný, v katastrálnej mape je zakreslený čiarkované, ide o dočasnú stavbu. Je využívaný prevažne na skladovanie rôznych materiálov a súčiastok pre poľnohospodársku techniku.

Vnútorne vybavenie a inštalácie:

Nie sú vyhotovené žiadne inštalácie.

Okná nie sú, dvere plechové medzi jednotlivými časťami, vráta 1 ks plné plechové masívne, 1 ks z pozinkovaného tvarovaného plechu.

Podlaha je z monolitického betónu bez poteru.

Povrchové úpravy konštrukcie - pozinkovaný plech, nátery nosnej ocel'ovej konštrukcie a vrát.

Konštrukcie:

Základové pätky železobetónové, zvislé nosné konštrukcie sú ocel'ové stĺpiky, opláštenie tvarovaným pozinkovaným plechom jednostranné, bez zateplenia, stropná konštrukcia nie je vyhotovená.

Strecha je pultová, konštrukcia strechy - ocel'ové nosníky z valcovaných profilov, krytina plechová z tvarovaného pozinkovaného plechu, klampiarske konštrukcie nie sú vyhotovené.

Vek a technický stav:

Objekt bol postavený v rámci modernizácie celého areálu v roku 2002 ako dočasná stavba. Technický stav je dobrý.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 79 budovy pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
Oz = 4, 95*5,25+3, 5*7,75+28,45*5,151+7,95*3*0,15	203,24
Vrchná stavba	
Ov= 6,65*4,95*3,55+3,5*7,75*3,55+28,45*5,15*3,25+7,95*3*3,35	769,23
Zastrešenie	
Ot = 6,65*4,95*0,35/2+3,5*7,75*0,45/2+28,45*5,15*0,35*2+7,95*3*0,2/2	116,81
Obstavaný priestor stavby celkom	1 089,28

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 055 / 30,1260 = 68,21 Eur/m³
Koeficient konštrukcie: k_K = 1,032 (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	4, 95*5,25+3, 5*7,75+28,45*5,151+7,95*3	223,51	Repr. 3,25		3,25

Priemerná zastavaná plocha: (223,51) / 1 = 223,51 m²

Priemerná výška podlaží: (223,51 * 3,25) / (223,51) = 3,25 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 223,51) = 1,0274

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,25) = 0,9462

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	13,00	0,30	3,90	12,46
2	Zvislé konštrukcie	30,00	0,50	15,00	47,92
3	Stropy	14,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	0,50	3,50	11,18
5	Krytina strechy	3,00	0,50	1,50	4,79
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,10	0,40	1,28
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,10	0,30	0,96
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,50	1,00	3,19
12	Vráta	3,00	0,30	0,90	2,88
13	Okná	3,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	0,20	0,60	1,92
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,20	1,20	3,83
17	Bleskozvod	1,00	0,50	0,50	1,60
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	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,50	2,50	7,99
	Spolu	100,00		31,30	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 31,30 / 100 = 0,3130$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,618$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 68,21 \text{ Eur/m}^3 * 2,618 * 0,3130 * 1,0274 * 0,9462 * 1,032 *$$

0,95

$$VH = 53,2706 \text{ Eur/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oceľový prístrešok	2002	18	17	35	51,43	48,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	53,2706 Eur/m ³ * 1089,28 m ³	58 026,60
Technická hodnota	48,57 % z 58 026,60 Eur	28 183,52

2.2.2.2 Slad náhradných dielov

POPIS STAVBY

POPIS STAVBY

Sklad náhradných dielov je vstavaný v pôvodnom oceľovom prístrešku, s vysunutou čelnou stenou o 2,6 m pred pôvodný objekt, ktorý je postavený pozdĺž uličného plota, zadnou stenou celého prístreška je plechové oplatenie. Celý prístrešok má pôvodnú dĺžku 48 m, a je zakreslený v katastrálnej mape čiarkované ako dočasná stavba, tento je ohodnotený osobitne ako oceľový prístrešok.

Sklad náhradných dielov je prízemný, nepodpivničený, s pultovou strechou, vstavba je montovaná s pôvodnou oceľovou nosnou konštrukciou, opláštenie je montované zo sadrokartónu s tepelnou izoláciou.

S prístreškom je prepojený vnútornými dverami zľava aj sprava.

Využíva sa ako sklad náhradných dielov firmy AGROPRET - PULZ.

Vnútorné vybavenie a inštalácie:

V objekte je elektroinštalácia svetelná, bleskozvod nie je, voda nie je zavedená, ani odkanalizovanie.

Okná sú plastové s izolačným dvoj sklom, dvere vonkajšie aj spojovacie sprava a zľava medzi prístreškom sú plechové. Podlahy sú liate na báze plastbetónu.

Vykurovanie je lokálne - malé oceľové kachle s vyústením do komína.

Konštrukcie:

Základové pätky, zvislá nosná konštrukcia je oceľová ľahká, strop - podbitie krovu so zateplením a sadrokartónovým podhľadom, krov je pultový z oceľových profilov I.

Strešná krytina je z vlnitého pozinkovaného plechu, s tepelnou izoláciou, klampiarske konštrukcie nie sú.

Vnútorné povrchové úpravy - nátery, fasádne úpravy - obklad z poplastovaného tvarovaného plechu na zateplení.

Vek a technický stav:

Doklad o veku stavby nebol predložený. Podľa vyhlásenia vlastníka bola táto vstavba uskutočnená v roku 2011 na základe chystaného projektového zámeru v rámci prístavby administratívnej budovy k opravárenskej hale, bez stavebného povolenia, ako prestavba pôvodnej dočasnej stavby (ocelový prístrešok).

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2011	6,75*7,75	52,31	18/52,31=0,344

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhľadom	360
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
12	Dvere	
	12.6 ocelové alebo drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170
14	Podlahy	
	14.4 cementové dlaždice, liaty xyrolit, hladný betón s náterom	350
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	3795

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

24	Lokálne vykurovanie a kotol ústredného vykurovania	
	24.1.e lokálne vykurovanie na tuhé palivá obyčajné (CLUB a pod.) (1 ks)	165
	Spolu	165

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(3795 + 165 * 0,344)/30,1260$	127,86

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2011	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$127,86 \text{ Eur/m}^2 * 52,31 \text{ m}^2 * 2,618 * 0,95$	16 634,61
Technická hodnota	$82,00\% \text{ z } 16 634,61$	13 640,38

2.2.2.3 Vyhodnotenie - Oceľový prístrešok

Číslo	Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1.	Oceľový prístrešok	58 026,60	28 183,52
2.	Slad náhradných dielov	16 634,61	13 640,38
	Spolu	74 661,21	41 823,90

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Ploty		
Plot uličný na p.č.2464	3 370,16	1 235,84
Plot okolo dvora p.č.2464	20 373,65	7 471,02
Plot na p.č. 2462/1	17 137,01	3 427,40
Vonkajšie úpravy		
Rozvod vody	3 611,64	2 311,45
Vodomerná šachta	1 498,78	959,22
Prípojka kanalizácie	2 476,55	1 584,99
Žumpa	10 732,33	6 868,69
Spevnené plochy z cestných panelov	89 657,07	10 758,85
Spevnené plochy betónové	11 710,51	1 405,26
Zlúčené stavby		
Budova s.č. 1070	417 696,73	251 292,79
Oceľový prístrešok	74 661,21	41 823,90
Celkom:	652 925,64	329 139,41

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:



Nehnutel'nosti stoja v zastavanom území mesta Leopoldov, v jeho okrajovej časti . Mesto má podľa internetovej stránky 4173obyvateľov. Od okresného mesta Hlohovec je vzdialené 3 km. V meste je základná škola, materská škola, lekár , pošta, obchody s potravinami a rozličným tovarom , ústav výkonu trestu . V mieste je rozvod elektrickej energie, verejného vodovodu a verejnej kanalizácie. Nehnutel'nosti sú v rovinnom teréne

b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase ohliadky nehnuteľnosti nie sú využívané . Objekty boli využívané na opravy a servis poľnohospodárskych strojov a zariadení s kompletným zázemím pre zamestnancov a administratívnu vstavbou a prístavbou.

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 i vecné bremená . Zriadené je záložné právo v prospech Slovenská Sporiteľňa a.s. , daňové záložné právo a záložné právo v prospech Jozef Slovák

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 diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie 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 diferenciácie vo výške 0,5.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,500	13	6,50
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	IV.	0,275	30	8,25
	časť obce nevhodná k bývaniu situovaná na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	1,000	8	8,00
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	III.	0,500	7	3,50
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	1,000	10	10,00
	priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,500	9	13,50
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 % <i>nezamestnanosť je podľa UPSVaR 2,27 %</i>				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	1,500	6	9,00
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,500	5	2,50
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,500	6	9,00
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,500	7	3,50
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,275	7	1,93
	železnica, alebo autobus <i>Autobus do cca 5 minút cesty peši</i>				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,500	10	5,00
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,275	8	2,20
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	I.	1,500	9	13,50

	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,500	8	4,00
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,275	7	1,93
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	III.	0,500	4	2,00
	bežný prenájom nehnuteľností				
19	Názor znalca	III.	0,500	20	10,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	117,30

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 117,3 / 180$	0,652
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 329\,139,41 \text{ Eur} * 0,652$	214 598,90 Eur

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 prenajímanie 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 z realitných kancelárií , kde predpokladaný nájom podobnej nehnuteľnosti v meste na 2 400,0 € za mesiac .

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [Eur/MJ]/rok	Nájomné spolu [Eur/rok]
Nájom	12	12,00	mes	2 400,00	28 800,00

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Podiel pozemku je 10 %

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Podiel pozemku na výnose	10% z 28 800,00	2 880,00

Hrubý výnos stavby: 28 800,00 - 2 880,00 = 25 920,00 Eur/rok

Náklady

Ako náklady sú udávané daň z nehnuteľnosti, poisťné a na údržbu

Daň z nehnuteľnosti je podľa VZN mesta 2130,- €

Poisťné predpokladám 0,1 % z východiskovej hodnoty (VH)

Náklady na údržbu predpokladám 1,0 % z VH

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [Eur/rok]
Prevádzkové náklady		
daň z nehnuteľností	2130	2 130,00
poisťné	0,10 % z (652 925,64 * 1,2)	783,51
Na údržbu	1,00 % z (652 925,64 * 1,2)	7 835,11
Náklady spolu:		10 748,62

Odhad straty

Stratu odhadujem 15,0 % z hrubého výnosu .

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Odhad straty	15% z 25 920,00	3 888,00

Disponibilný výnos

Hrubý výnos stavby [Eur/rok]	Náklady [Eur/rok]	Odhad straty [Eur/rok]	Odčerpateľný zdroj [Eur/rok]
25 920,00	10 748,62	3 888,00	11 283,38

Výpočet výnosovej hodnoty

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

Náklady spojené s budúcim predajom predpokladám 1000,- €

Názov	Výpočet	Spolu [Eur]
VŠH metódou poloh.difer.		214 598,90
Likvidačné náklady:		
Náklady spojené s budúcim predajom	1000	1 000,00
Likvidačná hodnota:		213 598,90

Výnosová hodnota

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

$$HV = 11 283,38 * \frac{(1+0,0641)^{15} - 1}{(1+0,0641)^{15} * 0,0641} + \frac{213 598,90}{(1+0,0641)^{15}}$$

$$HV = 106 710,01 + 84 112,85 = 190 822,86 \text{ Eur}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH): 329 139,41 Eur
 Výnosová hodnota (HV): 190 822,86 Eur

Určenie váh podľa ÚSI:

Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{329\,139,41 - 190\,822,86}{190\,822,86} \right| * 100 = 72,48\%$$

Váha technickej hodnoty: b = 1

Váha výnosovej hodnoty: a = 8,25

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

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

$$V\dot{S}H_s = \frac{(8,25 * 190\,822,86) + (1 * 329\,139,41)}{8,25 + 1} = 205\,776,00 \text{ Eur}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciacie	214 598,90
Kombinovaná metóda	205 776,00

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

VŠH stavieb = 214 598,90 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

$$V\dot{S}HPOZ = M * V\dot{S}HMJ$$

M - výmera pozemku v m²

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku

$$V\dot{S}HMJ = VHMJ * kPD$$

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku

$$kPD = k_s * k_v * k_d * k_f * k_i * k_z * k_r$$

k_s - koeficient všeobecnej situácie

k_v - koeficient intenzity využitia

k_d - koeficient dopravných vzťahov

k_f - koeficient funkčného využitia územia

k_i - koeficient technickej infraštruktúry

k_z - koeficient zvyšujúcich faktorov

k_r - koeficient redukujúcich faktorov

POPIS

Pozemky ležia v zastavanom území mesta Leopoldov, v jeho okrajovej časti. Mesto má podľa internetovej stránky 4173obyvatel'ov. Od okresného mesta Hlohovec je vzdialené 3 km. V meste je základná škola, materská škola, lekár, pošta, obchody s potravinami a rozličným tovarom, ústav výkonu trestu. Na par.č. 2463 stojí budova súp.č. 1070 na par.č. 2464 stojí prístrešok na par.č. 2462/1 je spenená plocha dvora. Dostupnosť do centra mesta je cca 7 minút cesty autom, k zastávke autobusu je cca 10 minút cesty peši. Z hľadiska polohy v meste ide o výrobnú a sklady. V mieste je rozvod elektrickej energie, verejného vodovodu a verejnej kanalizácie. Pozemky sú v rovinnom teréne.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2462/1	zastavaná plocha a nádvorie	3367,00	1/1	3367,00
2463	zastavaná plocha a nádvorie	454,00	1/1	454,00
2464	zastavaná plocha a nádvorie	2580,00	1/1	2580,00
Spolu výmera				6 401,00

Obec:

Leopoldov

Východisková hodnota:V_{HMJ} = 3,32 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koefi všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľ'ov,	0,90
k _v koeficient intenzity využitia	5., - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, so štandardným vybavením	1,00
k _{DP} koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke,	0,90
k _F koef funkčného využitia územia	4. výrobné územia pre priemyselnú výrobu a sklady (1,10
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí,	1,30
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky so zvýšeným záujmom o kúpu,	3,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,10 * 1,30 * 3,00 * 1,00	3,4749
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	V _{ŠHMJ} = V _{HMJ} * k _{PD} = 3,32 Eur/m ² * 3,4749	11,54 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 2462/1	3 367,00 m ² * 11,54 Eur/m ² * 1/1	38 855,18
parcela č. 2463	454,00 m ² * 11,54 Eur/m ² * 1/1	5 239,16
parcela č. 2464	2 580,00 m ² * 11,54 Eur/m ² * 1/1	29 773,20
Spolu		73 867,54

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Ploty	
Plot uličný na p.č.2464	805,77
Plot okolo dvora p.č.2464	4 871,11
Plot na p.č. 2462/1	2 234,66
Vonkajšie úpravy	
Rozvod vody	1 507,07
Vodomerná šachta	625,41
Prípojka kanalizácie	1 033,41
Žumpa	4 478,39
Spevnené plochy z cestných panelov	7 014,77
Spevnené plochy betónové	916,23
Zlúčené stavby	
Budova s.č. 1070	163 842,90
Oceľový prístrešok	27 269,18
Spolu stavby	214 598,90
Pozemky	
LV č. 1024 - parc. č. 2462/1 (3 367 m ²)	38 855,18
LV č. 1024 - parc. č. 2463 (454 m ²)	5 239,16
LV č. 1024 - parc. č. 2464 (2 580 m ²)	29 773,20
Spolu pozemky (6 401,00 m²)	73 867,54
Všeobecná hodnota celkom	288 466,44
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	288 000,00

Slovom: Dvestoosemdesiatosemtisíc Eur

V Dolnom Kubíne dňa 15.06.2020

Ing. Marián Pilka

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. List vlastníctva č. 1024
3. Kópia z katastrálnej mapy
4. Výkresy stavieb
5. Vyhlásenie o veku nehnuteľností
6. Oznámenie k ohláseniu drobnej stavby
7. Kolaudačné rozhodnutie Č.493/2010-IB
8. 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 155/2020

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

Dolný Kubín dňa 15.06.2020

Ing. Marián PILKA