

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

**Tel:** 0903806544

**Zadávateľ:** ~~Zadávateľ:~~ Law Service Recovery, k.s. Stráž 223, Zvolen PSČ 960 01

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka zo dňa 18.09.2018 značka 4R/3/2016S1731

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo 338/2018

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností vo vlastníctve úpadcu Fortena s.r.o., Jesenského 4707, 960 01 Zvolen, zapísaných na LV č. 8914 k.ú. Prievidza, obec Prievidza, okres Prievidza, pre účel speňaženia v dobrovoľnej dražbe

**Počet listov (z toho príloh):** 93 (28)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 4

V Dolnom Kubíne dňa 27.09.2018

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností evidovaných v liste vlastníctva č. 8914 k.ú. Prievidza obce Prievidza, okres Prievidza .

## 2. Účel znaleckého posudku:

speňaženie majetku formou dobrovoľnej dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov

**3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:** 24.09.2018  
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 24.09.2018

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 8914 k. ú. Prievidza zo dňa 24.09.2018 , vytvorený cez katastrálny portál
- Rozhodnutie zn. Výst. 3604/75-830 o povolení užívať stavbu Administratívna budova vydané Mestským národným výborom v Prievidzi, odborom výstavby zo dňa 09.12.1975 - kópia. · Rozhodnutie zn. Výst. 3599/75-828 o povolení užívať stavbu sklad potravín - objekt 03 vydané Mestským národným výborom v Prievidzi, odborom výstavby zo dňa 09.12.1975 - kópia. ·
- Rozhodnutie zn. Výst. 3601/75-828 o povolení užívať stavbu sklad potravín - objekt 04 vydané Mestským národným výborom v Prievidzi, odborom výstavby zo dňa 09.12.1975 - kópia. ·
- Kolaudačné rozhodnutie č. Výst. 537/77-118 na stavbu Dostavba a rekonštrukcia VO sklady vydané Mestským národným výborom v Prievidzi, odborom výstavby zo dňa 07.09.1977 - kópia. ·
- Kolaudačné rozhodnutie zn. ÚP: A 231/85-29 stavby trafostanice vydané Mestským národným výborom v Prievidzi, odborom územného plánovania zo dňa 01.02.1985 - kópia. · Kolaudačné rozhodnutie č. ÚPA 1012/89 na stavbu VO sklad nealko nápojov vydané Mestským národným výborom v Prievidzi, odborom územného plánovania zo dňa 23.06.1989 - kópia.
- Prehľad dosahovaných výnosov z nájmov
- Rozhodnutie o dani vydané Mestom Prievidza
- Poistná zmluva.

### b) Podklady získané znalcom:

- Informatívna kópia z katastrálnej mapy k. ú. Prievidza zo dňa 25 septembra 2018 vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie a nákres skutkového stavu
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu ; [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk); [www.upsvar.sk](http://www.upsvar.sk)

## 6. Použité 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 výrobnéj 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 Vyparína 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 neprimeranou 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). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrt'rok 2018.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou.

#### 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 m<sup>2</sup> 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:

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 ,nakol'ko 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 štvrtrok 2018.

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. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu.

#### 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 m<sup>2</sup> pozemku  
 kPD - koeficient polohovej diferenciacie

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky		
<b>VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ</b>		
Okres: <b>Prievidza</b>	Vytvorené cez katastrálny portál	
Obec: <b>PRIEVIDZA</b>		Dátum vyhotovenia: <b>24.09.2018</b>
Katastrálne územie: <b>Prievidza</b>		Čas vyhotovenia: <b>07:15:41</b>

#### VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 8914

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

#### PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
1277/ 29	255	Ostatné plochy	34		1	
1284/ 2	255	Zastavané plochy a nádvoría	16		1	
1285	489	Zastavané plochy a nádvoría	16		1	
1286/ 1	13327	Zastavané plochy a nádvoría	18		1	
1286/ 2	1075	Zastavané plochy a nádvoría	16		1	
1286/ 3	1408	Zastavané plochy a nádvoría	16		1	
1286/ 4	617	Zastavané plochy a nádvoría	16		1	
1286/ 5	195	Zastavané plochy a nádvoría	16		1	
1286/ 6	147	Zastavané plochy a nádvoría	16		1	
1286/ 7	2027	Zastavané plochy a nádvoría	16		1	
1286/ 8	1108	Zastavané plochy a nádvoría	16		1	
1286/ 9	1864	Zastavané plochy a nádvoría	16		1	
1286/ 10	1562	Zastavané plochy a nádvoría	16		1	

1286/ 11	680	Zastavané plochy a nádvoria	16	1
1286/ 12	557	Zastavané plochy a nádvoria	16	1
1286/ 13	249	Zastavané plochy a nádvoria	16	1
1286/ 14	273	Zastavané plochy a nádvoria	16	1
1286/ 15	185	Zastavané plochy a nádvoria	16	1
1286/ 17	144	Zastavané plochy a nádvoria	16	1
1286/ 22	30	Zastavané plochy a nádvoria	16	1
1288/ 3	511	Zastavané plochy a nádvoria	18	1
1288/ 4	194	Zastavané plochy a nádvoria	16	1
1288/ 5	81	Zastavané plochy a nádvoria	16	1

**Legenda:**

Spôsob využívania pozemku:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

34 - Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Súpisné číslo		na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
71	1285		15	administr.budova		1
72	1288/ 3		19	rampa		1
2606	1286/ 17		20	bufet		1
2608	1286/ 22		20	prev.budova		1
2609	1286/ 15		20	sklad		1
2610	1286/ 14		20	prev.budova dielne		1
2611	1286/ 4		20	prev.budova kuchyne		1
2612	1286/ 13		20	prev.budova výrobné		1
2613	1286/ 12		20	sklad		1
2614	1286/ 11		20	sklad		1
2615	1286/ 10		20	sklad		1
2616	1286/ 3		20	sklad		1
2617	1286/ 9		20	sklad		1
2618	1286/ 8		20	sklad		1
2619	1284/ 2		20	trafostanica		1
2620	1286/ 2		20	sklad		1
2621	1286/ 6		20	sklad		1
2622	1286/ 5		20	aranzerska dielna		1
2623	1286/ 7		20	sklad		1
2624	1288/ 4		20	vyrobná		1
2625	1288/ 5		7	garáž		1

**Legenda:**

Druh stavby:

20 - Iná budova

7 - Samostatne stojaca garáž

15 - Administratívna budova

19 - Budova pre šport a rekreačné účely

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 miesta trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

2 FORTENA s.r.o., JESENSKÉHO 4707, ZVOLEN, PSČ 960 01, SR

1 / 1

IČO :

Poznámka

Na stavby na parc.č. 1285, 1288/3, 1288/4, 1288/5, 1284/2, 1286/2, 1286/3, 1286/4, 1286/5, 1286/6, 1286/7, 1286/8, 1286/9, 1286/10, 1286/11, 1286/12, 1286/13, 1286/14, 1286/15, 1286/17, 1286/22 - záložné právo v prospech Mesto Prievidza č. 2.2.4-2178-2012/6233 zo dňa 30.1.2012 - zákaz nakladanie s predm.zálohom - P(o) - 171/2012 - VZ 480/2012

Poznámka

Na parc.č. 1277/29, 1284/2, 1285, 1286/1-15, 1286/17, 1286/22, 1288/3-5 - Záložné právo v prospech Mesto Prievidza č. 2.2.4-7294-2013/123908 zo dňa 14.11.2013- zákaz nakladanie s predm.zálohom - P - 1312/2013 - VZ 4471/2013

Poznámka	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva dražobníkom Profesionálna dražobná spoločnosť s.r.o., Masarykova 21, 04001 Košice v zastúpení záložného veriteľa Waldviertler Sparkasse von 1842 AG, Klášterná 126/II, Jindřichův Hradec, Česká republika formou predaja na dražbe - P - 207/2015 - VZ 895/2015
Poznámka	Oznámenie o dobrovoľnej dražbe dražobníkom Profesionálna dražobná spoločnosť s.r.o., Masarykova 21, 04001 Košice v zastúpení záložného veriteľa Waldviertler Sparkasse von 1842 AG, Klášterná 126/II, Jindřichův Hradec, Česká republika formou predaja na dražbe - P - 533/2015 - VZ 2435/2015
Poznámka	Záložné právo v prospech DÚ Banská Bystrica č.20426827/2015 zo dňa 25.6.2015 - zákaz nakladanie s predm.zálohom - P - 578/2015 - VZ 2731/2015
Poznámka	Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe dražobníkom Profesionálna dražobná spoločnosť s.r.o., Masarykova 21, 04001 Košice v zastúpení záložného veriteľa Waldviertler Sparkasse von 1842 AG, Klášterná 126/II, Jindřichův Hradec, Česká republika formou predaja na dražbe - P - 673/2015 - VZ 3204/2015
Poznámka	Oznámenie o 2.opakovanej dobrovoľnej dražbe dražobníkom Profesionálna dražobná spoločnosť s.r.o., Košice v zastúpení záložného veriteľa Waldviertler Sparkasse AG, Jindřichův Hradec, Česká republika - P - 954/2015 - VZ 4299/2015
Poznámka	Záložné právo v prospech Mesto Prievidza č. 2.2.4-8752-2015/115679 zo dňa 16.12.2015 - zákaz nakladanie s predm.zálohom - P - 5/2016 - VZ 27/2016
Poznámka	Záložné právo v prospech : Mesto Prievidza, Námestie slobody č. 14, , 971 01 Prievidza, č. j. 2.2.4-5769-2016/13238 zo dňa 7.3.2016 - zákaz nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane - mesta Prievidza - P 246/15 - č.z. 1400/16
Poznámka	Záložné právo v prospech DÚ Banská Bystrica č.102947317/2016 zo dňa 15.4.2016 - zákaz nakladanie s predm.zálohom - P - 346/2016 - VZ 2039/2016
Poznámka	Záložné právo v prospech DÚ Banská Bystrica č.102946858/2016 zo dňa 15.4.2016 - zákaz nakladanie s predm.zálohom - P - 345/2016 - VZ 2040/2016
Poznámka	Vyhlasenie konkurzu na majetok úpadcu (OS B.Bystrica č. 4R/3/2016 - správca konkurz.podstaty : LawService Recovery, k.s. Zvolen IČO 47817003) - P 742/2017 - v.z. 4611/17
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva zo dňa 14.3.2007 č.V 1411/07 - 1052/07

### ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- Na nehnuteľnosti: administratívnu budovu č.s. 71-1 na parc.č. 1285, rampu č.s. 72-1 na parc.č. 1288/3, bufet č.s. 2606-1 na parc.č. 1286/17, prevádzkovú budovu č.s., 2608/1 na parc. č. 1286/22, sklad č.s. 2609-1 na parc.č. 1286/15, prevádzkovú budovu dielne č.s. 2610-1 na parc.č. 1286/14, prevádzkovú budovu kuchyne č.s. 2611-1 na parc.č. 1286/4, prevádzkovú budovu výrobné č.s. 2612-1 na parc.č. 1286/13, sklad č.s. 2613-1 na parc.č. 1286/12, sklad č.s. 2614-1 na parc.č. 1286/11, sklad č.s. 2615-1 na parc.č. 1286/10, sklad č.s. 2616-1 na parc.č. 1286/3, sklad č.s. 2617-1 na parc.č. 1286/9, trafostanicu č.s. 2619-1 na parc.č. 1284/2, sklad č.s. 2620-1 na parc.č. 1286/2, sklad č.s. 2621-1 na parc.č. 1286/6, aranžérsku dielňu č.s. 2622-1 na parc.č. 1286/5, sklad č.s. 2623-1 na parc.č.1286/7, výrobnú č.s. 2624-1 na parc.č. 1288/4, garáž č.s. 2625-1 na parc.č. 1288/5, sklad č.s. 2618-1 na parc.č.1286/8 , sklad č.s. 2621-1 na parc.č. 1286/6 a pozemky parc.č. 1277/29, parc.č.1284/2, parc.č. 1285, parc.č. 1286/1,1286/2, 1286/3, 1286/4, 1286/5, 1286/6, 1286/7, 1286/8, 1286/9, 1286/10, 1286/11, 1286/12, 1286/13, 1286/14, 1286/15, 1286/17, 1286/22, parc.č. 1288/3, 1288/4, 1288/5 - Záložné právo v prospech Waldviertler Sparkasse von 1842 AG, Klášterná 126/II, Jindřichův Hradec, Česká republika 377 01, IČO: 49060724 podľa zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 22.5.2007 -V 3041/07 -VZ 2214/07
- 2 Na stavby na parc.č. 1285, 1288/3, 1288/4, 1288/5, 1284/2, 1286/2, 1286/3, 1286/4, 1286/5, 1286/6, 1286/7, 1286/8, 1286/9, 1286/10, 1286/11, 1286/12, 1286/13, 1286/14, 1286/15, 1286/17, 1286/22 - záložné právo v prospech Mesto Prievidza č. 2.2.4-2178-2012/6233 zo dňa 30.1.2012 - zákaz nakladanie s predm.zálohom - Z 1249/2012 - V.Z. 654/12
- 2 Na parc.č. 1277/29, 1284/2, 1285, 1286/1-15, 1286/17, 1286/22, 1288/3-5 - Záložné právo v prospech Mesto Prievidza č. 2.2.4-7294-2013/123908 zo dňa 14.11.2013- zákaz nakladanie s predm.zálohom - Z 7442/2013 - VZ 4790/2013
- 2 Záložné právo v prospech Mesto Prievidza č. 2.2.4-8069-2014/124561 zo dňa 12.11.2014 - zákaz nakladanie s predm.zálohom - Z 7731/2014 - VZ 4935/2014
- 2 Záložné právo v prospech DÚ Banská Bystrica č.20426827/2015 zo dňa 25.6.2015 - zákaz nakladanie s predm.zálohom - Z 4242/2015 - VZ 2917/2015
- 2 Záložné právo v prospech Mesto Prievidza č. 2.2.4-8752-2015/115679 zo dňa 16.12.2015 - zákaz nakladanie s predm.zálohom - Z 311/2016 - VZ 296/2016
- 2 Záložné právo v prospech Mesto Prievidza č. 2.2.4-5769-2016/13238 zo dňa 7.3.2016 - zákaz nakladanie s predm.zálohom - Z 1679/2016 - VZ 1615/2016
- 2 Záložné právo v prospech DÚ Banská Bystrica č.102947317/2016 zo dňa 15.4.2016 - zákaz nakladanie s predm.zálohom - Z 2632/2016 - VZ 2420/2016
- 2 Záložné právo v prospech DÚ Banská Bystrica č.102947317/2016 zo dňa 15.4.2016 - zákaz nakladanie s predm.zálohom - Z 2662/2016 - VZ 2457/2016

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

**c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 24.09.2018 za účasti JUDR.Sliackeho a JUDr. Hasaru

Zameranie vykonané dňa 24.09.2018

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 24.09.2018

**d) Technická dokumentácia:**

Technická ani projektová dokumentácia neboli predložené . Stavba som zamral, nákresy sú v prílohe posudku . 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. 8914 k.ú. Prievidza . Pozemky a stavby sú zakreslené v katastrálnej mape

Drobný nesúlad je v zápise stavby rampa č.súp. 72/1 na parc.č. 1288/3, pretože takáto stavba sa v skutočnosti na danom pozemku nenachádza, parc.č. 1288/3 sú len spevnené asfaltové plochy, stavbu rampy v posudku hodnotím ako spevnenú plochu

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

- administratívna budova s.č. 71 umiestnená na p.č. 1285
- bufet s.č. 2606 umiestnený na p.č. 1286/17
- prevádzková budova s.č. 2608 umiestnená na p.č. 1286/22
- sklad s.č. 2609 umiestnený na p.č. 1286/15
- prevádzková budova dielne s.č. 2610 umiestnené na p.č. 1286/14
- prevádzková budova kuchyne s.č. 2611 umiestnená na p.č. 1286/4
- prevádzková budova výroby s.č. 2612 umiestnená na p.č. 1286/13
- sklad s.č. 2613 umiestnený na p.č. 1286/12 – sklad s.č. 2614 umiestnený na p.č. 1286/11
- sklad s.č. 2615 umiestnený na p.č. 1286/10 – sklad s.č. 2616 umiestnený na p.č. 1286/3
- sklad s.č. 2617 umiestnený na p.č. 1286/9
- sklad s.č. 2618 umiestnený na p.č. 1286/8
- trafostanica s.č. 2619 umiestnená na p.č. 1284/2
- sklad s.č. 2620 umiestnený na p.č. 1286/2
- sklad s.č. 2621 umiestnený na p.č. 1286/6
- aranžérska dielňa s.č. 2622 umiestnená na p.č. 1286/5
- sklad s.č. 2623 umiestnený na p.č. 1286/7
- výrobná s.č. 2624 umiestnená na p.č. 1288/4
- garáž s.č. 2625 umiestnená na p.č. 1288/5

**Príslušenstvo**

- vodovodné prípojky
- vodomerná šachta
- kanalizačné prípojky
- elektrické NN prípojky
- prípojky zemného plynu
- spevnené plochy

**Pozemky:**

- pozemok p.č. 1277/29 ostatné plochy o výmere 255 m<sup>2</sup>
- pozemok p.č. 1277/29 zastavané plochy a nádvoria o výmere 255 m<sup>2</sup>
- pozemok p.č. 1285 zastavané plochy a nádvoria o výmere 489 m<sup>2</sup>
- pozemok p.č. 1286/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 13 327 m<sup>2</sup>
- pozemok p.č. 1286/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1 075 m<sup>2</sup>
- pozemok p.č. 1286/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1 408 m<sup>2</sup>
- pozemok p.č. 1286/4 zastavané plochy a nádvoria o výmere 617 m<sup>2</sup>
- pozemok p.č. 1286/5 zastavané plochy a nádvoria o výmere 195 m<sup>2</sup>
- pozemok p.č. 1286/6 zastavané plochy a nádvoria o výmere 147 m<sup>2</sup>
- pozemok p.č. 1286/7 zastavané plochy a nádvoria o výmere 2 027 m<sup>2</sup>
- pozemok p.č. 1286/8 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1 108 m<sup>2</sup>
- pozemok p.č. 1286/9 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1 864 m<sup>2</sup>
- pozemok p.č. 1286/10 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1 562 m<sup>2</sup>



pozemok p.č. 1286/11 zastavané plochy a nádvoria o výmere 680 m<sup>2</sup>  
 pozemok p.č. 1286/12 zastavané plochy a nádvoria o výmere 557 m<sup>2</sup>  
 pozemok p.č. 1286/13 zastavané plochy a nádvoria o výmere 249 m<sup>2</sup>  
 pozemok p.č. 1286/14 zastavané plochy a nádvoria o výmere 273 m<sup>2</sup>  
 pozemok p.č. 1286/15 zastavané plochy a nádvoria o výmere 185 m<sup>2</sup>  
 pozemok p.č. 1286/17 zastavané plochy a nádvoria o výmere 144 m<sup>2</sup>  
 pozemok p.č. 1286/22 zastavané plochy a nádvoria o výmere 30 m<sup>2</sup>  
 pozemok p.č. 288/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 511 m<sup>2</sup>  
 pozemok p.č. 1288/4 zastavané plochy a nádvoria o výmere 194 m<sup>2</sup>  
 pozemok p.č. 1288/5 zastavané plochy a nádvoria o výmere 81 m<sup>2</sup>

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

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

#### 2.1.1 Administratívna budova

##### POPIS STAVBY

Administratívna budova č.súp. 71 stojí na parc.č. 1285 . Je murovaná obdĺžnikového pôdorysu, ktorá má čiastočné podzemné a dve nadzemné podlažia. Základy sú betónové pásové, obvodové a deliace konštrukcie murované tehlové, stropy železobetónové s rovným podhl'adom, strecha je plochá, krytina z ťažkých nataviteľných asfaltových pásov, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Fasádne omietky sú brizolitové, vnútorné vápenné štukové hladké, podlahy lepené povlakové z PVC alebo keramické dlažby. Okná sú drevené zdvojené, dvere drevené plné hladké alebo zasklené, vykurovanie ústredné, zdrojom je vlastná plynová kotolňa nachádzajúca sa v suteréne a ocel'ové rebrové radiátory, časť budovy má vlastné vykurovanie samostatnými plynovými vykurovacími telesami, vnútorné zariadenie predmety sú v štandardnom vyhotovení. Objekt je napojený na elektroinštaláciu, vodu, kanalizáciu aj zemný plyn. Hodnotená budova bola daná do užívania v roku 1975, životnosť murovanej stavby stanovujem na 80 rokov. V druhom nadzemnom podlaží bol požiar , ktorý toto podlažia čiastočne poškodil

##### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 69 budovy pre riadenie, správu a administratívu - ostatné  
KS: 1220 Budovy pre administratívu

##### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
Oz =36,00*13,60*0,20	97,92
<b>Spodná stavba</b>	
Os = 11,05*7,75*2,50	214,09
<b>Vrchná stavba</b>	
Ov= 36,00*13,60*6,00	2 937,60
<b>Zastrešenie</b>	
Ot = 36,00*13,60*0,15	73,44
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>3 323,05</b>

**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 <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	11,05*7,75	85,64	Repr. 2,5		2,5
Nadzemné	1	36,00*13,60	489,6	Repr. 3,0		3
Nadzemné	2	36,00*13,60	489,6	Repr. 3,0		3

**Priemerná zastavaná plocha:**

$$(85,64 + 489,6 + 489,6) / 3 = 354,95 \text{ m}^2$$

**Priemerná výška podlaží:**

$$(85,64 * 2,5 + 489,6 * 3 + 489,6 * 3) / (85,64 + 489,6 + 489,6) =$$

2,96 m

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 354,95) = 0,9876$$

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,96) = 1,0095$$

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvku na pošk. [%]
<b>Konštrukcie podľa RU</b>							
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,68	0	0,00
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,20	20,40	22,14	0	0,00
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,76	10	0,98
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,59	10	0,76
5	Krytina strechy	2,00	0,80	1,60	1,74	10	0,17
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,80	0,80	0,87	0	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,59	20	1,52
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,25	0	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,50	1,00	1,08	0	0,00
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,25	0	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,25	5	0,16
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,42	5	0,27
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,25	0	0,00
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,34	0	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,51	0	0,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,08	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,70	2,10	2,28	0	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,70	2,10	2,28	0	0,00
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,70	0,70	0,76	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,50	1,50	1,63	0	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
25	Ostatné	6,00	0,50	3,00	3,25	0	0,00

	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>92,20</b>	<b>100,00</b>		<b>3,86</b>
--	--------------	---------------	--	--------------	---------------	--	-------------

**Poškodenosť stavby:** 3,86 %

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  $k_V = 92,20 / 100 = 0,9220$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,458$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,02$

**Východisková hodnota na MJ:**  $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$  [Eur/m<sup>3</sup>]

$VH = 93,01 \text{ Eur/m}^3 * 2,458 * 0,9220 * 0,9876 * 1,0095 * 0,939 *$

1,02

$VH = 201,2777 \text{ Eur/m}^3$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Administratívna budova	1975	43	37	80	53,75	46,25

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$201,2777 \text{ Eur/m}^3 * 3323,05 \text{ m}^3$	668 855,86
Poškodenosť	-3,86 % z 668 855,86	-25 821,18
Východisková hodnota		643 034,68
Technická hodnota	46,25 % z 643 034,68 Eur	297 403,54

**Poškodenosť stavby:**  $(668 855,86 \text{ Eur} - 643 034,68 \text{ Eur}) / 668 855,86 \text{ Eur} * 100 \% = 3,86 \%$

## 2.1.2 Bufet č.súp. 2606

### POPIS STAVBY

Bufet č.súp. 2606 stojí na parc.č. 1286/17 je stavba pravidelného pôdorysu 12,00x12,00 m, ktorá je súčasťou radovej zástavby, má jedno nadzemné podlažie, nie je podpivničená. Základy sú betónové pásové a pätkové, zvislé nosné konštrukcie tvoria železobetónový montovaný skelet, obvodové a deliace konštrukcie sú murované, stropy železobetónové s rovným podhl'adom, strecha je plochá, krytina z ťažkých nataviteľných asfaltových pásov, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Fasádne omietky sú vápennocementové hladké /nové/, vnútorné vápenné štukové hladké, podlahy tvoria keramické dlažby. Okná sú oceľ/ohliníkové zdvojené, dvere drevené plné hladké alebo zasklené, vykurovanie ústredné, vnútorné zariadenie predmety sú v štandardnom vyhotovení. Objekt je napojený na elektroinštaláciu, vodu, kanalizáciu aj zemný plyn. Hodnotená budova bola daná do užívania v roku 1980, životnosť murovanej stavby stanovujem na 80 rokov

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 801 84 budovy jedální, reštaurácií a kaviarní

**KS:** 1211 Hotelové budovy

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
Oz = 12,0*12,0*0,2	28,80
<b>Vrchná stavba</b>	
Ov = 12,0*12,0*4,3	619,20
<b>Zastrešenie</b>	
Ot = 12,0*12,0*0,15	21,60
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>669,60</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU****Rozpočtový ukazovateľ:**

$$RU = 2\,618 / 30,1260 = 86,90 \text{ Eur/m}^3$$

**Koeficient konštrukcie:**

$$k_K = 0,993 \text{ (montovaná z dielcov betónových tyčových)}$$

**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	12,0*12,0	144	Repr. 4,3		4,3

**Priemerná zastavaná plocha:**

$$(144) / 1 = 144,00 \text{ m}^2$$

**Priemerná výška podlaží:**

$$(144 * 4,3) / (144) = 4,30 \text{ m}$$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 144) = 1,0867$$

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,3) = 0,7884$$

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	0,80	4,80	7,40
2	Zvislé konštrukcie	15,00	0,80	12,00	18,50
3	Stropy	8,00	0,80	6,40	9,86
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	9,24
5	Krytina strechy	3,00	0,60	1,80	2,77
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,30	0,30	0,46
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	10,79
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	4,62
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	0,30	0,90	1,39
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	4,00	0,30	1,20	1,85
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	0,50	3,00	4,62
14	Povrchy podláh	3,00	0,50	1,50	2,31
15	Vykurovanie	5,00	0,50	2,50	3,85
16	Elektroinštalácia	6,00	0,80	4,80	7,40
17	Bleskozvod	1,00	0,80	0,80	1,23

18	Vnútorný vodovod	3,00	0,50	1,50	2,31
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,50	1,50	2,31
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,50	0,50	0,77
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,20	0,40	0,62
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,50	1,00	1,54
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,50	2,00	3,08
24	Výtahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	0,50	2,00	3,08
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>64,90</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 64,90 / 100 = 0,6490$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$$k_{CU} = 2,458$$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 1,02$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 86,90 \text{ Eur/m}^3 * 2,458 * 0,6490 * 1,0867 * 0,7884 * 0,993 *$$

1,02

$$VH = 120,2962 \text{ Eur/m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Bufet č.súp. 2606	1980	38	42	80	47,50	52,50

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	120,2962 Eur/m <sup>3</sup> * 669,60 m <sup>3</sup>	80 550,34
Technická hodnota	52,50 % z 80 550,34 Eur	42 288,93

## 2.1.3 Prev. budova č.súp. 2608

### POPIS STAVBY

Prevádzková budova č.súp. 2608 stojí na parc.č. 1286/22. Je malá murovaná stavba pravidelného obdĺžnikového pôdorysu rozmerov 10,40 x 2,80 m, ktorá je súčasťou väčšej radovej zástavby. Základy sú betónové pásové, obvodové a deliace konštrukcie murované tehlové, stropy s rovným podhl'adom, strecha plochá, krytina z ťažkých nataviteľných asfaltových pásov, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Fasádne omietky sú brizolitové, vnútorné vápenné štukové hladké. Okno je drevené zdvojené, dvere drevené plné. Hodnotená budova bola daná do užívania v roku 1975, životnosť stavby stanovujem na 70 rokov.

### 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 <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
Oz = 10,4*2,8*0,2	5,82
<b>Vrchná stavba</b>	
Ov = 10,4*2,8*4,0	116,48
<b>Zastrešenie</b>	
Ot = 10,4*2,8*0,15	4,37
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>126,67</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU****Rozpočtový ukazovateľ:**

$$RU = 2\,055 / 30,1260 = 68,21 \text{ Eur/m}^3$$

**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 <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	10,4*2,8	29,12	Repr. 4,0		4

**Priemerná zastavaná plocha:**

$$(29,12) / 1 = 29,12 \text{ m}^2$$

**Priemerná výška podlaží:**

$$(29,12 * 4) / (29,12) = 4,00 \text{ m}$$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 29,12) = 1,7442$$

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4) = 0,8250$$

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	0,80	10,40	16,59
2	Zvislé konštrukcie	30,00	0,80	24,00	38,29
3	Stropy	14,00	0,80	11,20	17,86
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	0,50	3,50	5,58
5	Krytina strechy	3,00	0,20	0,60	0,96
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,50	2,00	3,19
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,50	1,50	2,39
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	1,59
12	Vráta	3,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	3,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	0,50	1,50	2,39
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	9,57
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,59

18	Vnútorý vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorá kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorý 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	0,00	0,00	0,00
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>62,70</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 62,70 / 100 = 0,6270$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$$k_{CU} = 2,458$$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 1,02$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 68,21 \text{ Eur/m}^3 * 2,458 * 0,6270 * 1,7442 * 0,8250 * 0,939 *$$

1,02

$$VH = 144,8817 \text{ Eur/m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prev. budova č.súp. 2608	1975	43	27	70	61,43	38,57

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	144,8817 Eur/m <sup>3</sup> * 126,67 m <sup>3</sup>	18 352,16
Technická hodnota	38,57 % z 18 352,16 Eur	7 078,43

## 2.1.4 Sklad č.súp. 2609

### POPIS STAVBY

Sklad č.súp. 2609 stojí na parc.č. 1286/15 je murovaná stavba pravidelného obdĺžnikového pôdorysu rozmerov 10,40 x 17,75 m, ktorá je súčasťou väčšej radovej zástavby, sklad sa využíva na stolársku výrobu. Základy sú betónové pásové, obvodové a deliace konštrukcie murované tehlové, stropy sú prefabrikované s rovným podhl'adom, strecha plochá, krytina z ťažkých nataviteľných asfaltových pásov, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Fasádne omietky sú brizolitové, vnútorné vápenné štukové hladké. Okná sú drevené zdvojené, dvere drevené plné hladké, podlahy betónové s cementovým poterom. Hodnotená budova bola daná do užívania v roku 1975, životnosť stavby stanovujem na 70 rokov.

### 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 <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
Oz = 10,4*17,5*0,2	36,40
<b>Vrchná stavba</b>	
Ov = 10,4*17,5**4,0	728,00
<b>Zastrešenie</b>	
Ot = 10,4*17,5*0,15	27,30
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>791,70</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU****Rozpočtový ukazovateľ:**

$$RU = 2\,055 / 30,1260 = 68,21 \text{ Eur/m}^3$$

**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 <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	10,4*17,5	182	Repr. 4,0		4

**Priemerná zastavaná plocha:**

$$(182) / 1 = 182,00 \text{ m}^2$$

**Priemerná výška podlaží:**

$$(182 * 4) / (182) = 4,00 \text{ m}$$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 182) = 1,0519$$

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4) = 0,8250$$

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	0,80	10,40	15,29
2	Zvislé konštrukcie	30,00	0,70	21,00	30,88
3	Stropy	14,00	0,70	9,80	14,41
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	0,80	5,60	8,24
5	Krytina strechy	3,00	0,70	2,10	3,09
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,80	3,20	4,71
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	3,53
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	1,47
12	Vráta	3,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	3,00	0,70	2,10	3,09
14	Povrchy podláh	3,00	0,80	2,40	3,53
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	8,82
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,47



18	Vnútorňý vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorňá kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorňý 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	0,20	1,00	1,47
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>68,00</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 68,00 / 100 = 0,6800$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$$k_{CU} = 2,458$$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 1,02$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 68,21 \text{ Eur/m}^3 * 2,458 * 0,6800 * 1,0519 * 0,8250 * 0,939 *$$

1,02

$$VH = 94,7617 \text{ Eur/m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad č.súp. 2609	1975	43	27	70	61,43	38,57

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$94,7617 \text{ Eur/m}^3 * 791,70 \text{ m}^3$	75 022,84
Technická hodnota	$38,57 \% \text{ z } 75 022,84 \text{ Eur}$	28 936,31

## 2.1.5 Prev. budova - dielne č.súp. 2610

### POPIS STAVBY

Prev. budova - dielne č.súp. 2610 na parc.č. 1286/14 je murovaná stavba, ktorá je súčasťou väčšej radovej zástavby, sklad sa využíva na stolársku výrobu. Základy sú betónové pásové, obvodové a deliace konštrukcie murované tehlové, stropy sú prefabrikované s rovným podhl'adom, strecha plochá, krytina z ťažkých nataviteľných asfaltových pásov, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Fasádne omietky sú brizolitové, vnútorné vápenné štukové hladké. Okná sú drevené zdvojené, dvere drevené plné hladké, podlahy betónové s cementovým poterom. Hodnotená budova bola daná do užívania v roku 1975, životnosť stavby stanovujem na 70 rokov.

### 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 <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
$Oz = 10,40 * 23,50 * 0,20 + 11,70 * 2,40 * 0,20$	54,50
<b>Vrchná stavba</b>	
$10,40 * 23,50 * 4,0 + 11,70 * 2,40 * 4,0$	1 089,92
<b>Zastrešenie</b>	
$Ot = 10,40 * 23,50 * 0,15 + 11,70 * 2,40 * 0,15$	40,87
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>1 185,29</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU****Rozpočtový ukazovateľ:**

$RU = 2\,055 / 30,1260 = 68,21 \text{ Eur/m}^3$

**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 <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$10,40 * 23,50 + 11,70 * 2,40$	272,48	Repr. 4		4

**Priemerná zastavaná plocha:**

$(272,48) / 1 = 272,48 \text{ m}^2$

**Priemerná výška podlaží:**

$(272,48 * 4) / (272,48) = 4,00 \text{ m}$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**

$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 272,48) = 1,0081$

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**

$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4) = 0,8250$

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $cp_i$	Koef. štand. $ks_i$	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	0,80	10,40	16,20
2	Zvislé konštrukcie	30,00	0,80	24,00	37,37
3	Stropy	14,00	0,80	11,20	17,45
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	0,80	5,60	8,72
5	Krytina strechy	3,00	0,50	1,50	2,34
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,20	0,20	0,31
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,70	2,80	4,36
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,50	1,50	2,34
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	1,56
12	Vráta	3,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	3,00	0,50	1,50	2,34
14	Povrchy podláh	3,00	0,50	1,50	2,34
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,50	3,00	4,67
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	5,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>64,20</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 64,20 / 100 = 0,6420$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$$k_{CU} = 2,458$$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 1,02$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 68,21 \text{ Eur/m}^3 * 2,458 * 0,6420 * 1,0081 * 0,8250 * 0,939 *$$

1,02

$$VH = 85,7409 \text{ Eur/m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prev. budova - dielne č.súp. 2610	1975	43	27	70	61,43	38,57

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	85,7409 Eur/m <sup>3</sup> * 1185,29 m <sup>3</sup>	101 627,83
Technická hodnota	38,57 % z 101 627,83 Eur	39 197,85

## 2.1.6 Prev. budova kuchyne č.súp. 2611

### POPIS STAVBY

Prev. budova kuchyne č.súp. 2611 stojí na parc.č. 1286/4 je murovaná stavba, ktorá je súčasťou väčšej radovej zástavby. Objekt sa využíval ako sklad. Základy sú betónové pásové, obvodové a deliace konštrukcie murované tehlové, stropy sú prefabrikované s rovným podhl'adom, strecha plochá, krytina z ťažkých nataviteľných asfaltových pásov, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Fasádne omietky sú brizolitové, vnútorné vápenné štukové hladké. Okná sú drevené zdvojené, dvere drevené plné hladké, podlahy z keramických dlažieb, vnútorné inštalácie a zariadenia v štandardnom vyhotovení. Hodnotená budova bola daná do užívania v roku 1977, životnosť stavby stanovujem na 70 rokov

### 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 <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
$Oz = (42,60 \cdot 12,10 + 4,30 \cdot 1,00 + 2,40 \cdot 1,70) \cdot 0,20$	104,77
<b>Vrchná stavba</b>	
$(42,60 \cdot 12,10 + 4,30 \cdot 1,00) \cdot 4,00 + (2,40 \cdot 1,70) \cdot 2,40$	2 088,83
<b>Zastrešenie</b>	
$Ot = (42,60 \cdot 12,10 + 4,30 \cdot 1,00 + 2,40 \cdot 1,70) \cdot 0,15$	78,58
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>2 272,18</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU****Rozpočtový ukazovateľ:**

$$RU = 2\,055 / 30,1260 = 68,21 \text{ Eur/m}^3$$

**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 <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$42,60 \cdot 12,10 + 4,30 \cdot 1,00 + 2,40 \cdot 1,70$	523,84	Repr. 4,0		4

**Priemerná zastavaná plocha:**

$$(523,84) / 1 = 523,84 \text{ m}^2$$

**Priemerná výška podlaží:**

$$(523,84 \cdot 4) / (523,84) = 4,00 \text{ m}$$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 523,84) = 0,9658$$

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4) = 0,8250$$

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	0,80	10,40	16,17
2	Zvislé konštrukcie	30,00	0,80	24,00	37,33
3	Stropy	14,00	0,80	11,20	17,42
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	0,70	4,90	7,62
5	Krytina strechy	3,00	0,50	1,50	2,33
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,20	0,20	0,31
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,50	2,00	3,11
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,50	1,50	2,33
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	0,20	0,40	0,62
12	Vráta	3,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	3,00	0,60	1,80	2,80
14	Povrchy podláh	3,00	0,80	2,40	3,73
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,50	3,00	4,67
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,56

18	Vnútrotný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútrotná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútrotný 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	0,00	0,00	0,00
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>64,30</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 64,30 / 100 = 0,6430$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$$k_{CU} = 2,458$$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 1,02$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 68,21 \text{ Eur/m}^3 * 2,458 * 0,6430 * 0,9658 * 0,8250 * 0,939 *$$

1,02

$$VH = 82,2712 \text{ Eur/m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prev. budova kuchyne č.súp. 2611	1977	41	29	70	58,57	41,43

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	82,2712 Eur/m <sup>3</sup> * 2272,18 m <sup>3</sup>	186 934,98
Technická hodnota	41,43 % z 186 934,98 Eur	77 447,16

## 2.1.7 Prev. budova výrobné č.súp. 2612

### POPIS STAVBY

Pprev. budova výrobné č.súp. 2612 stojí na parc.č. 1286/13 je murovaná stavba, ktorá je súčasťou radovej zástavby. Objekt sa využíval ako výrobná lahôdok /v súčasnosti ako sklad/. Základy sú betónové pásové, obvodové a deliace konštrukcie murované tehlové, stropy sú s rovným podhl'adom, strecha pultová, krytina aj klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Fasádne omietky sú brizolitové, vnútrotné vápenné štukové hladké. Okná sú drevené zdvojené, dvere drevené plné hladké, vnútrotné inštalácie a zariadenia v štandardnom vyhotovení. Hodnotená budova bola daná do užívania v roku 1975, životnosť stavby stanovujem na 70 rokov.

### 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 <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
Oz = 13,20*18,80*0,20	49,63
<b>Vrchná stavba</b>	
Ov 13,20*18,80*3,40	843,74
<b>Zastrešenie</b>	
Ot = 13,20*18,80*2,8/2	347,42
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>1 240,79</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU****Rozpočtový ukazovateľ:**

$$RU = 2\,055 / 30,1260 = 68,21 \text{ Eur/m}^3$$

**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 <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	13,20*18,80	248,16	Repr. 3,4		3,4

**Priemerná zastavaná plocha:**

$$(248,16) / 1 = 248,16 \text{ m}^2$$

**Priemerná výška podlaží:**

$$(248,16 * 3,4) / (248,16) = 3,40 \text{ m}$$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 248,16) = 1,0167$$

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,4) = 0,9176$$

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	0,80	10,40	16,59
2	Zvislé konštrukcie	30,00	0,70	21,00	33,49
3	Stropy	14,00	0,70	9,80	15,63
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	0,80	5,60	8,93
5	Krytina strechy	3,00	0,80	2,40	3,83
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,20	0,80	1,28
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,70	2,10	3,35
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	0,30	0,60	0,96
12	Vráta	3,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	3,00	0,50	1,50	2,39
14	Povrchy podláh	3,00	0,50	1,50	2,39
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	9,57
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,59

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	0,00	0,00	0,00
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>62,70</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 62,70 / 100 = 0,6270$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$$k_{CU} = 2,458$$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 1,02$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 68,21 \text{ Eur/m}^3 * 2,458 * 0,6270 * 1,0167 * 0,9176 * 0,939 *$$

1,02

$$VH = 93,9311 \text{ Eur/m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prev. budova výrobné č.súp. 2612	1975	43	27	70	61,43	38,57

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	93,9311 Eur/m <sup>3</sup> * 1240,79 m <sup>3</sup>	116 548,77
Technická hodnota	38,57 % z 116 548,77 Eur	44 952,86

## 2.1.8 Sklad č. súp. 2613

### POPIS STAVBY

Sklad č.súp. 2613 stojí na parc.č. 1286/12 . Stavba je murovaná , má jedno podzemné a jedno nadzemné podlažie. Objekt pravidelného obdĺžnikového pôdorysu rozmerov 29,60 x 18,80 m je súčasťou radovej zástavby so susediacimi stavbami. Základy sú betónové pásové a pätkové, nosné konštrukcie sú železobetónové skeletové, obvodové a deliace konštrukcie murované, strecha je sedlová s miernym spádom, krytina aj klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Fasádne omietky sú brizolitové, vnútorné vápenné štukové hladké. Okná sú ocel'ové jednoduché, podlahy betónové s cementovým poterom, časť skladu je vykurovaná. Hodnotená hala bola daná do užívania v roku 1975, životnosť stavby stanovujem na 70 rokov.

### 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 <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
Oz = 29,60*18,80*0,20	111,30
<b>Spodná stavba</b>	
Os = 29,60*18,80*2,80	1 558,14
<b>Vrchná stavba</b>	
Ov = 29,60*18,80*5,40	3 004,99
<b>Zastrešenie</b>	
Ot 29,60*18,80*1,50/2	417,36
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>5 091,79</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU****Rozpočtový ukazovateľ:**

$$RU = 1\,301 / 30,1260 = 43,19 \text{ Eur/m}^3$$

**Koeficient konštrukcie:**

$$k_K = 1,075 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	29,6*18,8	556,48	Repr. 2,8		2,8
Nadzemné	1	29,6*18,8	556,48	Repr. 5,4		5,4

**Priemerná zastavaná plocha:**

$$(556,48 + 556,48) / 2 = 556,48 \text{ m}^2$$

**Priemerná výška podlaží:**

$$(556,48 * 2,8 + 556,48 * 5,4) / (556,48 + 556,48) = 4,10 \text{ m}$$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 556,48) = 0,9631$$

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**

$$k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 4,1) = 0,8122$$

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	1,00	12,00	17,96
2	Zvislé konštrukcie	29,00	0,80	23,20	34,73
3	Stropy	9,00	0,80	7,20	10,78
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	0,80	8,80	13,17
5	Krytina strechy	3,00	0,80	2,40	3,59
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,30	0,30	0,45
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,40	2,40	3,59
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,50	1,50	2,25
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,20	0,20	0,30
11	Dvere	2,00	0,30	0,60	0,90
12	Vráta	2,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	4,00	0,50	2,00	2,99
14	Povrchy podláh	5,00	0,50	2,50	3,74



15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	0,30	1,50	2,25
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,50
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	Výt'ahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,20	1,20	1,80
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>66,80</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 66,80 / 100 = 0,6680$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$$k_{CU} = 2,458$$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 1,02$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 43,19 \text{ Eur/m}^3 * 2,458 * 0,6680 * 0,9631 * 0,8122 * 1,075 *$$

1,02

$$VH = 60,8253 \text{ Eur/m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad č. súp. 2613	1975	43	27	70	61,43	38,57

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	60,8253 Eur/m <sup>3</sup> * 5091,79 m <sup>3</sup>	309 709,65
Technická hodnota	38,57 % z 309 709,65 Eur	119 455,01

## 2.1.9 Sklad č.súp. 2614

### POPIS STAVBY

Sklad č.súp. 2614 stojí na parc.č. 1286/11. Stavba má jedno podzemné a jedno nadzemné podlažie. Objekt pravidelného obdĺžnikového pôdorysu rozmerov 29,60 x 18,80 m s pristavanou časťou 4,20 x 18,80 m je súčasťou radovej zástavby so susediacimi stavbami. Základy sú betónové pásové a pätkové, nosné konštrukcie sú železobetónové skeletové, obvodové a deliace konštrukcie murované, strecha je sedlová s miernym spádom, krytina aj klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Fasádne omietky sú brizolitové, vnútorné vápenné štukové hladké. Okná sú oceľové jednoduché, podlahy betónové s cementovým poterom. Hodnotená hala bola daná do užívania v roku 1975, životnosť stavby stanovujeme na 70 rokov.

### 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 <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
Oz = 29,60*18,80*0,20	111,30
<b>Spodná stavba</b>	
Os= 29,60*18,80*2,80	1 558,14
<b>Vrchná stavba</b>	
Ov = 29,60*18,80*5,40+4,20*18,80*4,60	3 368,21
<b>Zastrešenie</b>	
Ot = 29,60*18,80*1,50*0,5+4,20*18,80*0,80/2	448,94
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>5 486,59</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU****Rozpočtový ukazovateľ:**

$$RU = 1\,301 / 30,1260 = 43,19 \text{ Eur/m}^3$$

**Koeficient konštrukcie:**

$$k_K = 0,998 \text{ (montovaná z dielcov betónových tyčových)}$$

**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	26,90*18,80	505,72	Repr. 2,8		2,8
Nadzemné	1	29,6*18,8+4,2*18,8	635,44	Repr. (29,60*18,80*5,40+4,20*18,80*4,60)/635,44		5,3006

**Priemerná zastavaná plocha:**

$$(505,72 + 635,44) / 2 = 570,58 \text{ m}^2$$

**Priemerná výška podlaží:**

$$(505,72 * 2,8 + 635,44 * 5,3006) / (505,72 + 635,44) = 4,19 \text{ m}$$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 570,58) = 0,9621$$

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**

$$k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 4,19) = 1,2592$$

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	0,80	9,60	15,69
2	Zvislé konštrukcie	29,00	0,80	23,20	37,92
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	0,80	8,80	14,38
5	Krytina strechy	3,00	0,80	2,40	3,92
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,50	0,50	0,82
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,80	4,80	7,84
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	3,92
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,30	0,30	0,49
11	Dvere	2,00	0,50	1,00	1,63
12	Vráta	2,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	4,00	0,60	2,40	3,92
14	Povrchy podláh	5,00	0,60	3,00	4,90

15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	0,50	2,50	4,08
17	Bleskozvod	1,00	0,30	0,30	0,49
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	Výt'ahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>61,20</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 61,20 / 100 = 0,6120$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$$k_{CU} = 2,458$$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 1,02$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 43,19 \text{ Eur/m}^3 * 2,458 * 0,6120 * 0,9621 * 1,2592 * 0,998 *$$

1,02

$$VH = 80,1239 \text{ Eur/m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad č.súp. 2614	1975	43	27	70	61,43	38,57

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	80,1239 Eur/m <sup>3</sup> * 5486,59 m <sup>3</sup>	439 606,99
Technická hodnota	38,57 % z 439 606,99 Eur	169 556,42

## 2.1.10 Sklad č.súp. 2615

### POPIS STAVBY

Sklad č.súp. 2615 stojí na parc.č. 1286/10 . Ide o dvojpodlažný objekt, ktorý má jedno nadzemné podlažie, nie je podpivničený. Objekt pravidelného obdĺžnikového pôdorysu rozmerov 24,00 x 60,80 m je súčasťou radovej zástavby so susediacimi stavbami. Základy sú betónové pásové a pätkové, nosné konštrukcie sú železobetónové skeletové, obvodové a deliace konštrukcie murované, strecha je sedlová s miernym spádom, krytina aj klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Fasádne omietky sú brizolitové, vnútorné vápenné štukové hladké. Okná sú drevené zdvojené alebo ocel'ové jednoduché, vráta ocel'ové otváracie, podlahy betónové s cementovým poterom. Objekt je napojený na elektroinštaláciu, vodu, kanalizáciu aj prípojku zemného plynu. Hodnotená hala bola daná do užívania v roku 1977, životnosť stavby stanovujem na 70 rokov.

### 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 <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
O <sub>z</sub> = 24,00*60,80*0,20	291,84
<b>Vrchná stavba</b>	
O <sub>v</sub> = 24,00*60,80*5,20	7 587,84
<b>Zastrešenie</b>	
O <sub>t</sub> = 24,00*60,80*0,80/2	583,68
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>8 463,36</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU****Rozpočtový ukazovateľ:**

$$RU = 1\,301 / 30,1260 = 43,19 \text{ Eur/m}^3$$

**Koeficient konštrukcie:**

$$k_K = 0,998 \text{ (montovaná z dielcov betónových tyčových)}$$

**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	24,00*60,80	1459,2	Repr. 5,2		5,2

**Priemerná zastavaná plocha:**

$$(1459,2) / 1 = 1459,20 \text{ m}^2$$

**Priemerná výška podlaží:**

$$(1459,2 * 5,2) / (1459,2) = 5,20 \text{ m}$$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1459,2) = 0,9364$$

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**

$$k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 5,2) = 1,0923$$

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	0,80	9,60	15,31
2	Zvislé konštrukcie	29,00	0,80	23,20	37,00
3	Stropy	9,00	0,50	4,50	7,18
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	0,60	6,60	10,53
5	Krytina strechy	3,00	0,50	1,50	2,39
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,20	0,20	0,32
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,50	3,00	4,78
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,30	0,90	1,44
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	0,20	0,40	0,64
12	Vráta	2,00	0,50	1,00	1,59
13	Okná	4,00	0,50	2,00	3,19
14	Povrchy podláh	5,00	0,80	4,00	6,38
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	0,50	2,50	3,99

17	Bleskozvod	1,00	0,30	0,30	0,48
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	0,50	3,00	4,78
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>62,70</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 62,70 / 100 = 0,6270$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$$k_{CU} = 2,458$$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 1,02$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 43,19 \text{ Eur/m}^3 * 2,458 * 0,6270 * 0,9364 * 1,0923 * 0,998 *$$

1,02

$$VH = 69,3053 \text{ Eur/m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad č.súp. 2615	1977	41	29	70	58,57	41,43

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$69,3053 \text{ Eur/m}^3 * 8463,36 \text{ m}^3$	586 555,70
Technická hodnota	$41,43 \% \text{ z } 586 555,70 \text{ Eur}$	243 010,03

### 2.1.11 Sklad č.súp. 2616

#### POPIS STAVBY

Sklad č.súp. 2616 stojí na parc.č. 1286/3 . Ide o dvojpodlažný objekt, ktorý má jedno nadzemné podlažie, nie je podpivničený. Objekt pravidelného obdĺžnikového pôdorysu rozmerov 21,600 x 60,80 m je súčasťou radovej zástavby so susediacimi stavbami. Základy sú betónové pásové a pätkové, nosné konštrukcie sú železobetónové skeletové, obvodové a deliace konštrukcie murované, strecha je sedlová s miernym spádom, krytina aj klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Fasádne omietky sú brizolitové, vnútorné vápenné štukové hladké. Okná sú drevené zdvojené alebo oceľové jednoduché, vráta oceľové otváracie, podlahy betónové s cementovým poterom. Objekt je napojený na elektroinštaláciu, vodu, kanalizáciu aj prípojku zemného plynu. Hodnotená hala bola daná do užívania v roku 1975, životnosť stavby stanovujem na 70 rokov.

#### 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 <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
$O_z = 21,60 * 60,80 * 0,20$	262,66
<b>Vrchná stavba</b>	
$O_v = 21,60 * 60,80 * 3,60$	4 727,81
<b>Zastrešenie</b>	
$O_t = 21,600 * 60,80 * 1,2/2$	787,97
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>5 778,44</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU****Rozpočtový ukazovateľ:**

$$RU = 1\,301 / 30,1260 = 43,19 \text{ Eur/m}^3$$

**Koeficient konštrukcie:**

$$k_K = 0,998 \text{ (montovaná z dielcov betónových tyčových)}$$

**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	21,60*60,80	1313,28	Repr. 3,6		3,6

**Priemerná zastavaná plocha:**

$$(1313,28) / 1 = 1313,28 \text{ m}^2$$

**Priemerná výška podlaží:**

$$(1313,28 * 3,6) / (1313,28) = 3,60 \text{ m}$$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1313,28) = 0,9383$$

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**

$$k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 3,6) = 1,4000$$

**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 [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	0,80	9,60	15,31
2	Zvislé konštrukcie	29,00	0,80	23,20	37,00
3	Stropy	9,00	0,50	4,50	7,18
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	0,60	6,60	10,53
5	Krytina strechy	3,00	0,50	1,50	2,39
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,20	0,20	0,32
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,50	3,00	4,78
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,30	0,90	1,44
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	0,20	0,40	0,64
12	Vráta	2,00	0,50	1,00	1,59
13	Okná	4,00	0,50	2,00	3,19
14	Povrchy podláh	5,00	0,80	4,00	6,38
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	0,50	2,50	3,99
17	Bleskozvod	1,00	0,30	0,30	0,48

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	0,50	3,00	4,78
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>62,70</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 62,70 / 100 = 0,6270$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$$k_{CU} = 2,458$$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 1,02$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 43,19 \text{ Eur/m}^3 * 2,458 * 0,6270 * 0,9383 * 1,4000 * 0,998 *$$

1,02

$$VH = 89,0088 \text{ Eur/m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad č.súp. 2616	1975	43	27	70	61,43	38,57

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	89,0088 Eur/m <sup>3</sup> * 5778,44 m <sup>3</sup>	514 332,01
Technická hodnota	38,57 % z 514 332,01 Eur	198 377,86

## 2.1.12 Sklad č.súp. 2617

### POPIS STAVBY

Sklad č.súp. 2617 stojí na parc.č. 1286/9 . Ide o dvojpodlažný objekt, ktorý má jedno nadzemné podlažie, nie je podpivničený. Objekt pravidelného obdĺžnikového pôdorysu rozmerov 28,600 x 60,80 m je súčasťou radovej zástavby so susediacimi stavbami. Základy sú betónové pásové a pätkové, nosné konštrukcie sú železobetónové skeletové, obvodové a deliace konštrukcie murované, strecha je sedlová s miernym spádom, krytina aj klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Fasádne omietky sú brizolitové, vnútorné vápenné štukové hladké. Okná sú drevené zdvojené alebo ocelové jednoduché, vráta ocelové otváracie, podlahy betónové s cementovým poterom. Objekt je napojený na elektroinštaláciu, vodu, kanalizáciu aj prípojku zemného plynu. Hodnotená hala bola daná do užívania v roku 19775, životnosť stavby stanovujem na 70 rokov.

### 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 <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
O <sub>z</sub> = 28,60*60,80*0,20	347,78
<b>Vrchná stavba</b>	
O <sub>v</sub> = 28,60*60,80*5,20	9 042,18
<b>Zastrešenie</b>	
O <sub>t</sub> = 28,60*60,80*0,8/2	695,55
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>10 085,51</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU****Rozpočtový ukazovateľ:**

$$RU = 1\,301 / 30,1260 = 43,19 \text{ Eur/m}^3$$

**Koeficient konštrukcie:**

$$k_K = 0,998 \text{ (montovaná z dielcov betónových tyčových)}$$

**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	28,60*60,80	1738,88	Repr. 5,2		5,2

**Priemerná zastavaná plocha:**

$$(1738,88) / 1 = 1738,88 \text{ m}^2$$

**Priemerná výška podlaží:**

$$(1738,88 * 5,2) / (1738,88) = 5,20 \text{ m}$$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1738,88) = 0,9338$$

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**

$$k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 5,2) = 1,0923$$

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	0,80	9,60	15,31
2	Zvislé konštrukcie	29,00	0,80	23,20	37,00
3	Stropy	9,00	0,50	4,50	7,18
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	0,60	6,60	10,53
5	Krytina strechy	3,00	0,50	1,50	2,39
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,20	0,20	0,32
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,50	3,00	4,78
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,30	0,90	1,44
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	0,20	0,40	0,64
12	Vráta	2,00	0,50	1,00	1,59
13	Okná	4,00	0,50	2,00	3,19
14	Povrchy podláh	5,00	0,80	4,00	6,38
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	0,50	2,50	3,99
17	Bleskozvod	1,00	0,30	0,30	0,48



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	6,00	0,50	3,00	4,78
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>62,70</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 62,70 / 100 = 0,6270$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$$k_{CU} = 2,458$$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 1,02$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 43,19 \text{ Eur/m}^3 * 2,458 * 0,6270 * 0,9338 * 1,0923 * 0,998 *$$

1,02

$$VH = 69,1129 \text{ Eur/m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad č.súp. 2617	1977	41	29	70	58,57	41,43

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	69,1129 Eur/m <sup>3</sup> * 10085,51 m <sup>3</sup>	697 038,84
Technická hodnota	41,43 % z 697 038,84 Eur	288 783,19

## 2.1.13 Sklad č.súp. 2618

### POPIS STAVBY

Sklad č.súp. 2618 stojí na parc.č. 1286/8 . Ide o jednodňový objekt, ktorý má jedno nadzemné podlažie, nie je podpivničený. Objekt pravidelného obdĺžnikového pôdorysu rozmerov 16,60 x 60,80 m je súčasťou radovej zástavby so susediacimi stavbami. Základy sú betónové pásové a pätkové, nosné konštrukcie sú železobetónové skeletové, obvodové a deliace konštrukcie murované, strecha je sedlová s miernym spádom, krytina aj klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Fasádne omietky sú brizolitové, vnútorné vápenné štukové hladké. Okná sú drevené zdvojené alebo ocel'ové jednoduché, vráta ocel'ové otváracie, podlahy betónové s cementovým poterom. Objekt je napojený na elektroinštaláciu, vodu, kanalizáciu aj prípojku zemného plynu. Hodnotená hala bola daná do užívania v roku 19775, životnosť stavby stanovujem na 70 rokov.

### 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 <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
Oz = 16,60*60,80*0,20	201,86
<b>Vrchná stavba</b>	
O v= 16,60*60,80*3,6	3 633,41
<b>Zastrešenie</b>	
Ot = 16,60*60,80*1,2/2	605,57
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>4 440,84</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU****Rozpočtový ukazovateľ:**

$$RU = 1\,301 / 30,1260 = 43,19 \text{ Eur/m}^3$$

**Koeficient konštrukcie:**

$$k_K = 0,998 \text{ (montovaná z dielcov betónových tyčových)}$$

**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	16,60*60,80	1009,28	Repr. 3,6		3,6

**Priemerná zastavaná plocha:**

$$(1009,28) / 1 = 1009,28 \text{ m}^2$$

**Priemerná výška podlaží:**

$$(1009,28 * 3,6) / (1009,28) = 3,60 \text{ m}$$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1009,28) = 0,9438$$

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**

$$k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 3,6) = 1,4000$$

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	0,80	9,60	15,31
2	Zvislé konštrukcie	29,00	0,80	23,20	37,00
3	Stropy	9,00	0,50	4,50	7,18
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	0,60	6,60	10,53
5	Krytina strechy	3,00	0,50	1,50	2,39
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,20	0,20	0,32
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,50	3,00	4,78
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,30	0,90	1,44
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	0,20	0,40	0,64
12	Vráta	2,00	0,50	1,00	1,59
13	Okná	4,00	0,50	2,00	3,19
14	Povrchy podláh	5,00	0,80	4,00	6,38
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	0,50	2,50	3,99
17	Bleskozvod	1,00	0,30	0,30	0,48

18	Vnútrotný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútrotná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútrotný 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	6,00	0,50	3,00	4,78
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>62,70</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 62,70 / 100 = 0,6270$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$$k_{CU} = 2,458$$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 1,02$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 43,19 \text{ Eur/m}^3 * 2,458 * 0,6270 * 0,9438 * 1,4000 * 0,998 *$$

1,02

$$VH = 89,5306 \text{ Eur/m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad č.súp. 2618	1975	43	27	70	61,43	38,57

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	89,5306 Eur/m <sup>3</sup> * 4440,84 m <sup>3</sup>	397 591,07
Technická hodnota	38,57 % z 397 591,07 Eur	153 350,88

## 2.1.14 Trafostanica č.súp. 2619

### POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť je murovaná trafostanica č.súp. 2619 na parc.č. 1284/2, trafostanica 630 kVA je jednopodlažný objekt, základy sú betónové pásové, zvislé konštrukcie murované, strecha plochá s miernym pultovým spádom, krytina aj klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Podlahy sú betónové, vonkajšie omietky brizolitové, vnútorné vápenné štukové, vstupné vráta ocel'ové otváracie. Stavba bola daná do užívania v roku 1985, životnosť stanovujem na 70 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 812 24 budovy transformovni a meniarni

**KS:** 2214 Diaľkové elektrické rozvody

### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
Základy	

$O_z = 6,00 \cdot 3,00 \cdot 0,20 + 1,60 \cdot 2,20 \cdot 0,20$	4,30
<b>Vrchná stavba</b>	
$O_v = 6,00 \cdot 3,00 \cdot 3,00 + 1,60 \cdot 2,20 \cdot 2,50$	62,80
<b>Zastrešenie</b>	
$O_t = 6,00 \cdot 3,00 \cdot 0,15 + 1,60 \cdot 2,20 \cdot 0,15$	3,23
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>70,33</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU****Rozpočtový ukazovateľ:**

$$RU = 2\,580 / 30,1260 = 85,64 \text{ Eur/m}^3$$

**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 <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$6,00 \cdot 3,00 + 1,60 \cdot 2,20$	21,52	Repr. 3		3

**Priemerná zastavaná plocha:**

$$(21,52) / 1 = 21,52 \text{ m}^2$$

**Priemerná výška podlaží:**

$$(21,52 \cdot 3) / (21,52) = 3,00 \text{ m}$$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 21,52) = 2,0352$$

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3) = 1,0000$$

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	10,00	1,00	10,00	16,95
2	Zvislé konštrukcie	23,00	0,80	18,40	31,18
3	Stropy	12,00	0,80	9,60	16,27
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,80	4,80	8,14
5	Krytina strechy	2,00	0,50	1,00	1,69
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,30	0,30	0,51
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,00	0,80	4,00	6,78
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	4,07
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	0,20	0,60	1,02
12	Vráta	1,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	4,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	0,50	1,50	2,54
15	Vykurovanie	2,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	0,80	5,60	9,49
17	Bleskozvod	1,00	0,80	0,80	1,36
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	0,00	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	Výt'ahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>59,00</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 59,00 / 100 = 0,5900$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$$k_{CU} = 2,458$$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 1,02$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 85,64 \text{ Eur/m}^3 * 2,458 * 0,5900 * 2,0352 * 1,0000 * 0,939 *$$

1,02

$$VH = 242,0937 \text{ Eur/m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Trafostanica č.súp. 2619	1985	33	37	70	47,14	52,86

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	242,0937 Eur/m <sup>3</sup> * 70,33 m <sup>3</sup>	17 026,45
Technická hodnota	52,86 % z 17 026,45 Eur	9 000,18

## 2.1.15 Sklad č.súp. 2620

### POPIS STAVBY

Sklad č.súp. 2620 stojí na par. č. na parc.č. 1286/2 v areály firmy Fortena . Jedná sa o stavbu halového typu, ktorá má jedno nadzemné podlažie, nie je podpivničená. Stavba pravidelného obdĺžnikového pôdorysu rozmerov 44,4 x15,40 m je konštrukčne z ocel'ového skeletu. Základy sú betónové pásové a pätkové, obvodový plášť tvorí vlnitý plech, jedna štítová stena a deliace konštrukcie sú murované, strecha je z ocel'ových priehradových väzníkov sedlová s miernym spádom, krytina aj klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Fasádne omietky na štítovej stene sú brizolitové, vnútorné vápenné štukové hladké. Okná sú len na jednej štítovej stene drevené zdvojené, vstupné vráta ocel'ové otváracie, vnútorné dvere drevené plné hladké, podlahy betónové s cementovým poterom. Objekt je napojený na prípojky vody, kanalizácie, elektroinštalácie. Hodnotená hala bola daná do užívania v roku 1977, životnosť stavby stanovujem na 60 rokov.

### 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 <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
Oz = 44,0*15,40*0,20	135,52
<b>Vrchná stavba</b>	
Ov = 44,0*15,40*7,40	5 014,24
<b>Zastrešenie</b>	
Ot= 44,0*15,40*2,00/2	677,60
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>5 827,36</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 1 301 / 30,1260 = 43,19 Eur/m<sup>3</sup>  
**Koeficient konštrukcie:** k<sub>K</sub> = 0,948 (kovová)

**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	44,0*15,40	677,6	Repr. 7,4		7,4

**Priemerná zastavaná plocha:** (677,6) / 1 = 677,60 m<sup>2</sup>  
**Priemerná výška podlaží:** (677,6 \* 7,4) / (677,6) = 7,40 m

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** k<sub>ZP</sub> = 0,92 + (24 / 677,6) = 0,9554  
**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** k<sub>VP</sub> = 0,40 + (3,60 / 7,4) = 0,8865

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	0,80	9,60	16,41
2	Zvislé konštrukcie	29,00	0,70	20,30	34,70
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	0,80	8,80	15,04
5	Krytina strechy	3,00	0,80	2,40	4,10
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,50	0,50	0,85
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,30	1,80	3,08
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	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	2,00	0,40	0,80	1,37
12	Vráta	2,00	0,30	0,60	1,03
13	Okná	4,00	0,50	2,00	3,42
14	Povrchy podláh	5,00	0,50	2,50	4,27
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	0,50	2,50	4,27
17	Bleskozvod	1,00	0,70	0,70	1,20

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	6,00	1,00	6,00	10,26
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>58,50</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 58,50 / 100 = 0,5850$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$$k_{CU} = 2,458$$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 1,02$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 43,19 \text{ Eur/m}^3 * 2,458 * 0,5850 * 0,9554 * 0,8865 * 0,948 *$$

1,02

$$VH = 50,8620 \text{ Eur/m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad č.súp. 2620	1977	41	19	60	68,33	31,67

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	50,8620 Eur/m <sup>3</sup> * 5827,36 m <sup>3</sup>	296 391,18
Technická hodnota	31,67 % z 296 391,18 Eur	93 867,09

## 2.1.16 Sklad č.súp. 2621

### POPIS STAVBY

Sklad č.súp. 2621 stojí na par. č. na parc.č. 1286/6 v areály firmy Fortena. Jedná sa o stavbu halového typu, ktorá má jedno nadzemné podlažie, nie je podpivničená. Stavba pravidelného obdĺžnikového pôdorysu rozmerov 11,0 x15,40 m je konštrukčne z ocelového skeletu. Základy sú betónové pásové a pätkové, obvodový plášť tvorí vlnitý plech, jedna štítová stena a deliace konštrukcie sú murované, strecha je z ocelových priehradových väzníkov sedlová s miernym spádom, krytina aj klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Fasádne omietky na štítovej stene sú brizolitové, vnútorné vápenné štukové hladké. Okná sú len na jednej štítovej stene drevené zdvojené, vstupné vráta ocelové otváracie, vnútorné dvere drevené plné hladké, podlahy betónové s cementovým poterom. Objekt je napojený na prípojky vody, kanalizácie, elektroinštalácie. Hodnotená hala bola daná do užívania v roku 1977, životnosť stavby stanovujem na 60 rokov.

### 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 <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
Oz = 11,0*15,40*0,20	33,88
<b>Vrchná stavba</b>	
Ov = 11,0*15,40*7,40	1 253,56
<b>Zastrešenie</b>	
Ot = 11,0*15,40*2,00/2	169,40
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>1 456,84</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 1 301 / 30,1260 = 43,19 Eur/m<sup>3</sup>  
**Koeficient konštrukcie:** k<sub>K</sub> = 0,948 (kovová)

**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	11,0*15,40	169,4	Repr. 7,4		7,4

**Priemerná zastavaná plocha:** (169,4) / 1 = 169,40 m<sup>2</sup>  
**Priemerná výška podlaží:** (169,4 \* 7,4) / (169,4) = 7,40 m

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** k<sub>ZP</sub> = 0,92 + (24 / 169,4) = 1,0617  
**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** k<sub>VP</sub> = 0,40 + (3,60 / 7,4) = 0,8865

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	0,80	9,60	18,29
2	Zvislé konštrukcie	29,00	0,70	20,30	38,68
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	0,80	8,80	16,76
5	Krytina strechy	3,00	0,80	2,40	4,57
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,50	0,50	0,95
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,30	1,80	3,43
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	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	2,00	0,40	0,80	1,52
12	Vráta	2,00	0,30	0,60	1,14
13	Okná	4,00	0,50	2,00	3,81
14	Povrchy podláh	5,00	0,50	2,50	4,76
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	0,50	2,50	4,76
17	Bleskozvod	1,00	0,70	0,70	1,33



18	Vnútorý vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorá kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorý 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	6,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>52,50</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

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

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$$k_{CU} = 2,458$$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 1,02$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 43,19 \text{ Eur/m}^3 * 2,458 * 0,5250 * 1,0617 * 0,8865 * 0,948 *$$

1,02

$$VH = 50,7240 \text{ Eur/m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad č.súp. 2621	1977	41	19	60	68,33	31,67

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	50,7240 Eur/m <sup>3</sup> * 1456,84 m <sup>3</sup>	73 896,75
Technická hodnota	31,67 % z 73 896,75 Eur	23 403,10

## 2.1.17 Aranžérska dielňa č.súp. 2622

### POPIS STAVBY

Aaranžérska dielňa č.súp. 2622 na parc.č. 1286/5 tvoria jednu stavbu halového typu, ktorá má jedno nadzemné podlažie, nie je podpivničená. Stavba pravidelného obdĺžnikového pôdorysu rozmerov 13,0x15,40 m je konštrukčne z ocelového skeletu. Základy sú betónové pásové a pätkové, obvodový plášť tvorí vlnitý plech, jedna štítová stena a deliace konštrukcie sú murované, strecha je z ocelových priehradových väzníkov sedlová s miernym spádom, krytina aj klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Fasádne omietky na štítovej stene sú brizolitové, vnútorné vápenné štukové hladké. Okná sú len na jednej štítovej stene drevené zdvojené, vstupné vráta ocelové otváracie, vnútorné dvere drevené plné hladké, podlahy betónové s cementovým poterom. Na jednej strane stavby je vstavané v časti objektu medzipodlažie. V objekte je plynová kotolňa. Objekt je napojený na prípojky vody, kanalizácie, elektroinštalácie. Hodnotená hala bola daná do užívania v roku 1977, životnosť stavby stanovujem na 60 rokov.

### 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 <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
Oz = 13,0*15,40*0,20	40,04
<b>Vrchná stavba</b>	
Ov = 13,0*15,40*7,40	1 481,48
<b>Zastrešenie</b>	
Ot : 13,0*15,40*2,00/2	200,20
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>1 721,72</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 1 301 / 30,1260 = 43,19 Eur/m<sup>3</sup>  
**Koeficient konštrukcie:** k<sub>K</sub> = 0,948 (kovová)

**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	13,0*15,40	200,2	Repr. 7,4		7,4

**Priemerná zastavaná plocha:** (200,2) / 1 = 200,20 m<sup>2</sup>  
**Priemerná výška podlaží:** (200,2 \* 7,4) / (200,2) = 7,40 m

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** k<sub>ZP</sub> = 0,92 + (24 / 200,2) = 1,0399  
**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** k<sub>VP</sub> = 0,40 + (3,60 / 7,4) = 0,8865

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	0,80	9,60	17,61
2	Zvislé konštrukcie	29,00	0,70	20,30	37,25
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	0,80	8,80	16,15
5	Krytina strechy	3,00	0,80	2,40	4,40
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,50	0,50	0,92
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,30	1,80	3,30
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	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	2,00	0,40	0,80	1,47
12	Vráta	2,00	0,30	0,60	1,10
13	Okná	4,00	0,50	2,00	3,67
14	Povrchy podláh	5,00	0,50	2,50	4,59
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	0,50	2,50	4,59
17	Bleskozvod	1,00	0,70	0,70	1,28

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
	<b>Ďalšie konštrukcie</b>				
26	VYkurovanie a kotolňa	-	-	2,00	3,67
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>54,50</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 54,50 / 100 = 0,5450$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$$k_{CU} = 2,458$$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 1,02$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 43,19 \text{ Eur/m}^3 * 2,458 * 0,5450 * 1,0399 * 0,8865 * 0,948 *$$

1,02

$$VH = 51,5751 \text{ Eur/m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Aranžérska dielňa č.súp. 2622	1977	41	19	60	68,33	31,67

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	51,5751 Eur/m <sup>3</sup> * 1721,72 m <sup>3</sup>	88 797,88
Technická hodnota	31,67 % z 88 797,88 Eur	28 122,29

## 2.1.18 Sklad č.súp. 2623

### POPIS STAVBY

Sklad č.súp. 2623 stojí na parc.č. 1286/7 je najnovšou stavbou v danom areáli, bol postavený ako sklad nealko nápojov v roku 1989. Ide o stavbu halového typu, ktorá má jedno nadzemné podlažie, nie je podpivničená. Objekt pravidelného obdĺžnikového pôdorysu rozmerov 36,60\*47,80 m je konštrukčne z ocelového skeletu. Základy sú betónové pásové a pätkové, obvodový plášť tvorí vlnitý plech /zateplený/ v kombinácii s murovanou soklovou konštrukciou, strecha je dvojplášťová plochá z ocelových priehradových väzníkov, krytina aj klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Omietky na murovaných častiach haly sú vápennocementové hladké. Vstupné vráta sú ocelové otváracie, podlahy betónové s cementovým poterom. Objekt je zateplený a s možnosťou vykurovania, je napojený na prípojky vody, kanalizácie, elektroinštalácie. Hodnotená hala bola daná do užívania v roku 1989, životnosť stavby stanovujem na 60 rokov.

### 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 <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
O <sub>z</sub> = 47,80*36,60*0,20	349,90
<b>Vrchná stavba</b>	
O <sub>v</sub> = 47,80*36,60*6,50	11 371,62
<b>Zastrešenie</b>	
O <sub>t</sub> = 47,80*36,60*1,00	1 749,48
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>13 471,00</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 1 301 / 30,1260 = 43,19 Eur/m<sup>3</sup>  
**Koeficient konštrukcie:** k<sub>K</sub> = 0,948 (kovová)

**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	47,80*36,60	1749,48	Repr. 6,5		6,5

**Priemerná zastavaná plocha:** (1749,48) / 1 = 1749,48 m<sup>2</sup>  
**Priemerná výška podlaží:** (1749,48 \* 6,5) / (1749,48) = 6,50 m

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** k<sub>ZP</sub> = 0,92 + (24 / 1749,48) = 0,9337  
**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** k<sub>VP</sub> = 0,40 + (3,60 / 6,5) = 0,9538

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	0,80	9,60	15,69
2	Zvislé konštrukcie	29,00	0,80	23,20	37,91
3	Stropy	9,00	0,80	7,20	11,76
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	0,80	8,80	14,38
5	Krytina strechy	3,00	0,70	2,10	3,43
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,50	0,50	0,82
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,00	0,00	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	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	2,00	0,10	0,20	0,33
12	Vráta	2,00	0,50	1,00	1,63
13	Okná	4,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	5,00	0,80	4,00	6,54
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	0,50	2,50	4,08
17	Bleskozvod	1,00	0,30	0,30	0,49

18	Vnútrotný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútrotná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútrotný 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	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,30	1,80	2,94
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>61,20</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 61,20 / 100 = 0,6120$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$$k_{CU} = 2,458$$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 1,02$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 43,19 \text{ Eur/m}^3 * 2,458 * 0,6120 * 0,9337 * 0,9538 * 0,948 *$$

1,02

$$VH = 55,9487 \text{ Eur/m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad č.súp. 2623	1989	29	31	60	48,33	51,67

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	55,9487 Eur/m <sup>3</sup> * 13471,00 m <sup>3</sup>	753 684,94
Technická hodnota	51,67 % z 753 684,94 Eur	389 429,01

### 2.1.19 Výrobňa č.súp. 2624

Výrobňa č.súp. 2624 stojí na parc.č. 1288/4 bola pôvodne postavená ako mäsovýroba, v súčasnom období sa využíva ako sklad, je to murovaná stavba, ktorá má jedno nadzemné podlažie a nie je podpivničená. Základy sú betónové pásové, obvodové a deliace konštrukcie murované tehlové, stropy sú železobetónové s rovným podhl'adom, strecha plochá, krytina z ťažkých nataviteľných asfaltových pásov, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Fasádne omietky sú brizolitové, vnútorné vápenné štukové hladké. Okná sú drevené zdvojené, dvere drevené plné hladké, podlahy z keramických dlažieb, vnútorné inštalácie a zariadenia v štandardnom vyhotovení. Hodnotená budova bola daná do užívania v roku 1975, životnosť stavby stanovujem na 70 rokov.

## 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 <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
Oz = 19,80*9,80*0,20	38,81
<b>Vrchná stavba</b>	
Ov = 19,80*9,80*4,30	834,37
<b>Zastrešenie</b>	
Ot : 19,80*9,80*0,15	29,11
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>902,29</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU****Rozpočtový ukazovateľ:**

$$RU = 2\,055 / 30,1260 = 68,21 \text{ Eur/m}^3$$

**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 <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	19,80*9,80	194,04	Repr. 4,3		4,3

**Priemerná zastavaná plocha:**

$$(194,04) / 1 = 194,04 \text{ m}^2$$

**Priemerná výška podlaží:**

$$(194,04 * 4,3) / (194,04) = 4,30 \text{ m}$$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 194,04) = 1,0437$$

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,3) = 0,7884$$

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	0,80	10,40	15,95
2	Zvislé konštrukcie	30,00	0,70	21,00	32,21
3	Stropy	14,00	0,80	11,20	17,18
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	0,80	5,60	8,59
5	Krytina strechy	3,00	0,70	2,10	3,22
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,50	0,50	0,77
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,80	3,20	4,91
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	3,68
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	1,53
12	Vráta	3,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	3,00	0,80	2,40	3,68
14	Povrchy podláh	3,00	0,70	2,10	3,22
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,50	3,00	4,60
17	Bleskozvod	1,00	0,30	0,30	0,46

18	Vnútrotný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútrotná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútrotný 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	0,00	0,00	0,00
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>65,20</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 65,20 / 100 = 0,6520$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$$k_{CU} = 2,458$$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 1,02$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 68,21 \text{ Eur/m}^3 * 2,458 * 0,6520 * 1,0437 * 0,7884 * 0,939 *$$

1,02

$$VH = 86,1520 \text{ Eur/m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Výrobňa č.súp. 2624	1975	43	27	70	61,43	38,57

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	86,1520 Eur/m <sup>3</sup> * 902,29 m <sup>3</sup>	77 734,09
Technická hodnota	38,57 % z 77 734,09 Eur	29 982,04

## 2.1.20 Garáž č.súp. 2625

### POPIS STAVBY

Garáž č.súp. 2625 na parc.č. 1288/5 je stavba piatich radovo vedľa seba uložených prefabrikovaných garáží, strecha je plochá, krytina živičná, podlahy sú betónové, vstupné vráta ocel'ové otváracie. Stavba bola daná do užívania v roku 1980, životnosť stanovujem na 60 rokov

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 812 62 budovy garáží osobných automobilov

**KS:** 1242 Garážové budovy

### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
Oz : 16,90*4,80*0,15	12,17
<b>Vrchná stavba</b>	
Ov = 16,90*4,80*2,60	210,91

<b>Zastrešenie</b>	
OT = 16,90*4,80*0,05	4,06
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>227,14</b>

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**

$$RU = 2\,129 / 30,1260 = 70,67 \text{ Eur/m}^3$$

**Koeficient konštrukcie:**

$$k_K = 1,037 \text{ (montovaná z dielcov betónových plošných)}$$

### Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	16,90*4,80*	81,12	Repr. 2,6		2,6

**Priemerná zastavaná plocha:**

$$(81,12) / 1 = 81,12 \text{ m}^2$$

**Priemerná výška podlaží:**

$$(81,12 * 2,6) / (81,12) = 2,60 \text{ m}$$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 81,12) = 1,2159$$

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,6) = 1,1077$$

### Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	0,80	8,80	19,60
2	Zvislé konštrukcie	26,00	0,80	20,80	46,32
3	Stropy	12,00	0,80	9,60	21,38
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,30	1,80	4,01
5	Krytina strechy	2,00	0,30	0,60	1,34
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,30	0,30	0,67
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,00	0,00	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,00	0,00	0,00
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	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	3,00	0,50	1,50	3,34
13	Okná	3,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	0,50	1,50	3,34
15	Vykurovanie	1,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	0,00	0,00	0,00
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	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	6,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>44,90</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  $k_V = 44,90 / 100 = 0,4490$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,458$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,02$   
**Východisková hodnota na MJ:**  $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$  [Eur/m<sup>3</sup>]  
 $VH = 70,67 \text{ Eur/m}^3 * 2,458 * 0,4490 * 1,2159 * 1,1077 * 1,037 * 1,02$   
 $VH = 111,1123 \text{ Eur/m}^3$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Garáž č.súp. 2625	1980	38	22	60	63,33	36,67

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$111,1123 \text{ Eur/m}^3 * 227,14 \text{ m}^3$	25 238,05
Technická hodnota	$36,67 \% \text{ z } 25 238,05 \text{ Eur}$	9 254,79

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Rozvody vody

Vodovodné rozvody sú vedené po celom areáli, znalcovi nebola predložená ich dokumentácia, preto je celková dĺžka prípojok /aj ostatných t.j. kanalizačných, elektrických a plynových/ stanovená odborným odhadom znalca podľa rozľahlosti areálu a vybavenosti jednotlivých objektov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
**Bod:** 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocel'ové potrubie  
**Položka:** 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1780/30,1260 = 59,09 \text{ Eur/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 460 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,458$   
**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 [%]
Rozvody vody	1975	43	7	50	86,00	14,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$460 \text{ bm} * 59,09 \text{ Eur/bm} * 2,458 * 1,02$	68 148,12
Technická hodnota	14,00 % z 68 148,12 Eur	9 540,74

**2.2.2 Vodomerná šachta****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $7660/30,1260 = 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$   
Počet merných jednotiek:  $1,5 * 2,0 * 1,6 = 4,8 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,458$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,02$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1975	43	7	50	86,00	14,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$4,8 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 2,458 * 1,02$	3 059,98
Technická hodnota	14,00 % z 3 059,98 Eur	428,40

## 2.2.3 Rozvody kanalizácie

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod:** 2.2. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie betónové  
**Položka:** 2.2.b) Prípojka kanalizácie DN 300 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $2550/30,1260 = 84,64$  Eur/bm  
**Počet merných jednotiek:** 450 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,458$   
**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 [%]
Rozvody kanalizácie	1975	43	7	50	86,00	14,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$450 \text{ bm} * 84,64 \text{ Eur/bm} * 2,458 * 1,02$	95 492,71
Technická hodnota	14,00 % z 95 492,71 Eur	13 368,98

## 2.2.4 Prípojka plynu

### 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:** 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $425/30,1260 = 14,11$  Eur/bm  
**Počet merných jednotiek:** 300 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,458$   
**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	1975	43	7	50	86,00	14,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$300 \text{ bm} * 14,11 \text{ Eur/bm} * 2,458 * 1,02$	10 612,81
Technická hodnota	$14,00 \% \text{ z } 10\,612,81 \text{ Eur}$	1 485,79

## 2.2.5 NN rozvody

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $480/30,1260 = 15,93 \text{ Eur/bm}$   
**Počet káblov:** 1  
**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:** 9,56 Eur/bm  
**Počet merných jednotiek:** 650 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,458$   
**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 [%]
NN rozvody	1975	43	7	50	86,00	14,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$650 \text{ bm} * (15,93 \text{ Eur/bm} + 0 * 9,56 \text{ Eur/bm}) * 2,458 * 1,02$	25 960,39
Technická hodnota	$14,00 \% \text{ z } 25\,960,39 \text{ Eur}$	3 634,45

## 2.2.6 Spevnené plochy asfaltové

### 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.a) Liaty asfalt hr. 30 mm, podklad betónový obalované kamenivo

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $450/30,1260 = 14,94$  Eur/m<sup>2</sup> ZP  
**Počet merných jednotiek:** 10289 m<sup>2</sup> ZP  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,458$   
**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	1975	43	7	50	86,00	14,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$10289 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,94 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 2,458 * 1,02$	385 394,77
Technická hodnota	14,00 % z 385 394,77 Eur	53 955,27

**2.2.7 Rampa súp.č. 72 - Spevnené plocha asfaltová**

Rampa súp.č. 72 je spevnená plocha pred garážou a výrobňou. Užívaná je od roku 1975.

**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.a) Liaty asfalt hr. 30 mm, podklad betónový obalované kamenivo

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $450/30,1260 = 14,94$  Eur/m<sup>2</sup> ZP  
**Počet merných jednotiek:** 511 m<sup>2</sup> ZP  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,458$   
**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 [%]
Rampa súp.č. 72 - Spevnené plocha asfaltová	1975	43	7	50	86,00	14,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	511 m <sup>2</sup> ZP * 14,94 Eur/m <sup>2</sup> ZP * 2,458 * 1,02	19 140,51
Technická hodnota	14,00 % z 19 140,51 Eur	2 679,67

**2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
<b>Bytové a nebytové budovy (haly)</b>		
Administratívna budova	643 034,68	297 403,54
Bufet č.súp. 2606	80 550,34	42 288,93
Prev. budova č.súp. 2608	18 352,16	7 078,43
Sklad č.súp. 2609	75 022,84	28 936,31
Prev. budova - dielne č.súp. 2610	101 627,83	39 197,85
Prev. budova kuchyne č.súp. 2611	186 934,98	77 447,16
Prev. budova výrobné č.súp. 2612	116 548,77	44 952,86
Sklad č. súp. 2613	309 709,65	119 455,01
Sklad č.súp. 2614	439 606,99	169 556,42
Sklad č.súp. 2615	586 555,70	243 010,03
Sklad č.súp. 2616	514 332,01	198 377,86
Sklad č.súp. 2617	697 038,84	288 783,19
Sklad č.súp. 2618	397 591,07	153 350,88
Trafostanica č.súp. 2619	17 026,45	9 000,18
Sklad č.súp. 2620	296 391,18	93 867,09
Sklad č.súp. 2621	73 896,75	23 403,10
Aranžérska dielňa č.súp. 2622	88 797,88	28 122,29
Sklad č.súp. 2623	753 684,94	389 429,01
Výrobňa č.súp. 2624	77 734,09	29 982,04
Garáž č.súp. 2625	25 238,05	9 254,79
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
Rozvody vody	68 148,12	9 540,74
Vodomerná šachta	3 059,98	428,40
Rozvody kanalizácie	95 492,71	13 368,98
Prípojka plynu	10 612,81	1 485,79
NN rozvody	25 960,39	3 634,45
Spevnené plochy asfaltové	385 394,77	53 955,27
Rampa súp.č. 72 - Spevnené plocha asfaltová	19 140,51	2 679,67
<b>Celkom:</b>	<b>6 107 484,49</b>	<b>2 377 990,27</b>

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľností:



Hodnotený areál sa nachádza v okresnom meste Prievidza, na Košovskej ceste v južnej okrajovej priemyselnej časti mesta. Mesto má podľa internetovej stránky 53 000 obyvateľov. Je sídlom okresu. Sú tu úrady, materské, základné a stredné školy, súd, zdravotnícke zariadenia, nemocnica, lekáreň, športové a kultúrne zariadenia, obchodné domy, supermarkety, služby. Dostupnosť do centra je do 5 minút cesty peši. K zastávke autobusu je do 5 minút cesty peši. V mieste je rozvod elektrickej energie, verejného vodovodu verejnej kanalizácie a plynu. Areál je prístupný z asphaltovej komunikácie, konkrétne z Košovskej cesty,

#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotené nehnuteľnosti tvoria priemyselný areál so skladovými, výrobnými a administratívnymi budovami, na tieto účely sa nehnuteľnosti aj využívajú.

#### 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 Waldviertler Sparkasse von 1842 AG, Klášterná 126/II Jundřichov Hradec, Česká Republika, 37701 IČO 49060274, v prospech Mesta Prievidza, dňového úradu Banská Bystrica

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

$$VŠH_S = TH * k_{PD}$$

$VŠH_S$  – 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 diferenciácie: 0,4

## Určenie koeficientov polohovej diferenciácie 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 diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PD1</sub>	Váha v <sub>1</sub>	Výsledok k <sub>PD1</sub> *v <sub>1</sub>
<b>1</b>	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,220	13	2,86
<b>2</b>	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,400	30	12,00
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	8	6,40
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>				
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,400	7	2,80
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
<b>6</b>	<b>Typ nehnuteľnosti</b>				
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,800	10	8,00
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,800	9	7,20
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,800	6	4,80
<b>9</b>	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,400	5	2,00
<b>10</b>	<b>Konfigurácia terénu</b>				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
<b>11</b>	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,800	7	5,60
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,800	7	5,60
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdravotníctvo, služby, kultúra)</b>				
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,800	10	8,00
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,220	8	1,76
<b>15</b>	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20



<b>16</b>	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>				
	bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
<b>17</b>	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,040	7	0,28
<b>18</b>	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,400	4	1,60
<b>19</b>	<b>Názor znalca</b>				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,400	20	8,00
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>96,90</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 96,9 / 180$	0,538
Všeobecná hodnota	$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} = 2\,377\,990,27 \text{ Eur} * 0,538$	<b>1 279 358,77 Eur</b>

## 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 nájomného a z toho určených nákladov. Úroková miera ( $u$ ) je odvodená zo základnej úrokovej sadzby ECB ( $i$ ) vo výške 0,00 % odhadovanej miery rizika ( $r$ ) 4,0%, a daňového zaťaženia (DZ) 22 % .  
 $i = 0,00$ ,  $r = 4\%$ ,  $DZ = 22\%$   $u = (4,0 + 0,00) * (100 / 100 - 22) = 5,13\%$ .

#### Hrubý výnos

Zadávateľom bol poskytnutý zoznam nájomníkov s fakturovanou čiastkou nájmu, ktorá predstavuje sumu 11 431,82 €/mes bez DPH.

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [Eur/MJ/rok]	Nájomné spolu [Eur/rok]
Nájom	12	12,00	mes	11 431,82	137 181,84

#### Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Podiel pozemku je stanovený odhadom na 5 % z hrubého výnosu.

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Podiel pozemku na výnose	5% z 137 181,84	<b>6 859,09</b>

**Hrubý výnos stavby:** 137 181,84 - 6 859,09 = **130 322,75 Eur/rok**

#### Náklady

Ako náklady sú do výpočtu zadané daň z nehnuteľnosti, poisťné a náklady na údržbu. Daň z nehnuteľnosti je podľa rozhodnutia Mesta Prievidza 32 211,77 €, poisťné je podľa zmluvy 5 657,63 €. Náklady na údržbu predpokladám 0,5 % z východiskovej hodnoty. Ostatné náklady so hradia nájomníci.

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [Eur/rok]
<b>Prevádzkové náklady</b>		
daň z nehnuteľností	32211,77	32 211,77
poistka	5657,63	5 657,63
<b>Náklady na údržbu</b>		
Na údržbu	0,50 % z (6 107 484,49 * 1,2)	36 644,91
<b>Náklady spolu:</b>		<b>74 514,31</b>

### Odhad straty

Stratu odhadujem 10 % z hrubého výnosu .

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Odhad straty	10% z 130 322,75	<b>13 032,28</b>

### Disponibilný výnos

Hrubý výnos stavby [Eur/rok]	Náklady [Eur/rok]	Odhad straty [Eur/rok]	Odčerpateľný zdroj [Eur/rok]
130 322,75	74 514,31	13 032,28	<b>42 776,16</b>

### Výpočet výnosovej hodnoty

<b>Doba úžitkovosti:</b>	15 r.
<b>Základná úroková sadzba ECB:</b>	i = 0,00 %/rok
<b>Miera rizika:</b>	r = 4,00 %/rok
<b>Zaťaženie daňou z príjmu:</b>	d = 1,13 %/rok
<b>Úroková miera:</b>	u = 0,00 + 4,00 + 1,13 = 5,13 %/rok
<b>Kapitalizačný úrokomer:</b>	k = 5,13 / 100 = 0,0513

### Likvidačná hodnota

Náklady spojené s budúcim predajom predpokladám 1 500,- €

Názov	Výpočet	Spolu [Eur]
VŠH metódou poloh.difer.		1 279 358,77
<b>Likvidačné náklady:</b>		
Náklady spojené s budúcim predajom	1500	1 500,00
<b>Likvidačná hodnota:</b>		<b>1 277 858,77</b>

### Výnosová hodnota

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

$$HV = 42 776,16 * \frac{(1+0,0513)^{15} - 1}{(1+0,0513)^{15} * 0,0513} + \frac{1 277 858,77}{(1+0,0513)^{15}}$$

$$HV = 440 126,01 + 603 368,86 = 1 043 494,86 \text{ Eur}$$

### 3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH): 2 377 990,27 Eur  
 Výnosová hodnota (HV): 1 043 494,86 Eur

Určenie váh podľa ÚSI:  
 Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{2\,377\,990,27 - 1\,043\,494,86}{1\,043\,494,86} \right| * 100 = 127,89\%$$

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

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

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

$$V\check{S}H_s = \frac{(11 * 1\,043\,494,86) + (1 * 2\,377\,990,27)}{11 + 1} = 1\,154\,702,81 \text{ Eur}$$

### 3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciacie	1 279 358,77
Kombinovaná metóda	1 154 702,81

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

**VŠH stavieb = 1 279 358,77 Eur**

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

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

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku

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

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku

$$kPD = ks * kv * kd * kf * ki * kz * kr$$

ks - koeficient všeobecnej situácie

kv - koeficient intenzity využitia

kd koeficient dopravných vzťahov

kf - koeficient funkčného využitia územia

ki - koeficient technickej infraštruktúry

kz - koeficient zvyšujúcich faktorov

kr- koeficient redukujúcich faktorov

## POPIS

Pozemky ležia v zastavanom území mesta Prievidza v areály firmy Fortena s.r.o. v konkurze vedľa Košovskej cesty. Mesto má podľa internetovej stránky 53 000 obyvateľov. Je sídlom okresu so základnou občianskou vybavenosťou. Na pozemkoch stoja stavby skladov, administratívna budova, prevádzkové budovy, trafostanica, garáž a dvor. Dostupnosť do centra je do 5 minút cesty autom. K zastávke autobusu je do 5 minút cesty peši. V mieste je rozvod elektrickej energie, verejného vodovodu verejnej kanalizácie a plynu. Pozemky sú v rovinnom teréne.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1277/29	ostatná plocha	255	255,00	1/1	255,00
1284/2	zastavané plochy a nádvorcia	255	255,00	1/1	255,00
1285	zastavané plochy a nádvorcia	489	489,00	1/1	489,00
1286/1	zastavané plochy a nádvorcia	13327	13327,00	1/1	13327,00
1286/2	zastavané plochy a nádvorcia	1075	1075,00	1/1	1075,00
1286/3	zastavané plochy a nádvorcia	1408	1408,00	1/1	1408,00
1286/4	zastavané plochy a nádvorcia	617	617,00	1/1	617,00
1286/5	zastavané plochy a nádvorcia	195	195,00	1/1	195,00
1286/6	zastavané plochy a nádvorcia	147	147,00	1/1	147,00
1286/7	zastavané plochy a nádvorcia	2027	2027,00	1/1	2027,00
1286/8	zastavané plochy a nádvorcia	1108	1108,00	1/1	1108,00
1286/9	zastavané plochy a nádvorcia	1864	1864,00	1/1	1864,00
1286/10	zastavané plochy a nádvorcia	1562	1562,00	1/1	1562,00
1286/11	zastavané plochy a nádvorcia	680	680,00	1/1	680,00
1286/12	zastavané plochy a nádvorcia	557	557,00	1/1	557,00
1286/13	zastavané plochy a nádvorcia	249	249,00	1/1	249,00
1286/14	zastavané plochy a nádvorcia	273	273,00	1/1	273,00
1286/15	zastavané plochy a nádvorcia	185	185,00	1/1	185,00
1286/17	zastavané plochy a nádvorcia	144	144,00	1/1	144,00
1286/22	zastavané plochy a nádvorcia	30	30,00	1/1	30,00
1288/3	zastavané plochy a nádvorcia	511	511,00	1/1	511,00
1288/4	zastavané plochy a nádvorcia	194	194,00	1/1	194,00
1288/5	zastavané plochy a nádvorcia	81	81,00	1/1	81,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>27 233,00</b>

Obec:

Prievidza

Východisková hodnota:

$VH_M = 9,96 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
-------------------------------	------------	---------------------

$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 50 000 obyvateľov	1,00
$k_v$ koeficient intenzity využitia	6. - nebytové stavby pre priemysel, sklady	1,10
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha),	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)	1,30
$k_z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,10 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,2870
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ Eur/m}^2 * 1,2870$	12,82 Eur/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 27 233,00 \text{ m}^2 * 12,82 \text{ Eur/m}^2$	<b>349 127,06 Eur</b>

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcelsa č. 1277/29	$255,00 \text{ m}^2 * 12,82 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	3 269,10
parcelsa č. 1284/2	$255,00 \text{ m}^2 * 12,82 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	3 269,10
parcelsa č. 1285	$489,00 \text{ m}^2 * 12,82 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	6 268,98
parcelsa č. 1286/1	$13 327,00 \text{ m}^2 * 12,82 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	170 852,14
parcelsa č. 1286/2	$1 075,00 \text{ m}^2 * 12,82 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	13 781,50
parcelsa č. 1286/3	$1 408,00 \text{ m}^2 * 12,82 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	18 050,56
parcelsa č. 1286/4	$617,00 \text{ m}^2 * 12,82 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	7 909,94
parcelsa č. 1286/5	$195,00 \text{ m}^2 * 12,82 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	2 499,90
parcelsa č. 1286/6	$147,00 \text{ m}^2 * 12,82 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	1 884,54
parcelsa č. 1286/7	$2 027,00 \text{ m}^2 * 12,82 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	25 986,14
parcelsa č. 1286/8	$1 108,00 \text{ m}^2 * 12,82 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	14 204,56
parcelsa č. 1286/9	$1 864,00 \text{ m}^2 * 12,82 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	23 896,48
parcelsa č. 1286/10	$1 562,00 \text{ m}^2 * 12,82 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	20 024,84
parcelsa č. 1286/11	$680,00 \text{ m}^2 * 12,82 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	8 717,60
parcelsa č. 1286/12	$557,00 \text{ m}^2 * 12,82 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	7 140,74
parcelsa č. 1286/13	$249,00 \text{ m}^2 * 12,82 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	3 192,18
parcelsa č. 1286/14	$273,00 \text{ m}^2 * 12,82 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	3 499,86
parcelsa č. 1286/15	$185,00 \text{ m}^2 * 12,82 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	2 371,70
parcelsa č. 1286/17	$144,00 \text{ m}^2 * 12,82 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	1 846,08
parcelsa č. 1286/22	$30,00 \text{ m}^2 * 12,82 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	384,60
parcelsa č. 1288/3	$511,00 \text{ m}^2 * 12,82 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	6 551,02

parcela č. 1288/4	194,00 m <sup>2</sup> * 12,82 Eur/m <sup>2</sup> * 1 / 1	2 487,08
parcela č. 1288/5	81,00 m <sup>2</sup> * 12,82 Eur/m <sup>2</sup> * 1 / 1	1 038,42
<b>Spolu</b>		<b>349 127,06</b>

## III. ZÁVER

### 1. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
<b>Stavby</b>	
<b>Bytové a nebytové budovy (haly)</b>	
Administratívna budova	160 003,11
Bufet č.súp. 2606	22 751,44
Prev. budova č.súp. 2608	3 808,20
Sklad č.súp. 2609	15 567,73
Prev. budova - dielne č.súp. 2610	21 088,44
Prev. budova kuchyne č.súp. 2611	41 666,57
Prev. budova výrobné č.súp. 2612	24 184,64
Sklad č. súp. 2613	64 266,80
Sklad č.súp. 2614	91 221,35
Sklad č.súp. 2615	130 739,40
Sklad č.súp. 2616	106 727,29
Sklad č.súp. 2617	155 365,36
Sklad č.súp. 2618	82 502,77
Trafostanica č.súp. 2619	4 842,10
Sklad č.súp. 2620	50 500,49
Sklad č.súp. 2621	12 590,87
Aranžérska dielňa č.súp. 2622	15 129,79
Sklad č.súp. 2623	209 512,81
Výrobňa č.súp. 2624	16 130,34
Garáž č.súp. 2625	4 979,08
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
Rozvody vody	5 132,92
Vodomerná šachta	230,48
Rozvody kanalizácie	7 192,51
Prípojka plynu	799,36
NN rozvody	1 955,33
Spevnené plochy asfaltové	29 027,94
Rampa súp.č. 72 - Spevnené plocha asfaltová	1 441,66
<b>Spolu stavby</b>	<b>1 279 358,77</b>
<b>Pozemky</b>	
LV č. 8914 - parc. č. 1277/29 (255 m <sup>2</sup> )	3 269,10

LV č. 8914 - parc. č. 1284/2 (255 m <sup>2</sup> )	3 269,10
LV č. 8914 - parc. č. 1285 (489 m <sup>2</sup> )	6 268,98
LV č. 8914 - parc. č. 1286/1 (13 327 m <sup>2</sup> )	170 852,14
LV č. 8914 - parc. č. 1286/2 (1 075 m <sup>2</sup> )	13 781,50
LV č. 8914 - parc. č. 1286/3 (1 408 m <sup>2</sup> )	18 050,56
LV č. 8914 - parc. č. 1286/4 (617 m <sup>2</sup> )	7 909,94
LV č. 8914 - parc. č. 1286/5 (195 m <sup>2</sup> )	2 499,90
LV č. 8914 - parc. č. 1286/6 (147 m <sup>2</sup> )	1 884,54
LV č. 8914 - parc. č. 1286/7 (2 027 m <sup>2</sup> )	25 986,14
LV č. 8914 - parc. č. 1286/8 (1 108 m <sup>2</sup> )	14 204,56
LV č. 8914 - parc. č. 1286/9 (1 864 m <sup>2</sup> )	23 896,48
LV č. 8914 - parc. č. 1286/10 (1 562 m <sup>2</sup> )	20 024,84
LV č. 8914 - parc. č. 1286/11 (680 m <sup>2</sup> )	8 717,60
LV č. 8914 - parc. č. 1286/12 (557 m <sup>2</sup> )	7 140,74
LV č. 8914 - parc. č. 1286/13 (249 m <sup>2</sup> )	3 192,18
LV č. 8914 - parc. č. 1286/14 (273 m <sup>2</sup> )	3 499,86
LV č. 8914 - parc. č. 1286/15 (185 m <sup>2</sup> )	2 371,70
LV č. 8914 - parc. č. 1286/17 (144 m <sup>2</sup> )	1 846,08
LV č. 8914 - parc. č. 1286/22 (30 m <sup>2</sup> )	384,60
LV č. 8914 - parc. č. 1288/3 (511 m <sup>2</sup> )	6 551,02
LV č. 8914 - parc. č. 1288/4 (194 m <sup>2</sup> )	2 487,08
LV č. 8914 - parc. č. 1288/5 (81 m <sup>2</sup> )	1 038,42
<b>Spolu pozemky (27 233,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>349 127,06</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>1 628 485,83</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>1 630 000,00</b>

**Slovom: Jedenmiliónšesťstotridsaťtisíc Eur**

V Dolnom Kubíne dňa 27.9.2018

Ing. Marián Pilka

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. List vlastníctva č. 8914
3. Kópia z katastrálnej mapy
4. Situácia
5. Nákresy stavieb
6. Doklady o veku stavieb
7. Prehľad výnosov z nájmov
8. Rozhodnutie o vyrúbení dane z nehnuteľností
9. Poistná zmluva
10. 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 338/2018

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

Dolný Kubín dňa 27.09.2018

Ing. Marián PILKA