

**Znalec:** Ing. Sviržovský Štefan, Jesenského 27, Žiar nad Hronom  
telefón - 0907 818 361, 045/6722 656.  
**Zadávateľ:** auction, s.r.o. Kmeťová 30, Nitra  
**Číslo spisu/objednávky:** sp. Zn. 2022-12-101D

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

č. 24/2023

**Vo veci:** stanovenie technickej a všeobecnej (trhovej) hodnoty Hostinca s. č. súpisné 90, vonkajších úprav a pozemkov v k.ú. Bartošová Lehôtka, okres Žiar nad Hronom so zohľadnením vecné bremená na pozemkoch umiestnenia vodovodnému potrubia ktoré nezaniká

**Počet strán ( z toho príloh)** : ( )

**Počet vyhotovení** : 3

# I. ÚVOD

1. **Úloha znalca:** stanovenie technickej a všeobecnej (trhovej) hodnoty Hostinca s. č. súpisné 90, vonkajších úprav a pozemkov v k.ú. Bartošová Lehôtka, okres Žiar nad Hronom so zohľadnením vecné bremená na pozemkoch umiestnenia vodovodnému potrubia ktoré nezaniká

2. Účel znaleckého posudku: Výkon záložného práva, resp. dražba

3. **Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):** 17.1.2023

4. **Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 17.1.2023

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

a) **Podklady dodané zadávateľom :**

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 18, 814
- Kópia z katastrálnej mapy
- Povolenie zmeny užívania stavby č. 3892/2003
- Stavebné povolenie č. 2004/00678/ZH
- Povolenie zmeny stavby č. 116/2007
- Užívacie povolenie č. 2007/01267/ZH
- Užívacie povolenie stavby hostince č. 231/2007
- Užívacie povolenie - spevnené plochy č. 263/2007
- Projektová dokumentácia

b) **Podklady získané znalcom:**

Porovnanie skutkového stavu pri obhliadke.

Fotodokumentácia

6. **Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:**

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

Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

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

Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov

Opatrenie ŠÚ SR č.128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb

Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ IV.štvrtrok 2022

spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

228 VYHLÁŠKA Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 20. júla 2018, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

7. **Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:**

1. Všeobecná hodnota (VŠH) Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

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

3. Technická hodnota (TH) Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

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

5. Stavbyl ) Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Stavby sa podľa stavebnotechnického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

#### **8. Osobitné požiadavky zadávateľa:**

bez požiadaviek

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### **a) Výber použitej metódy:**

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline .

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie a výnosovou metódou. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podkladu pre porovnávanie. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtové ukazovatele uvedenej metodiky so zohľadnením nedokončenosti - poškodenia jednotlivých konštrukcií. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác vydané pre IV.2022. Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky a nedokončenosť jednotlivých konštrukčných prvkov, sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

#### **b). Vlastnícke a evidenčné údaje:**

- 1) LIST VLASTNÍCTVA č. 18, k.ú. Bartošová lehôtka
  - 2) LIST VLASTNÍCTVA č. 814, k.ú. Bartošová lehôtka - stavby
- v prílohe tohto Znaleckého posudku

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 17.1.2023

Porovnanie nehnuteľností vykonané dňa 17.1.2023

Fotodokumentácia vyhotovený dňa 17.1.2023

#### **d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom:**

Skutkový stav oceňovaných nehnuteľností, zistený v rámci miestneho šetrenia, som osobne zamerl a zameraný skutkový stav som porovnal s predloženou dokumentáciou a vložil do príloh tohto znaleckého posudku.

Vonkajšie murované pódium nie je zakreslené na kópii z katastrálnej mapy.

#### **e) údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom :**

Stavby sú zapísané na LV a zakreslené na kópii z katastrálnej mapy.

f) vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia; stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené :

**Parcely registra:**

parc. č. 488 záhrady o výmere 356 m<sup>2</sup>  
parc. č. 489/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 414 m<sup>2</sup>  
parc. č. 489/4 záhrady o výmere 712 m<sup>2</sup>  
parc. č. 491/3 ostatné plochy o výmere 798 m<sup>2</sup>  
parc. č. 491/5 ostatné plochy o výmere 585 m<sup>2</sup>  
parc. č. 491/6 ostatné plochy o výmere 6 m<sup>2</sup>  
parc. č. 491/13 zastavané plochy a nádvoria o výmere 27 m<sup>2</sup>

**Stavby:**

Hostinec s.č. 90  
Letná záhrada na p.č. 491/3  
murované pódium na p.č. 491/3  
vonkajšie úpravy na p.č. 491/5, 489, 491/3  
plot na p.č. 491/3 a 491/5

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

Neboli vznesené.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

#### 2.1.1 Hostinec s.č. 90 na p.č. 489/3

##### POPIS STAVBY

Predmetom ohodnotenia je motorest Zlatý strom s.č. 90 postavenom na p.č. 489/3. Jedná sa o prízemný objekt budovy s obytným podkrovím, v zadnej časti čiastočne podpivničeným. Objekt slúži ako motorest a penzión. Na INP sa nachádza hlavný priestor - reštaurácia, prekrytá uzavretá terasa, kuchyňa so zázemím, sociálne zariadenia, sklady. V podkroví je šesť izieb so sociálnym zázemím a sklad prádla.

Objekt je založený na odizolovaných základoch - asoch. Nosné murivo tvorí murovaná sendvičová konštrukcia v zložení lícová tehla Klinker hr. 15 cm, 10 cm polystyrén a lícová tehla Klinker hr. 15 cm. Vonkajšie a vnútorné povrchy sú napustené náterom. Stropy sú rovné na INP znížené sadrokartónové. Krov je sedlový s škridľou Bramac. Klampiarské výrobky sú z medeného plechu, blaskozvod a satelit je umiestnený. Všetky podlahy sú špeciálne dlažby Klinker. Všetky okná sú z Euro profilov s izol. dvojsklom a hliníkovým parapetom. Zdroj tepla sú dva kotle a dva vykurovacie okruhy - z tohto jeden kotol v prizemí je zdemontovaný - zohľadnené vo výpočte, Príprava TUV je v siedmich el. bojleroch. V prekrytej sale - terase je osadená vykurovacia vložka. V objekte je rozvod teplej a studenej vody, kanalizácia, elektroinštalácia svetelná a motorická. Okrem týchto rozvodov sú osadené aj rozvody satelitné, počítačové, telefónne, zabezpečovacie, kamerový systém

##### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 801 78 budovy autokempingových táborov a motorestov  
**KS:** 1212 Ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet		Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
Oz	$(17,7*11 + 1,9*1,4 + 0,95*1,4 + 3*7,3 + 17,3*17,7*0,5)*0,2$	74,74
Os	$(6,3*3,4 + 2,4*3,4*0,5)*2,5$	63,75
Ov	$(17,7*11*4,6 + 1,9*1,4*3,3 + 0,95*1,4*3,3 + 3*7,3*3 + 17,3*17,7*0,5*3,6)$	1 525,67
Ot	$(11*3,9*0,5*17,7 + 7,3*0,4*0,5*3)$	384,05
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>		<b>2 048,21</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 2\,824 / 30,1260 = 93,74 \text{ Eur/m}^3$   
**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]
Podzemné	1	$6,3*3,4 + 2,4*3,4*0,5$	25,5	Repr.	2,5	2,5
Nadzemné	1	$17,7*11 + 1,9*1,4 + 0,95*1,4 + 3*7,3 + 17,7*0,5*17,3$	373,7	Repr.	4,2	4,2
Podkrovné	1	$11*17,7$	194,7	Repr.	3	3

**Priemerná zastavaná plocha:**  $(25,5 + 373,7 + 194,7) / 3 = 197,97 \text{ m}^2$   
**Priemerná výška podlaží:**  $(25,5 * 2,5 + 373,7 * 4,2 + 194,7 * 3) / (25,5 + 373,7 + 194,7) = 3,73 \text{ m}$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 197,97) = 1,0412$

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**  $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,73) = 0,8630$

**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 [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>						
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	2,83	100	2,83
2	Zvislé konštrukcie	15,00	3,00	45,00	21,21	100	21,21
3	Stropy	8,00	2,00	16,00	7,55	100	7,55
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,50	9,00	4,25	100	4,25
5	Krytina strechy	3,00	2,00	6,00	2,83	100	2,83
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	2,00	2,00	0,94	100	0,94
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	2,00	14,00	6,60	100	6,60

8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2,00	6,00	2,83	100	2,83
9	Vnútorne keramické obklady	3,00	2,00	6,00	2,83	100	2,83
10	Schody	3,00	2,00	6,00	2,83	100	2,83
11	Dvere	4,00	2,00	8,00	3,77	100	3,77
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
13	Okná	6,00	2,00	12,00	5,66	100	5,66
14	Povrchy podláh	3,00	4,00	12,00	5,66	100	5,66
15	Vykurovanie	5,00	2,00	10,00	4,72	90	4,25
16	Elektroinštalácia	6,00	1,50	9,00	4,25	100	4,25
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,47	100	0,47
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	1,42	100	1,42
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	1,42	100	1,42
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	2,00	4,00	1,89	100	1,89
22	Vybavenie kuchýň	2,00	5,00	10,00	4,72	100	4,72
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	2,00	8,00	3,77	100	3,77
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
25	Ostatné	4,00	4,00	16,00	7,55	100	7,55
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>212,00</b>	<b>100,00</b>		<b>99,53</b>

Rozostavanosť stavby: 99,53 %

Nedokončenosť stavby: 0,47 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:  $k_V = 212,00 / 100 = 2,1200$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,307$

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

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

$VH = 93,74 \text{ Eur/m}^3 * 3,307 * 2,1200 * 1,0412 *$

$0,8630 * 0,939 * 0,95$

$VH = 526,7799 \text{ Eur/m}^3$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Hostinec s.č. 90 na p.č. 489/3	2007	16	64	80	20,00	80,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$526,7799 \text{ Eur/m}^3 * 2048,21 \text{ m}^3$	1 078 955,86
Nedokončenosť	$-0,47 \% \text{ z } 1\,078\,955,86$	-5 092,67
Východisková hodnota		1 073 863,19
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 1\,073\,863,19 \text{ Eur}$	859 090,55

Dokončenosť stavby:  $(1\,073\,863,19\text{Eur} / 1\,078\,955,86\text{Eur}) * 100\% = 99,53\%$

## 2.1.2 Letná záhrada na p.č. 491/3

### POPIS STAVBY

Predmetom ohodnotenia je letná záhrada. Objekt je klasifikovaný ako budova. Ide o prízemný objekt reštauračného charakteru. Objekt je založený na betónových základ. pásoch. Vonkajšie steny od cesty sú z tehly Klinker, z vnútornej strany tvoria nosnú časť drevené stĺpy.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 801 79 budovy pre spoločné ubytovanie a rekreáciu - ostatné

**KS:** 1212 Ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty

### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
Oz $(31*4,2 + 34,8*4,2)*0,15$	41,45
Ov $(31*4,2 + 34,8*4,2)*2,7 + (4,2*0,8*0,5*65,8)$	856,72
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>898,17</b>

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:** RU =  $2\,824 / 30,1260 = 93,74$  Eur/m<sup>3</sup>

**Koeficient konštrukcie:** k<sub>K</sub> = 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	$31*4,2 + 34,8*4,2$	276,36	Repr. 2,7		2,7

**Priemerná zastavaná plocha:**  $(276,36) / 1 = 276,36$  m<sup>2</sup>

**Priemerná výška podlaží:**  $(276,36 * 2,7) / (276,36) = 2,70$  m

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** k<sub>ZP</sub> =  $0,92 + (24 / 276,36) = 1,0068$

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** k<sub>VP</sub> =  $0,30 + (2,10 / 2,7) = 1,0778$

### 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 [%]
	Konštrukcie podľa RU				

1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	13,19
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	32,96
3	Stropy	8,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	13,19
5	Krytina strechy	3,00	1,50	4,50	9,89
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	2,20
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,50	3,50	7,69
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,50	1,50	3,30
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	4,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	6,59
15	Vykurovanie	5,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,50	3,00	6,59
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	0,50	2,00	4,40
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>45,50</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  $k_V = 45,50 / 100 = 0,4550$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,307$

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

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

$VH = 93,74 \text{ Eur/m}^3 * 3,307 * 0,4550 * 1,0068 * 1,0778 * 0,939 * 0,95$

$VH = 136,5341 \text{ Eur/m}^3$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Letná záhrada na p.č. 491/3	2007	16	34	50	32,00	68,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$136,5341 \text{ Eur/m}^3 * 898,17 \text{ m}^3$	122 630,83
Technická hodnota	$68,00 \% \text{ z } 122 630,83 \text{ Eur}$	83 388,96



### 2.1.3 Murované pódium na p.č. 491/3

#### POPIS STAVBY

Predmetom ohodnotenia je murované pódium vybudované v letnej záhrade. Objekt je klasifikovaný ako budova.

Ide o prízemný murovaný objekt, slúži ako pódium. Objekt je založená na základových pásoch. Z troch strán je nosné murivo Klinker. Objekt má pultovú strechu s krytinou Bramac.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 801 79 budovy pre spoločné ubytovanie a rekreáciu - ostatné

**KS:** 1212 Ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty

#### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
5,3*7,85*0,2	8,32
33,28	33,28
160,18	160,18
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>201,78</b>

#### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 2\,824 / 30,1260 = 93,74 \text{ Eur/m}^3$

**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	5,3*7,85	41,61	Repr. 3,4		3,4

**Priemerná zastavaná plocha:**  $(41,61) / 1 = 41,61 \text{ m}^2$

**Priemerná výška podlaží:**  $(41,61 * 3,4) / (41,61) = 3,40 \text{ m}$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 41,61) = 1,4968$

**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 [%] $cp_i$	Koef. štand. $ks_i$	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	15,00

2	Zvislé konštrukcie	15,00	0,80	12,00	30,00
3	Stropy	8,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	15,00
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	7,50
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,50	3,50	8,75
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,50	1,50	3,75
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	4,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	7,50
15	Vykurovanie	5,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,50	3,00	7,50
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	0,50	2,00	5,00
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>40,00</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:  $k_V = 40,00 / 100 = 0,4000$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,307$

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

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

$VH = 93,74 \text{ Eur/m}^3 * 3,307 * 0,4000 * 1,4968 *$

$0,9176 * 0,939 * 0,95$

$VH = 151,9237 \text{ Eur/m}^3$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Murované pódium na p.č. 491/3	2008	15	45	60	25,00	75,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$151,9237 \text{ Eur/m}^3 * 201,78 \text{ m}^3$	30 655,16
Technická hodnota	$75,00 \% \text{ z } 30 655,16 \text{ Eur}$	22 991,37

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Plot na p.č. 491/3 a 491/5

#### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie  
KS: 2ex Inžinierske stavby

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	89,00m	700	23,24 Eur/m
2.	<b>Podmurovka:</b>			
	murovaná z tehly alebo tvárnic	89,00m	1270	42,16 Eur/m
	<b>Spolu:</b>			<b>65,40 Eur/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	80,10m <sup>2</sup>	435	14,44 Eur/m
4.	<b>Plotové vráta:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 Eur/ks

Dĺžka plotu: 89 m  
 Pohľadová plocha výplne:  $89 \cdot 0,9 = 80,10 \text{ m}^2$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 3,307$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot na p.č. 491/3 a 491/5	2007	16	34	50	32,00	68,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(89,00\text{m} \cdot 65,40 \text{ Eur/m} + 80,10\text{m}^2 \cdot 14,44 \text{ Eur/m}^2 + 1\text{ks} \cdot 249,12 \text{ Eur/ks}) \cdot 3,307 \cdot 0,95$	22 702,71
Technická hodnota	68,00 % z 22 702,71 Eur	15 437,84

### 2.2.2 Prípojka vody na p.č. 491/5

#### 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 oceľové potrubie  
Položka: 1.2.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1800/30,1260 = 59,75 Eur/bm  
Počet merných jednotiek: 9,6 bm  
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 3,307$   
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody na p.č. 491/5	2007	16	44	60	26,67	73,33

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$9,6 \text{ bm} * 59,75 \text{ Eur/bm} * 3,307 * 0,95$	1 802,05
Technická hodnota	$73,33 \% \text{ z } 1 802,05 \text{ Eur}$	1 321,44

**2.2.3 Vodomerná šachta na p.č. 491/5****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 7660/30,1260 = 254,27 Eur/m<sup>3</sup> OP  
Počet merných jednotiek:  $1,2 * 1,6 * 1,6 = 3,07 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 3,307$   
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta na	2007	16	44	60	26,67	73,33

p.č. 491/5						
------------	--	--	--	--	--	--

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$3,07 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 3,307 * 0,95$	2 452,40
Technická hodnota	73,33 % z 2 452,40 Eur	1 798,34

**2.2.4 Splašková kanalizácia na p.č. 491/5****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
 Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové  
 Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $855/30,1260 = 28,38 \text{ Eur/bm}$   
 Počet merných jednotiek: 38,6 bm  
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 3,307$   
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Splašková kanalizácia na p.č. 491/5	2007	16	64	80	20,00	80,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$38,6 \text{ bm} * 28,38 \text{ Eur/bm} * 3,307 * 0,95$	3 441,58
Technická hodnota	80,00 % z 3 441,58 Eur	2 753,26

**2.2.5 Dažďová kanalizácia na p.č. 491/5****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod:** 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové  
**Položka:** 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 855/30,1260 = 28,38 Eur/bm  
**Počet merných jednotiek:** 52,4 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,307$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dažďová kanalizácia na p.č. 491/5	2007	16	64	80	20,00	80,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$52,4 \text{ bm} * 28,38 \text{ Eur/bm} * 3,307 * 0,95$	4 671,99
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 4 671,99 \text{ Eur}$	3 737,59

**2.2.6 ČOV na p.č. 491/5****ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** Malé čistiarne odpadových vôd vrátane technológie  
**Kód KS:** 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 31. Malé čistiarne odpadových vôd vrátane technológie  
**Bod:** 31.3. Výkonu do 16. ekv. (napr. typ SX 16)

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 114650/30,1260 = 3805,68 Eur/Ks  
**Počet merných jednotiek:** 1 Ks  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,307$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
ČOV na p.č. 491/5	2007	16	44	60	26,67	73,33

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 3805,68 \text{ Eur/Ks} * 3,307 * 0,95$	11 956,11

Technická hodnota	73,33 % z 11 956,11 Eur	8 767,42
-------------------	-------------------------	----------

## 2.2.7 Lapač olejov na p.č. 491/5

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
Bod: 2.7. Lapač olejov alebo masnôt

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $2550/30,1260 = 84,64$  Eur/m<sup>3</sup> OP  
Počet merných jednotiek: 2,5 m<sup>3</sup> OP  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,307$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Lapač olejov na p.č. 491/5	2007	16	44	60	26,67	73,33

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$2,5 \text{ m}^3 \text{ OP} * 84,64 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 3,307 * 0,95$	664,77
Technická hodnota	73,33 % z 664,77 Eur	487,48

## 2.2.8 NN prípojka vzdušná

### 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.f) káblová prípojka vzdušná Al 4\*35 mm\*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $330/30,1260 = 10,95$  Eur/bm  
Počet káblov: 1  
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 6,57 Eur/bm  
Počet merných jednotiek: 300 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,307$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NN prípojka vzdušná	2007	16	34	50	32,00	68,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$300 \text{ bm} * (10,95 \text{ Eur/bm} + 0 * 6,57 \text{ Eur/bm}) * 3,307 * 0,95$	10 320,32
Technická hodnota	$68,00 \% \text{ z } 10\ 320,32 \text{ Eur}$	7 017,82

**2.2.9 NN prípojka zemná****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: 7.1.1) káblková prípojka zemná Al 4\*35 mm\*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $490/30,1260 = 16,27 \text{ Eur/bm}$   
Počet káblov: 1  
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:  $9,76 \text{ Eur/bm}$   
Počet merných jednotiek: 100 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,307$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NN prípojka zemná	2007	16	34	50	32,00	68,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$100 \text{ bm} * (16,27 \text{ Eur/bm} + 0 * 9,76 \text{ Eur/bm}) * 3,307 * 0,95$	5 111,46
Technická hodnota	$68,00 \% \text{ z } 5\ 111,46 \text{ Eur}$	3 475,79



**2.2.10 Oporný múr na p.č. 491/3 a 491/5****ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry  
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)  
 Bod: 9.4. Železobetónové - monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1555/30,1260 = 51,62$  Eur/m<sup>3</sup> OP  
 Počet merných jednotiek:  $89*0,3*2,4 = 64,08$  m<sup>3</sup> OP  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,307$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporný múr na p.č. 491/3 a 491/5	2007	16	44	60	26,67	73,33

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$64,08 \text{ m}^3 \text{ OP} * 51,62 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 3,307 * 0,95$	10 391,98
Technická hodnota	73,33 % z 10 391,98 Eur	7 620,44

**2.2.11 Parkovisko na p.č. 491/5****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
 Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým  
 Položka: 8.3.g) Zámková betón. dlažba-kladené do malty na podkl. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $570/30,1260 = 18,92$  Eur/m<sup>2</sup> ZP  
 Počet merných jednotiek:  $37,5*12,7 + 5,8*16,3 = 570,79$  m<sup>2</sup> ZP  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,307$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Parkovisko na p.č. 491/5	2007	16	64	80	20,00	80,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$570,79 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,92 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 3,307 * 0,95$	33 927,77
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 33\,927,77 \text{ Eur}$	27 142,22

**2.2.12 Tanečný parket na p.č. 491/3****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
 Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým  
 Položka: 8.3.g) Zámková betón. dlažba-kladené do malty na podkl. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $570/30,1260 = 18,92 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$   
 Počet merných jednotiek:  $3,14*6,5*6,5 = 132,67 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,307$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Tanečný parket na p.č. 491/3	2008	15	45	60	25,00	75,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$132,67 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,92 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 3,307 * 0,95$	7 885,91
Technická hodnota	$75,00 \% \text{ z } 7\,885,91 \text{ Eur}$	5 914,43

**2.3 INÉ STAVBY****2.3.1 Regulačná rada z VTL vodovodu**

**MERNÉ JEDNOTKY STAVBY**

Merné jednotky stavby celkom

1,00 Kus

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $RU = 5\,476,99 \text{ Eur/Kus}$ Koeficient vybavenosti:  $K_V = 1$ Koeficient zastavanej plochy:  $K_{ZP} = 1$ Koeficient výšky podlažia:  $K_{VP} = 1$ Koeficient konštrukcie:  $K_K = 1$ Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $K_{CU} = 3,307$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $K_M = 0,95$ **TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Regulačná rada z VTL vodovodu	2007	16	14	30	53,33	46,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$5476,99 \text{ Eur/Kus} * 1\text{Kus} * 3,307 * 0,95 * 1 * 1 * 1$	17 206,79
Technická hodnota	46,67 % z 17 206,79 Eur	8 030,41

**2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Hostinec s.č. 90 na p.č. 489/3	1 073 863,19	859 090,55
Letná záhrada na p.č. 491/3	122 630,83	83 388,96
Murované pódium na p.č. 491/3	30 655,16	22 991,37
Plot na p.č. 491/3 a 491/5	22 702,71	15 437,84
Prípojka vody na p.č. 491/5	1 802,05	1 321,44
Vodomerná šachta na p.č. 491/5	2 452,40	1 798,34
Splašková kanalizácia na p.č. 491/5	3 441,58	2 753,26
Dažďová kanalizácia na p.č. 491/5	4 671,99	3 737,59
ČOV na p.č. 491/5	11 956,11	8 767,42
Lapač olejov na p.č. 491/5	664,77	487,48
NN prípojka vzdušná	10 320,32	7 017,82
NN prípojka zemná	5 111,46	3 475,79
Oporný múr na p.č. 491/3 a 491/5	10 391,98	7 620,44
Parkovisko na p.č. 491/5	33 927,77	27 142,22
Tanečný parket na p.č. 491/3	7 885,91	5 914,43
Regulačná rada z VTL vodovodu	17 206,79	8 030,41
<b>Celkom:</b>	<b>1 359 685,02</b>	<b>1 058 975,36</b>

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Motorest Zlatý strom sa nachádza pod obcou Bartošová Lehôrka na hlavnom cestnom ťahu Žiar nad Hronom - Martin.

#### b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Ide o jednoznačne budovu motorestu so zázemím. Objekt by bolo možné využívať prenajímaním.

#### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Vecné bremeno strpieť umiestnenie vodovodného potrubia.

V danej lokalite neboli zistené riziká ktoré by vplývali na využitie objektu formou prenájmu.

#### Tarchy:

vid LV v prílohe.

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $v_I$	Výsledok $k_{PDI} * v_I$
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,165	13	2,15
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časť obce vhodná k bývaniu situovaná na okraji obce	III.	0,300	30	9,00
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,600	8	4,80
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	7	6,30
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>				
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	0,600	6	3,60

6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>				
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	0,900	10	9,00
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,300	9	2,70
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>				
	malá hustota obyvateľstva	I.	0,900	6	5,40
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>				
	orientácia hlavných miestností k JJZ - J - JJV	I.	0,900	5	4,50
10	<b>Konfigurácia terénu</b>				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	<b>Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,300	7	2,10
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,165	7	1,16
13	<b>Obč. vybav. (úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,300	10	3,00
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,300	8	2,40
15	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,300	9	2,70
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.</b>				
	bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby	III.	0,300	7	2,10
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>				
	zvýšený záujem o prenájom nehnuteľností	II.	0,600	4	2,40
19	<b>Názor znalca</b>				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	0,600	20	12,00
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>83,10</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 83,1 / 180$	0,462
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 1\ 058\ 975,36 \text{ Eur} * 0,462$	<b>489 246,62 Eur</b>

### 3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

#### 3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Pri výpočte výnosovej metódy uvažujem s dobou výnosnosti 15 rokov.  
Podľa výpovede vlastníka hrubý výnos je v rozsahu 20000 – 25000 EUR mesačne. Daň z nehnuteľnosti je 4575 EUR. poistenie uvažujem v čiastke po konzultácii 3700 EUR.

#### Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [Eur/MJ/rok]	Nájomné spolu [Eur/rok]
Hrubý výnos	20000	20 000,00	m <sup>2</sup>	9,00	180 000,00

#### Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Podiel pozemku na výnose	15% z 180 000,00	27 000,00

**Hrubý výnos stavby:** 180 000,00 – 27 000,00 = **153 000,00 Eur/rok**

#### Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [Eur/rok]
<b>Prevádzkové náklady</b>		
daň z nehnuteľností	4575	4 575,00
poistenie nehnuteľností	3700	3 700,00
<b>Náklady na údržbu</b>		
bežná údržba	19396,6	19 396,60
<b>Správne náklady</b>		
správne náklady	4,00 % z 153 000,00	6 120,00
<b>Náklady spolu:</b>		<b>33 791,60</b>

#### Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Odhad straty	48000	48 000,00

#### Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos stavby [Eur/rok]	Náklady [Eur/rok]	Odhad straty [Eur/rok]	Odčerpateľný zdroj [Eur/rok]
153 000,00	33 791,60	48 000,00	71 208,40

#### Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:	15 r.
Základná úroková sadzba ECB:	$i = 0,00 \text{ \%/rok}$
Miera rizika:	$r = 10,00 \text{ \%/rok}$
Zataženie daňou z príjmu:	$d = 2,00 \text{ \%/rok}$
Úroková miera:	$u = 0,00 + 10,00 + 2,00 = 12,00 \text{ \%/rok}$
Kapitalizačný úrokomer:	$k = 12,00 / 100 = 0,1200$

**Likvidačná hodnota**

Názov	Výpočet	Spolu [Eur]
VŠH metódou poloh.difer.		489 246,62
<b>Likvidačné náklady:</b>		
	10,00 % z 489 246,62 Eur	48 924,66
<b>Likvidačná hodnota:</b>		<b>440 321,96</b>

**Výnosová hodnota**

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

$$HV = 71\,208,40 * \frac{(1 + 0,1200)^{15} - 1}{(1 + 0,1200)^{15} * 0,1200} + \frac{440\,321,96}{(1 + 0,1200)^{15}}$$

$$HV = 484\,990,76 + 80\,445,18 = 565\,435,94 \text{ Eur}$$

**3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY**

**Technická hodnota stavieb (TH):** 1 058 975,36 Eur

**Výnosová hodnota (HV):** 565 435,94 Eur

**Určenie váh podľa Neageliho:**

**Rozdiel:**

$$R = \frac{TH - HV}{HV} * 100 = \frac{1\,058\,975,36 - 565\,435,94}{565\,435,94} * 100 = 87,28\%$$

**Váha technickej hodnoty:**  $b = 1$

**Váha výnosovej hodnoty:**  $a = 5$

**Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:**

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

$$V\dot{S}H_S = \frac{(5 * 565\,435,94) + (1 * 1\,058\,975,36)}{5 + 1} = 647\,692,51 \text{ Eur}$$

**3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY**

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciácie	489 246,62

Kombinovaná metóda	647 692,51
--------------------	------------

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

VŠH stavieb = 489 246,62 Eur

### 3.2 POZEMKY

#### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 3.2.1.2 Pozemky

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
489/3	zastavané plochy a nádvoria	414	414,00	1/1	414,00
491/5	ostatná plocha	585	585,00	1/1	585,00
491/6	ostatná plocha	6	6,00	1/1	6,00
491/13	zastavané plochy a nádvoria	27	27,00	1/1	27,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>1 032,00</b>

Obec:

Bartošova Lehôtka

Východisková hodnota:

$V_{H_{MJ}} = 3,32 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou	0,80
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
$k_z$	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku,	1,50



koeficient povyšujúcich faktorov	druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,20 * 1,50 * 1,00$	1,6848
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SH_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ Eur/m}^2 * 1,6848$	5,59 Eur/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{SH_{POZ}} = M * V_{SH_{MJ}} = 1\,032,00 \text{ m}^2 * 5,59 \text{ Eur/m}^2$	<b>5 768,88 Eur</b>

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcela č. 489/3	$414,00 \text{ m}^2 * 5,59 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	2 314,26
parcela č. 491/5	$585,00 \text{ m}^2 * 5,59 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	3 270,15
parcela č. 491/6	$6,00 \text{ m}^2 * 5,59 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	33,54
parcela č. 491/13	$27,00 \text{ m}^2 * 5,59 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	150,93
<b>Spolu</b>		<b>5 768,88</b>

**3.2.1.3 Pozemky****POPIS**

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
489/4	ostatná plocha	712	712,00	1/1	712,00
491/3	ostatná plocha	798	798,00	1/1	798,00
488	záhrada	356	356,00	1/1	356,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>1 866,00</b>

**Obec:**

Bartošova Lehôtka

**Východisková hodnota:** $V_{H_{MJ}} = 3,32 \text{ Eur/m}^2$ 

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficien tu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou	0,80
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00

$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,50
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	9. závady viaznuce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,85
	<i>vecne bremeno - vodovodne potrubie</i>	

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,20 * 1,50 * 0,85$	1,4321
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ Eur/m}^2 * 1,4321$	4,75 Eur/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\ 866,00 \text{ m}^2 * 4,75 \text{ Eur/m}^2$	<b>8 863,50 Eur</b>

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcelsa č. 489/4	$712,00 \text{ m}^2 * 4,75 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	3 382,00
parcelsa č. 491/3	$798,00 \text{ m}^2 * 4,75 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	3 790,50
parcelsa č. 488	$356,00 \text{ m}^2 * 4,75 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	1 691,00
<b>Spolu</b>		<b>8 863,50</b>

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka zadávateľa:

Aká je všeobecná hodnota Hostince s. č. súpisné 90, vonkajších úprav a pozemkov v k.ú. Bartošová Lehôtka, okres Žiar nad Hronom so zohľadnením vecné bremená na pozemkoch umiestnenia vodovodnému potrubia ktoré nezaniká ?

Odpoveď na otázku:

Všeobecná hodnota Hostince s. č. súpisné 90, vonkajších úprav a pozemkov v k.ú. Bartošová Lehôtka, okres Žiar nad Hronom so zohľadnením vecné bremená na pozemkoch umiestnenia vodovodnému potrubia ktoré nezaniká je 504.000,00 eur ( hodnota je konečná na úrovni s DPH) .

## 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
<b>Stavby</b>	
Hostinec s.č. 90 na p.č. 489/3	396 899,84
Letná záhrada na p.č. 491/3	38 525,70
Murované pódium na p.č. 491/3	10 622,01
Plot na p.č. 491/3 a 491/5	7 132,28
Prípojka vody na p.č. 491/5	610,51
Vodomerná šachta na p.č. 491/5	830,83
Splašková kanalizácia na p.č. 491/5	1 272,01
Dažďová kanalizácia na p.č. 491/5	1 726,77
ČOV na p.č. 491/5	4 050,55
Lapač olejov na p.č. 491/5	225,22
NN prípojka vzdušná	3 242,23
NN prípojka zemná	1 605,81
Oporný múr na p.č. 491/3 a 491/5	3 520,64
Parkovisko na p.č. 491/5	12 539,71
Tanečný parket na p.č. 491/3	2 732,47
Regulačná rada z VTL vodovodu	3 710,05
<b>Pozemky</b>	
Pozemky - parc. č. 489/3 (414 m <sup>2</sup> )	2 314,26
Pozemky - parc. č. 491/5 (585 m <sup>2</sup> )	3 270,15
Pozemky - parc. č. 491/6 (6 m <sup>2</sup> )	33,54
Pozemky - parc. č. 491/13 (27 m <sup>2</sup> )	150,93
Pozemky - parc. č. 489/4 (712 m <sup>2</sup> )	3 382,00
Pozemky - parc. č. 491/3 (798 m <sup>2</sup> )	3 790,50
Pozemky - parc. č. 488 (356 m <sup>2</sup> )	1 691,00
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>503 879,00</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>504 000,00</b>

Slovom: Päťstoštyritisíc Eur

V Žiari nad Hronom dňa 4.2.2023

Ing. Sviržovský Štefan

## IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 18, 814
- Kópia z katastrálnej mapy
- Povolenie zmeny užívania stavby č. 3892/2003
- Stavebné povolenie č. 2004/00678/ZH
- Povolenie zmeny stavby č. 116/2007
- Užívacie povolenie č. 2007/01267/ZH
- Užívacie povolenie stavby hostince č. 231/2007
- Užívacie povolenie - spevnené plochy č. 263/2007
- Projektová dokumentácia
- Fotodokumentácia

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 00 Stavebníctvo a odvetvie 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 913271.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 24/2023.

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

Podpis znalca