

Znalec : Ing František Hlaváč, Sitnianského 15, 97101 Prievidza, tel.046 5424105

Zadavateľ : *AUCTIO, s.r.o. ul. Kmet'ková 30 Nitra*

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

---

Číslo : 12/2021

Vo veci : *KANCELÁRSKE PRIESTORY s.č. 7883 na p.č.  
974/3 v k.ú. Zvolen s príslušenstvom a pozemkami*

Počet strán posudku :

Počet odovzdaných vyhotovení : 4

Prievidza 12.04.2021

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu budovy Kancelárske priestory s.č. 7883 na p.č. 974/3 v k.ú. Zvolen s príslušenstvom a pozemkami

2. Dátum vyžiadania posudku: 10.03.2021.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 07.04.2021.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 12.04.2021

## 5. Podklady na vypracovanie posudku :

### 5.1 Dodané zadávateľom :

-Objednávka ZP zo dňa 10.03.2021.

-Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4961 pre k.ú. Zvolen, zo dňa 06.04.2021.

-Informatívna kopia katastrálnej mapy pre k.ú. Zvolen

-Starý ZP č. 14/2020 v ktorom sú údaje potrebné pre vypracovanie tohoto ohodnotenia

### -5.2 Získané znalcom :

-Odfotenie, preverenie a ohodnotenie skutkového stavu objektov

-Overenie aktuálneho koeficienta cenovej úrovne

## 6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty, vyhláška č. 605/2008 Z.z., vyhláška MS SR č. 254/2010 Z.z. a č. 213/2017 Z.z.

## 7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

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

-Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č.

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

-STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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

-Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

-Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. O jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnnej povahy

-Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z. z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

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

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

## 8. Vlastnícke a evidenčné údaje :

### **-podľa listu vlastníctva č. 4961 k.ú. Zvolen:**

#### A. Majetková podstata:

- Parcely registra "C" :

-p.č. 974/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1358 m<sup>2</sup>

-p.č. 974/3 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 494 m<sup>2</sup>

-Stavby :- Kancelárske priestory s.č. 7883 na p.č. 974/3.

B. Vlastník :- 1 A-Z LOKOMAT, s.r.o. Moyzesová 7883/39 Zvolen, spoluvlastnícky podiel 1/1

Poznámka - Výkon zal. práva záložným veriteľom UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s. Praha 4 - Michle, Česká republika, P 47/2020 zapísané dňa 11.02.2020 - 558/20.

Poznámka - Rozhodnutie č. 100390344/2020 zo dňa 11.02.2020 o zriadení zal. práva na nehnuteľností daňového dlžníka zapísané v časti A LV. Predmetom nzal. práva je zákaz nakladať bez súhlasu správcu dane Daňový úrad Banská Bystrica , P 60/2020 zapísané dňa 19.02.2020 - 685/20.

Poznámka - Rozhodnutie č. 100447599/2020 zo dňa 17.02.2020 o zriadení zal. práva na nehnuteľností daňového dlžníka zapísané v časti A LV. Predmetom nzal. práva je zákaz nakladať bez súhlasu správcu dane Daňový úrad Banská Bystrica , P 67/2020 zapísané dňa 24.02.2020 - 759/20.

Poznámka - Rozhodnutie č. 100632810/2020 zo dňa 09.03.2020 o zriadení zal. práva na nehnuteľností daňového dlžníka zapísané v časti A LV. Predmetom nzal. práva je zákaz nakladať bez súhlasu správcu dane Daňový úrad Banská Bystrica , P 92/2020 zapísané dňa 16.03.2020 - 1066/20.

Poznámka - Okresný súd Banská Bystrica uznesením sp.zn. 4K/4/2020 zo dňa 17.08.2020 vyhlasuje konkurz na majetok úpadcu a za správcu konkurznej podstaty ustanovuje spoločnosť LawService Recovery, k.s. so sídlom Steráž 223 Zvolen, P 254/2020 zapísané dňa 14.09.2020 - 3051/20.

- Titul nadobudnutia : - Kúpna zmluva V 376/97 - 763/97
- Kúpna zmluva V 1947/97 - 1694/97
- Zámenná zmluva V 803/01 - 1461/01
- Zmena názvu - 1462/01
- Určenie s.č. - 74/01 - 2264/01
- Kúpna zmluva V 1361/01 - 2383/01

C. -Ďarchy : - na por. číslo 1 : - Zal. právo k p.č. 974/2, 974/3 a k stavbe Kancelárske priestory s.č. 7883 na p.č. 974/3 v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia Praha 4 - Michle ČR, v podiele 1/1, V 3553/2017 z 09.11.2017 - 3236/17.

- Zal. právo k p.č. 974/2, 974/3 a k stavbe Kancelárske priestory s.č. 7883 na p.č. 974/3 v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia Praha 4 - Michle ČR, v podiele 1/1, V 3170/2018 z 26.09.2018 - 3187/18.

- Rozhodnutie č. 100447599/2020 pravoplatné dňa 09.03.2020 o zriadení zal. práva na nehnuteľností daňového dlžníka zapísané v časti A LV. Predmetom nzal. práva je zákaz nakladať bez súhlasu správcu dane Daňový úrad Banská Bystrica , Z 512/2020 zapísané dňa 16.03.2020 - 1068/20.

Iné údaje : - bez zápisu

Poznámka : - bez zápisu

#### 9. Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním bola vykonaná znalcom za účasti zástupcov vlastníka a dražob. spoločnosti , so zameraním na ohodnocované nehnuteľností.

#### 10. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

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

**- dobrovoľná dražba.**

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

- Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.
- Použitá je metóda polohovej diferenciacie a Kombinovaná metóda
- Porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.
- Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb USI Žilina.
- Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR .

#### b) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom :

- Technická dokumentácia bola čiastočne poskytnutá.
- Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

#### c) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve a stavebným povolením:

- Kancelárske priestory s.č. 7883 na p.č. 974/3**
- Vonkajšie úpravy**
- Pozemky**

#### d) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: - neboli zistené

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

#### 2.1.1 Kancelárske priestory s.č. 7883 na p. č. 974/3

##### POPIS STAVBY

##### Stavebno dispozičný popis :

- Jedná sa o pôvodnú stavbu z roku 2001.
- Stavba je kruhového pôdorysu, má 2 nadzemné podlažia /NP /, bez podpivničenja.
- 1.NP je dispozične riešené ako nepravidelný atypický kruh do ktorého sa vchádza zvonku cez vstupnú chodbu do stredovej prechodovej chodby v ktorej je schodisko, a z ktorej sú prístupné jednotlivé kancelárie lichobežníkového tvaru s oblúkovou obvodovou stenou. socialne zariadenia a kuchynka. V zadnej časti 1.NP sa nachádza kotolňa prístupná zadným vchodom
- 2.NP je prístupné cez schodisko do stredovej prechodovej chodby z ktorej sú prístupné jednotlivé kancelárie lichobežníkového tvaru s oblúkovou obvodovou stenou. socialne zariadenia a kuchynka.

**Aktuálne stavebno - konštrukčné riešenie:**

- základy sú vyhotovené z betónu v tvare základových pásov
- zvislú nosnú konštrukciu stavby tvorí železobetónový skelet, kombinovaný s nosnými oblúkovými tehloblokovými stenami
- stropy sú železobetónové monolitické
- schodiská sú v stredovej prechodovej chodbe
- strešná konštrukcia je vyhotovená ako plochá, sendvičová so strešnou krytinou z natavovaných pásov
- klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu
- vnútorné omietky sú stierkové,
- v socialných zariadeniach sú keramické obklady
- fasáda prízemnia je zatelená polystyrenom
- vnútorné dvere sú prevážne drevené hladké
- okná sú z hliníka s izolačným dvojsklom
- podlahy spoločných priestorov a socialných zariadení sú z keramickej dlažby, kancelárií sú z laminátových podlah
- elektroinštalácia je svetelná i motorická
- na budove jebleskozvod
- vykurovanie je ústredné z vlastnej kotolne a radiatormi
- v objekte je realizovaný rozvod kanalizácie, studenej a teplej vody
- v socialných zariadeniach sú inštalované umyvadla a kložety
- v stavbe je centrálna klimatizačná a vzduchotechnická jednotka

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 801 61 budovy administratívne (správne )

KS: 1220 Budovy pre administratívu

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

	Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
Obstavaný priestor stavby:		0,00
Základy		0,00
$(3,14 \cdot (0,75 \cdot 12,10 \cdot 12,10 + 0,25 \cdot 9,10 \cdot 9,10) + 4,00 \cdot 21,20) \cdot 0,3$		148,38
Vrchná stavba		0,00
$(3,14 \cdot (0,75 \cdot 12,10 \cdot 12,10 + 0,25 \cdot 9,10 \cdot 9,10) + 4,00 \cdot 21,20) \cdot 3,785$		1 872,07
$(3,14 \cdot (0,50 \cdot 12,10 \cdot 12,10 + 0,50 \cdot 9,10 \cdot 9,10) + 4,00 \cdot 21,20) \cdot 3,500$		1 556,36
Zastrešenie		0,00
$(3,14 \cdot (0,50 \cdot 12,10 \cdot 12,10 + 0,50 \cdot 9,10 \cdot 9,10) + 4,00 \cdot 21,20) \cdot 0,315$		140,07
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>		<b>3 716,88</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ:  $RU = 2\,802 / 30,1260 = 93,01 \text{ €/m}^3$ Koeficient konštrukcie:  $k_K = 0,939$  (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	1 872,07	1872,07	Repr. 3,785		3,785
Nadzemné	2	1 731,10	1731,1	Repr. 3,50		3,5

Priemerná zastavaná plocha:  $(1872,07 + 1731,1) / 2 = 1801,59 \text{ m}^2$ Priemerná výška podlaží:  $(1872,07 \cdot 3,785 + 1731,1 \cdot 3,5) / (1872,07 + 1731,1) = 3,65 \text{ m}$ Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1801,59) = 0,9333$ Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:  $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,65) = 0,8753$

**Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $cp_i$	Koef. štand. $ks_i$	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Konštrukcie podľa RU</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	5,99
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,75	29,75	22,26
3	Stropy	9,00	1,30	11,70	8,76
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,40	9,80	7,34
5	Krytina strechy	2,00	1,40	2,80	2,10
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,82
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,20	8,40	6,29
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,25	3,75	2,81
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,30	2,60	1,95
10	Schody	3,00	1,20	3,60	2,69
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	2,25
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,50	7,50	5,61
14	Povrchy podláh	3,00	1,40	4,20	3,14
15	Vykurovanie	4,00	1,45	5,80	4,34
16	Elektroinštalácia	6,00	1,35	8,10	6,06
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,75
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,30	3,90	2,92
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,30	3,90	2,92
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,75
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,50
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,35	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,40	4,20	3,14
24	Výtahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,25	7,50	5,61
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>133,60</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 133,60 / 100 = 1,3360$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$$k_{CU} = 2,652$$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 1,00$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,652 * 1,3360 * 0,9333 * 0,8753 * 0,939 * 1,00$$

$$VH = 252,7862 \text{ €/m}^3$$

**TECHNICKÝ STAV****Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom**

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kancelárske priestory s.č. 7883 na p. č. 974/3	2001	20	80	100	20,00	80,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$252,7862 \text{ €/m}^3 * 3716,88 \text{ m}^3$	939 575,97
Technická hodnota	80,00 % z 939 575,97 €	751 660,78

**2.2 PRÍSLUŠENSTVO****2.2.1 Prípojka vody**

-jedná sa o prípojku z roku 2001, s predpokladanou životnosťou 60 rokov

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL**

**Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
**Bod:** 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC  
**Položka:** 1.1.f) Rozvod vody DN 200 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1725/30,1260 = 57,26 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 35,30 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,652$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	2001	20	40	60	33,33	66,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$35,3 \text{ bm} * 57,26 \text{ €/bm} * 2,652 * 1,00$	5 360,43
Technická hodnota	66,67 % z 5 360,43 €	3 573,80

**2.2.2 Prípojka kanalizácie**

-jedná sa o prípojku kanalizácie z roku 2001, s predpokladanou životnosťou 60 rokov

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL**

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod:** 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové

**Položka:** 2.3.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1010/30,1260 = 33,53 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 84,95 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,652$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	2001	20	40	60	33,33	66,67

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$84,95 \text{ bm} * 33,53 \text{ €/bm} * 2,652 * 1,00$	7 553,89
Technická hodnota	$66,67 \% \text{ z } 7 553,89 \text{ €}$	5 036,18

## 2.2.3 Prípojka elektro

-jedná sa o prípojku z roku 2001, s predpokladanou životnosťou 50 rokov

#### 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.x) káblová prípojka zemná Cu 4\*35 mm\*mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $610/30,1260 = 20,25 \text{ €/bm}$   
**Počet káblov:** 4  
**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:** 12,15 €/bm  
**Počet merných jednotiek:** 99,80 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,652$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka elektro	2001	20	30	50	40,00	60,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$99,8 \text{ bm} * (20,25 \text{ €/bm} + 3 * 12,15 \text{ €/bm}) * 2,652 * 1,00$	15 006,77
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 15 006,77 \text{ €}$	9 004,06



## 2.2.4 Vonkajšia plocha

- jedná sa o vonkajšiu spevnenú plochu z roku 2001, s predpokladanou životnosťou 60 rokov

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

**Kategória:** 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
**Bod:** 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým  
**Položka:** 8.6.a) Liaty asfalt hr. 30 mm, podklad betónový obalované kamenivo

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $450/30,1260 = 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $80,20 * 10,30 = 826,06 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,652$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšia plocha	2001	20	40	60	33,33	66,67

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$826,06 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,652 * 1,00$	32 729,22
Technická hodnota	$66,67 \% \text{ z } 32 729,22 \text{ €}$	21 820,57

## 2.2.5 Vodomerná šachta

- jedná sa o vodomernú šachtu z roku 2001, s predpokladanou životnosťou 80 rokov

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $1,40 * 1,20,00 * 1,65 = 2,77 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,652$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	2001	20	60	80	25,00	75,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	2,77 m <sup>3</sup> OP * 254,27 €/m <sup>3</sup> OP * 2,652 * 1,00	1 867,88
Technická hodnota	75,00 % z 1 867,88 €	1 400,91

**2.2.6 Prípojka plynu**

- jedná sa o prípojku z roku 2001, s predpokladanou životnosťou 60 rokov

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

<b>Kategória:</b>	5. Plynovod (JKSO 827 5)
<b>Bod:</b>	5.4. Prípojka plynu DN 80 mm

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	680/30,1260 = 22,57 €/bm
<b>Počet merných jednotiek:</b>	31,35 bm
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	k <sub>CU</sub> = 2,652
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	k <sub>M</sub> = 1,00

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	2001	20	40	60	33,33	66,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	31,35 bm * 22,57 €/bm * 2,652 * 1,00	1 876,47
Technická hodnota	66,67 % z 1 876,47 €	1 251,04

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Kancelárske priestory s.č. 7883 na p. č. 974/3	939 575,97	751 660,78
Prípojka vody	5 360,43	3 573,80
Prípojka kanalizácie	7 553,89	5 036,18
Prípojka elektro	15 006,77	9 004,06
Vonkajšia plocha	32 729,22	21 820,57
Vodomerná šachta	1 867,88	1 400,91
Prípojka plynu	1 876,47	1 251,04
<b>Celkom:</b>	<b>1 003 970,63</b>	<b>793 747,34</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

###### a) Analýza polohy nehnuteľnosti :

- predmetná ohodnocovaná zástavba sa nachádza na rovinatých pozemkoch mesta Zvolen
- zásobovanie vodou pre pitné, úžitkové i požiarné účely je riešené vybudovanou prípojkou vody
- kanalizácia je vyvedená do verejnej siete
- prípojka elektro je kablom v zemi
- v obci je vlaková, autobusová i miestna doprava
- v obci je mestský úrad, pošty, kompletná obchodná sieť a služby, kúpeľný areál tvorený viacerými strediskami, kúpaliskami a spoločenskými priestormi
- pracovné možnosti obyvateľstva v mieste sú dané nezamestnanosťou v rozmedzí do 5%

###### b) Analýza využitia nehnuteľnosti :

- ohodnocované stavby sú užívania schopné
- obsahuje priestory ktorých využitie je popísané v priložených pôdorysoch

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

- ohodnocovaná predmetná nehnuteľnosť je v dobrom technickom stave
- dané územie nie je poddolované
- radonové riziko nie je v tejto lokalite známe
- v priloženom liste vlastníctva sú v časti C zapísané ťarchy

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,40**

#### 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>PDI</sub>	Váha v <sub>I</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>I</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b> dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,400	13	5,20
2	<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
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b> nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	8	6,40
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b> objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	7	8,40
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b> bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b> priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,400	10	4,00
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,200	9	10,80
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b> priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,800	6	4,80
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b> orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,800	5	4,00
10	<b>Konfigurácia terénu</b> rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b> elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,800	7	5,60
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b> železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,800	7	5,60
13	<b>Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,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
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b> les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,220	8	1,76
15	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b> bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.</b> bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b> rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,220	7	1,54
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b> bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,400	4	1,60
19	<b>Názor znalca</b> priemerná nehnuteľnosť	III.	0,400	20	8,00
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>107,70</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 107,7 / 180$	0,598
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 793\,747,34 \text{ €} * 0,598$	<b>474 660,91 €</b>

**3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY**

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	<b>474 660,91</b>

***Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie VŠH stavieb = 474 660,91 €***

**3.2 POZEMKY****3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****POPIS**

- jedná sa o pozemky v zastavanom území Zvolena
- pozemky sú rovinaté
- v okolí sú vybudované inžinierske siete
- pozemky sú prístupné z verejnej komunikácie

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
974/2	zastavané plochy a nádvoria	1358,00	1/1	1358,00
974/3	zastavané plochy a nádvoria	494,00	1/1	494,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>1 852,00</b>

**Obec:**

Zvolen

**Východisková hodnota:** $VH_{MJ} = 16,60 \text{ €/m}^2$ 

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
$k_v$	7. - exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu,	1,10

koeficient intenzity využitia	ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	
$k_D$	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)	1,05
koeficient dopravných vzťahov		
$k_F$	1. plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha)	1,50
koeficient funkčného využitia územia		
$k_I$	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
koeficient technickej infraštruktúry pozemku		
$k_Z$	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,00
koeficient zvyšujúcich faktorov		
$k_R$	0. nevyskytuje sa	1,00
koeficient redukujúcich faktorov		

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,10 * 1,05 * 1,50 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	2,2523
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 16,60 \text{ €/m}^2 * 2,2523$	<b>37,39 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 974/2	$1\,358,00 \text{ m}^2 * 37,39 \text{ €/m}^2 * 1/1$	50 775,62
parcela č. 974/3	$494,00 \text{ m}^2 * 37,39 \text{ €/m}^2 * 1/1$	18 470,66
<b>Spolu</b>		<b>69 246,28</b>

# III. ZÁVER

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Kancelárske priestory s.č. 7883 na p. č. 974/3	449 493,15
Prípojka vody	2 137,13
Prípojka kanalizácie	3 011,64
Prípojka elektro	5 384,43
Vonkajšia plocha	13 048,70
Vodomerná šachta	837,74
Prípojka plynu	748,12
<b>Pozemky</b>	
zastavané plochy - parc. č. 974/2 (1 358 m <sup>2</sup> )	50 775,62
zastavané plochy - parc. č. 974/3 (494 m <sup>2</sup> )	18 470,66
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>543 907,19</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>544 000,00</b>

***Slovom: Päťstoštyridsatštyritisíc Eur***

***V Prievidzi dňa 12.04.2021***

***Ing. František Hlaváč***

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka ZP zo dňa 10.03.2021.
- Výpis z katastra nehnuteľností z LV č. 4961 k.ú. Zvolen z 06.04.2021.
- Informativná kópia katastralnej mapy pre k.ú. Zvolen
- Pôdorysy 1.NP a 2.NP
- Priečny rez stavbou
- Fotodokumentácia



## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

***-Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod evidenčným číslom 911097, dátum vymenovania 12.10.1988 pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností.***

***-Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 12/2021 elektronického znaleckého denníka***

***-Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 12/2021.***