Znalec: Ing. Peter Villant, Agátová 539/4, 962 71 Dudince, +421 948 161 064, [peter.villant@gmail.com](mailto:peter.villant@gmail.com), [www.znalec.cc](file:///C:\HYPO_NET\Posudky\2014\www.znalec.cc)

Zadávateľ: WEMOVE INVESTMENT, a.s., Vojtecha Tvrdého 793/21, 010 01 Žilina, IČO: 36 434 361, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Žiline Oddiel: Sa Vložka číslo: 10489/L

Číslo spisu (objednávky): 163/2016

**ZNALECKÝ POSUDOK**

Číslo: 163/2016

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - budova súpisné číslo 303, postavená na pozemku parcela č. 3666/7, budova súpisné číslo 2735, postavená na pozemku parcela č. 3666/9, budova súpisné číslo 2783, postavená na pozemku parcela č. 3666/10 a pozemky parcela č. 3666/7, 3666/8, 3666/9, 3666/10, 3666/13 nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. 8908, k. ú. Prievidza a budova súpisné číslo 2855, postavená na pozemku parcela č. 3666/13 nehnuteľnosť zapísaná na liste vlastníctva č. 11592, k. ú. Prievidza pre účely výkonu dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): 35 (10)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca:**

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností - budova súpisné číslo 303, postavená na pozemku parcela č. 3666/7, budova súpisné číslo 2735, postavená na pozemku parcela č. 3666/9, budova súpisné číslo 2783, postavená na pozemku parcela č. 3666/10 a pozemky parcela č. 3666/7, 3666/8, 3666/9, 3666/10, 3666/13 nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. 8908, k. ú. Prievidza a budova súpisné číslo 2855, postavená na pozemku parcela č. 3666/13 nehnuteľnosť zapísaná na liste vlastníctva č. 11592, k. ú. Prievidza pre účely výkonu dobrovoľnej dražby.

**2. Účel znaleckého posudku:**

Výkonu dobrovoľnej dražby.

**3. Dátum vyžiadania posudku:** 25.7.2016

**4. Dátum ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok:** 17.8.2016

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

**5.1. Dodané objednávateľom:**

- Pôdorysy, rezy

- Stavebné povolenie vydané mestom Prievidza

- Kolaudačné rozhodnutie vydané mestom Prievidza

- Rozhodnutie o zmene v užívaní stavby vydané mestom Prievidza

- Rozhodnutie o určení súpisného čísla vydané mestom Prievidza

**5.2. Obstarané znalcom:**

- informatívny výpis z listu vlastníctva č. 11592 zo dňa 22.8.2016

- informatívny výpis z listu vlastníctva č. 8908 zo dňa 22.8.2016

- informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 22.8.2016

- fotodokumentácia

**6. Použitý právny predpis:**

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

**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

- Zákon č. 93/2006 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z.

- 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

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška

č. 490//2004 Z.z.

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov

a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 400/2006 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška

č. 491/2004 Z.z.

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 626/2007 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška

č. 492/2004 Z.z.

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 534/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška

490/2004 Z.z.

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 565/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška

č. 491/2004 Z.z.

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška

č. 492/2004 Z.z.

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z.z. ktorou sa mení vyhláška č. 490/2004

Z.z. a ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 34/2009 Z.z. ktorou sa mení vyhláška č. 491/2004

Z.z.

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z.z. ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004

Z.z.

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

- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam.

- 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.

- Zákon NR SR č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č.

323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov.

- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v

EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

- Katastrálny portál na internete (www.katasterportal.sk)

**8. Osobitné požiadavky objednávateľa:** neboli vznesené

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**2. Všeobecné údaje:**

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

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

**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.

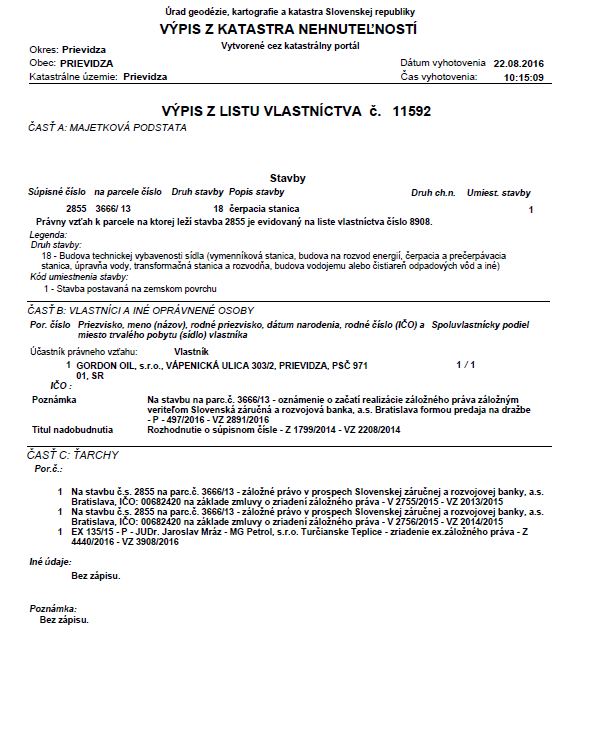
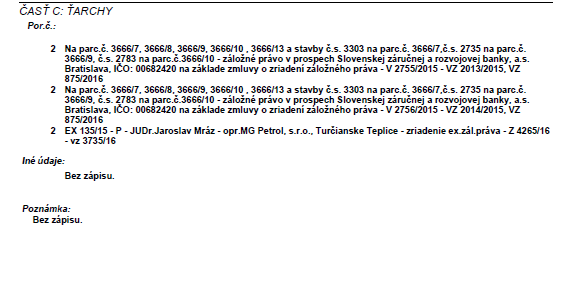
**2.1. Výber použitej metódy:**

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie pre výpočet všeobecnej hodnoty. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 1. štvrťrok 2016.

**2.2. Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti:**

Miestna obhliadka bola vykonaná 17.8.2016. Zameranie a následné porovnanie s projektovou dokumentáciou bolo vykonané tiež 17.8.2016. Fotodokumentáciu súčasného stavu nehnuteľnosti som vykonal dňa 17.8.2016.

**2.3. Vlastnícke a evidenčné údaje:**



**2.4. Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom:**

Znalcovi boli poskytnuté vyššie uvedené pôvodné stavebno-právne doklady k ohodnocovanej nehnuteľnosti. Stavebno-technický stav nehnuteľnosti nie je v rozpore s poskytnutou dokumentáciou. Na nehnuteľnosť sa neviažu žiadne iné ťarchy a iné záväzky znalcovi nie sú známe.

**2.5. Predmetom ohodnotenia sú nasledovné nehnuteľnosti:**

- budova súpisné číslo 303, postavená na pozemku parcela č. 3666/7

- budova súpisné číslo 2735, postavená na pozemku parcela č. 3666/9

- budova súpisné číslo 2783, postavená na pozemku parcela č. 3666/10

- pozemky parcela č. 3666/7, 3666/8, 3666/9, 3666/10, 3666/13

nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. 8908, k. ú. Prievidza

- budova súpisné číslo 2855, postavená na pozemku parcela č. 3666/13

nehnuteľnosť zapísaná na liste vlastníctva č. 11592, k. ú. Prievidza.

**2.6. Nehnuteľnosti, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:**

Nie sú žiadne.

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

#### 2.1.1 Budova s. č. 303

**POPIS STAVBY**

Ide o prevádzkovú budovu - halu v zastavanom území mesta Prievidza s dobrým prístupom z hlavnej komunikácie. v lokalite sú dostupné všetky inžinierske siete.

Objekt je jednopodlažný - hala, zo západnej strany dvojpodlažný, zastrešený sedlovou strechou s krytinou z hlinníkového plechu. Nosná konštrukcia je z oceľových stĺpov a priehradových väzníkov. Základová konštrukcia - základové pätky a základové pásy medzi pätkami. Obvodový plášť je z pórobetónu a z vonkajšej strany je hlinníkový plech. Z časti je obvodový plášť zateplený polystyrénom s akrylátovou omietkou. Okná sú oceľové v hale a plastové v administratíve. Podlahy na prízemí sú cementový poter, v sociálnych priestoroch keramická dlažba, v kancelárskych priestoroch plávajúca podlaha.

Vstupné dvere sú plastové, vnútorné dvere hladké, vstupné vráta oceľové. Vykurovanie je splyňovacím kotlom na drevnú štiepku. V administratívnej časti panelové radiátory, v hale elektrické teplovzdušné. Zdroj TÚV je elektrická bojler. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická.

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

|  |  |
| --- | --- |
| **Výpočet** | **Obstavaný priestor [m3]** |
| **Základy** |  |
| 223,06 | 223,06 |
| **Vrchná stavba** |  |
| 5549,73 | 5 549,73 |
| **Zastrešenie** |  |
| 718,25 | 718,25 |
| **Obstavaný priestor stavby celkom** | **6 491,04** |

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Zatriedenie stavby:**

**JKSO:**  haly pre garážovanie,opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení - ostatné**KS:**  1242 Garážové budovy**Rozpočtový ukazovateľ:**  RU = 1 647 / 30,1260 = 54,67 €/m3**Koeficient konštrukcie:**  kK = 1,075 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

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

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Číslo** | **Výpočet ZP** | **ZP [m2]** | **Repr.** | **Výpočet výšky (h)** | **h [m]** |
| Nadzemné | 1 | 892,24 | 892,24 | Repr. | 6 | 6 |
| Nadzemné | 2 | 138,32 | 138,32 |  | 2,3 | 2,3 |

**Priemerná zastavaná plocha:**  (892,24) / 1 = 892,24 m2**Priemerná výška podlaží:**  (892,24 \* 6 + 138,32 \* 2,3) / (892,24 + 138,32) = 5,50 m

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**  kZP = 0,92 + (24 / 892,24) = 0,9469**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**  kVP = 0,40 + (3,60 / 5,5) = 1,0545

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

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

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  kV = 100,00 / 100 = 1,0000**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,313**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 1,00**Východisková hodnota na MJ:**  VH = RU \* kCU \* kV \* kZP \* kVP \* kK \* kM [€/m3] VH = 54,67 €/m3 \* 2,313 \* 1,0000 \* 0,9469 \* 1,0545 \* 1,075 \* 1,00 VH = 135,7325 €/m3

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Budova s. č. 303 | 1975 | 41 | 39 | 80 | 51,25 | 48,75 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 135,7325 €/m3 \* 6491,04 m3 | 881 045,09 |
| Technická hodnota | 48,75 % z 881 045,09 € | 429 509,48 |

#### 2.1.2 Budova s. č. 2735

**POPIS STAVBY**

Objekt je jednopodlažný - murovaný, zastrešený sedlovou strechou, nosná konštrukcia je z oceľových stĺpov a priehradových väzníkov. Základová konštrukcia - základové betónové pásy.

Obvodový plášť je z pórobetónu a zateplený polystyrénom s akrylátovou omietkou. Okná sú oceľové v hale a plastové v administratíve. Podlaha je cementový poter, v časti predajne a výrobne keramická dlažba a obklad.

Okná sú plastové, vstupné vráta oceľové. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická.

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

|  |  |
| --- | --- |
| **Výpočet** | **Obstavaný priestor [m3]** |
| **Základy** |  |
| 33,93 | 33,93 |
| **Vrchná stavba** |  |
| 434,27 | 434,27 |
| **Zastrešenie** |  |
| 108,57 | 108,57 |
| **Obstavaný priestor stavby celkom** | **576,77** |

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Zatriedenie stavby:**

**JKSO:**  haly pre skladovanie priemyselných tovarov**KS:**  1252 Nádrže, silá a sklady**Rozpočtový ukazovateľ:**  RU = 1 301 / 30,1260 = 43,19 €/m3**Koeficient konštrukcie:**  kK = 1,075 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

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

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Číslo** | **Výpočet ZP** | **ZP [m2]** | **Repr.** | **Výpočet výšky (h)** | **h [m]** |
| Nadzemné | 1 | 135,56 | 135,56 | Repr. | 3,15 | 3,15 |

**Priemerná zastavaná plocha:**  (135,56) / 1 = 135,56 m2**Priemerná výška podlaží:**  (135,56 \* 3,15) / (135,56) = 3,15 m

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**  kZP = 0,92 + (24 / 135,56) = 1,0970**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**  kVP = 0,40 + (3,60 / 3,15) = 1,5429

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Číslo** | **Názov** | **Cenový podiel RU [%] cpi** | **Koef. štand. ksi** | **Úprava podielu cpi \* ksi** | **Cenový podiel hodnotenej stavby [%]** |
|  | **Konštrukcie podľa RU** |  |  |  |  |
| 1 | Základy vrát. zemných prác | 12,00 | 1,00 | 12,00 | 12,00 |
| 2 | Zvislé konštrukcie | 29,00 | 1,00 | 29,00 | 29,00 |
| 3 | Stropy | 9,00 | 1,00 | 9,00 | 9,00 |
| 4 | Zastrešenie bez krytiny | 11,00 | 1,00 | 11,00 | 11,00 |
| 5 | Krytina strechy | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 3,00 |
| 6 | Klampiarske konštrukcie | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 7 | Úpravy vnútorných povrchov | 6,00 | 1,00 | 6,00 | 6,00 |
| 8 | Úpravy vonkajších povrchov | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 3,00 |
| 9 | Vnútorné keramické obklady | 0,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 |
| 10 | Schody | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 11 | Dvere | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,00 |
| 12 | Vráta | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,00 |
| 13 | Okná | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 4,00 |
| 14 | Povrchy podláh | 5,00 | 1,00 | 5,00 | 5,00 |
| 15 | Vykurovanie | 0,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 |
| 16 | Elektroinštalácia | 5,00 | 1,00 | 5,00 | 5,00 |
| 17 | Bleskozvod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 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 | Výťahy | 0,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 |
| 25 | Ostatné | 6,00 | 1,00 | 6,00 | 6,00 |
|  | **Spolu** | **100,00** |  | **100,00** | **100,00** |

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  kV = 100,00 / 100 = 1,0000**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,313**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 1,00**Východisková hodnota na MJ:**  VH = RU \* kCU \* kV \* kZP \* kVP \* kK \* kM [€/m3] VH = 43,19 €/m3 \* 2,313 \* 1,0000 \* 1,0970 \* 1,5429 \* 1,075 \* 1,00 VH = 181,7656 €/m3

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Budova s. č. 2735 | 2008 | 8 | 72 | 80 | 10,00 | 90,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 181,7656 €/m3 \* 576,77 m3 | 104 836,95 |
| Technická hodnota | 90,00 % z 104 836,95 € | 94 353,26 |

#### 2.1.3 Budova s. č. 2783

**POPIS STAVBY**

Objekt je jednopodlažný - murovaný, zastrešený sedlovou strechou, nosná konštrukcia je z oceľových stĺpov a priehradových väzníkov. Základová konštrukcia - základové betónové pásy s vodorovnou izoláciou. Podhľad je zo sadrokartónu.

Obvodový plášť je z pórobetónu a zateplený polystyrénom so silikátovej omietky. Podlaha je cementový poter, v kancelárii keramická dlažba a obklad.

Okná sú plastové, vstupné vráta oceľové. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická.

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

|  |  |
| --- | --- |
| **Výpočet** | **Obstavaný priestor [m3]** |
| **Základy** |  |
| 71,56 | 71,56 |
| **Vrchná stavba** |  |
| 917,44 | 917,44 |
| **Zastrešenie** |  |
| 215,03 | 215,03 |
| **Obstavaný priestor stavby celkom** | **1 204,03** |

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Zatriedenie stavby:**

**JKSO:**  haly pre skladovanie priemyselných tovarov**KS:**  1252 Nádrže, silá a sklady**Rozpočtový ukazovateľ:**  RU = 1 301 / 30,1260 = 43,19 €/m3**Koeficient konštrukcie:**  kK = 1,075 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

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

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Číslo** | **Výpočet ZP** | **ZP [m2]** | **Repr.** | **Výpočet výšky (h)** | **h [m]** |
| Nadzemné | 1 | 285,76 | 285,76 | Repr. | 3,2 | 3,2 |

**Priemerná zastavaná plocha:**  (285,76) / 1 = 285,76 m2**Priemerná výška podlaží:**  (285,76 \* 3,2) / (285,76) = 3,20 m

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**  kZP = 0,92 + (24 / 285,76) = 1,0040**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**  kVP = 0,40 + (3,60 / 3,2) = 1,5250

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Číslo** | **Názov** | **Cenový podiel RU [%] cpi** | **Koef. štand. ksi** | **Úprava podielu cpi \* ksi** | **Cenový podiel hodnotenej stavby [%]** |
|  | **Konštrukcie podľa RU** |  |  |  |  |
| 1 | Základy vrát. zemných prác | 12,00 | 1,00 | 12,00 | 12,00 |
| 2 | Zvislé konštrukcie | 29,00 | 1,00 | 29,00 | 29,00 |
| 3 | Stropy | 9,00 | 1,00 | 9,00 | 9,00 |
| 4 | Zastrešenie bez krytiny | 11,00 | 1,00 | 11,00 | 11,00 |
| 5 | Krytina strechy | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 3,00 |
| 6 | Klampiarske konštrukcie | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 7 | Úpravy vnútorných povrchov | 6,00 | 1,00 | 6,00 | 6,00 |
| 8 | Úpravy vonkajších povrchov | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 3,00 |
| 9 | Vnútorné keramické obklady | 0,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 |
| 10 | Schody | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 11 | Dvere | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,00 |
| 12 | Vráta | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,00 |
| 13 | Okná | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 4,00 |
| 14 | Povrchy podláh | 5,00 | 1,00 | 5,00 | 5,00 |
| 15 | Vykurovanie | 0,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 |
| 16 | Elektroinštalácia | 5,00 | 1,00 | 5,00 | 5,00 |
| 17 | Bleskozvod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 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 | Výťahy | 0,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 |
| 25 | Ostatné | 6,00 | 1,00 | 6,00 | 6,00 |
|  | **Spolu** | **100,00** |  | **100,00** | **100,00** |

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  kV = 100,00 / 100 = 1,0000**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,313**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 1,00**Východisková hodnota na MJ:**  VH = RU \* kCU \* kV \* kZP \* kVP \* kK \* kM [€/m3] VH = 43,19 €/m3 \* 2,313 \* 1,0000 \* 1,0040 \* 1,5250 \* 1,075 \* 1,00 VH = 164,4261 €/m3

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Budova s. č. 2783 | 2010 | 6 | 74 | 80 | 7,50 | 92,50 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 164,4261 €/m3 \* 1204,03 m3 | 197 973,96 |
| Technická hodnota | 92,50 % z 197 973,96 € | 183 125,91 |

### 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

#### 2.2.1 Predajný kiosk

**POPIS STAVBY**

Ide o predajňu s pokladňou a predajňa doplnkových motoristických predmetov. Objekt je murovaný jednopodlažný, zastrešený sedlovou strechou s krytinou Onduline. Vykurovanie el.konvektormi, podlaha keramická dlažba, plastové okná.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštneKS 1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovyKS 2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

**MERNÉ JEDNOTKY**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Začiatok užívania** | **Výpočet zastavanej plochy** | **ZP [m2]** | **kZP** |
| 1. NP | 2010 | 10,88 | 10,88 | 18/10,88=1,654 |

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Bod** | **Položka** | **Hodnota** |
| **5** | **Krov** |  |
|  | 5.2 hambálkové | 470 |
| **7** | **Krytina na plochých strechách** |  |
|  | 7.1.c plechová pozinkovaná | 370 |
| **8** | **Klampiarske konštrukcie** |  |
|  | 8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky) | 100 |
| **9** | **Vonkajšia úprava povrchov** |  |
|  | 9.1 brizolit | 480 |
| **10** | **Vnútorná úprava povrchov** |  |
|  | 10.1 vápenná, štuková omietka | 250 |
| **12** | **Dvere** |  |
|  | 12.3 plastové | 480 |
| **13** | **Okná** |  |
|  | 13.3 plastové s izolačným dvojsklom | 170 |
| **14** | **Podlahy** |  |
|  | 14.1 keramická dlažba, umelý kameň | 500 |
| **18** | **Elektroinštalácia** |  |
|  | 18.2 len svetelná - poistkové automaty | 215 |
|  | **Spolu** | **3035** |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **24** | **Lokálne vykurovanie a kotol ústredného vykurovania** |  |
|  | 24.1.a lokálne vykurovanie elektrické konvertory telesá (2,2 kW) (1 ks) | 120 |
| **25** | **Vnútorné vybavenie** |  |
|  | 25.5 umývadlo s batériou (1 ks) | 70 |
|  | **Spolu** | **190** |

**Hodnota RU na m**2 **zastavanej plochy podlažia:**

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: kCU = 2,313Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: kM = 1,00

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Výpočet RU na m2 ZP** | **Hodnota RU [€/m2]** |
| 1. NP | (3035 + 190 \* 1,654)/30,1260 | 111,18 |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| 1. NP | 2010 | 6 | 64 | 70 | 8,57 | 91,43 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 111,18 €/m2\*10,88 m2\*2,313\*1,00 | 2 797,89 |
| Technická hodnota | 91,43% z 2 797,89 | 2 558,11 |

#### 2.2.2 Plot severný

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 OplotenieKS: 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Pol. č.** | **Popis** | **Počet MJ** | **Body / MJ** | **Rozpočtový ukazovateľ** |
| **1.** | **Základy vrátane zemných prác:** |  |  |  |
|  | z kameňa a betónu | 63,00m | 700 | 23,24 €/m |
| **2.** | **Podmurovka:** |  |  |  |
|  | betónová monolitická alebo prefabrikovaná | 63,00m | 926 | 30,74 €/m |
|  | **Spolu:** |  |  | **53,98 €/m** |
| **3.** | **Výplň plotu:** |  |  |  |
|  | z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme | 113,40m2 | 435 | 14,44 €/m |
| **4.** | **Plotové vráta:** |  |  |  |
|  | b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov | 1 ks | 7505 | 249,12 €/ks |
| **5.** | **Plotové vrátka:** |  |  |  |
|  | b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov | 1 ks | 3890 | 129,12 €/ks |

**Dĺžka plotu:**  63 m**Pohľadová plocha výplne:**  63\*1,8 = 113,40 m2**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,313**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** kM = 1,00

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Plot severný | 1977 | 39 | 11 | 50 | 78,00 | 22,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | (63,00m \* 53,98 €/m + 113,40m2 \* 14,44 €/m2 + 1ks \* 249,12 €/ks + 1ks \* 129,12 €/ks) \* 2,313 \* 1,00 | 12 528,31 |
| Technická hodnota | 22,00 % z 12 528,31 € | 2 756,23 |

#### 2.2.3 Plot západný

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 OplotenieKS: 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Pol. č.** | **Popis** | **Počet MJ** | **Body / MJ** | **Rozpočtový ukazovateľ** |
| **1.** | **Základy vrátane zemných prác:** |  |  |  |
|  | z kameňa a betónu | 38,00m | 700 | 23,24 €/m |
| **2.** | **Podmurovka:** |  |  |  |
|  | betónová monolitická alebo prefabrikovaná | 38,00m | 926 | 30,74 €/m |
|  | **Spolu:** |  |  | **53,98 €/m** |
| **3.** | **Výplň plotu:** |  |  |  |
|  | murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic | 68,40m2 | 755 | 25,06 €/m |

**Dĺžka plotu:**  38 m**Pohľadová plocha výplne:**  38\*1,8 = 68,40 m2**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,313**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** kM = 1,00

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Plot západný | 2004 | 12 | 38 | 50 | 24,00 | 76,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | (38,00m \* 53,98 €/m + 68,40m2 \* 25,06 €/m2) \* 2,313 \* 1,00 | 8 709,24 |
| Technická hodnota | 76,00 % z 8 709,24 € | 6 619,02 |

#### 2.2.4 Spevnená plocha

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:**  8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)**Bod:**  8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým**Položka:**  8.3.e) Betónové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón**Kód KS:**  2112 Miestne komunikácie**Kód KS2:**  2111 Cestné komunikácie

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  400/30,1260 = 13,28 €/m2 ZP**Počet merných jednotiek:**  325,14 m2 ZP**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,313**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 1,00

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Spevnená plocha | 2000 | 16 | 24 | 40 | 40,00 | 60,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 325,14 m2 ZP \* 13,28 €/m2 ZP \* 2,313 \* 1,00 | 9 987,21 |
| Technická hodnota | 60,00 % z 9 987,21 € | 5 992,33 |

#### 2.2.5 Vodomerná šachta

**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**Kód KS:**  2222 Miestne potrubné rozvody vody

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  7660/30,1260 = 254,27 €/m3 OP**Počet merných jednotiek:**  5,04 m3 OP**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,313**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 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 | 1975 | 41 | 9 | 50 | 82,00 | 18,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 5,04 m3 OP \* 254,27 €/m3 OP \* 2,313 \* 1,00 | 2 964,16 |
| Technická hodnota | 18,00 % z 2 964,16 € | 533,55 |

#### 2.2.6 Spevnené plochy

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:**  8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)**Bod:**  8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým**Položka:**  8.3.h) Cestné panely hrúbky 150 mm - vrátane podklad. vrstiev**Kód KS:**  2112 Miestne komunikácie**Kód KS2:**  2111 Cestné komunikácie

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  630/30,1260 = 20,91 €/m2 ZP**Počet merných jednotiek:**  768 m2 ZP**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,313**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 1,00

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Spevnené plochy | 1975 | 41 | 9 | 50 | 82,00 | 18,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 768 m2 ZP \* 20,91 €/m2 ZP \* 2,313 \* 1,00 | 37 144,19 |
| Technická hodnota | 18,00 % z 37 144,19 € | 6 685,95 |

#### 2.2.7 Prípojka vody

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:**  2. Kanalizácia (JKSO 827 2)**Bod:**  2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové**Položka:**  2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm**Kód KS:**  2223 Miestne kanalizácie

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  1060/30,1260 = 35,19 €/bm**Počet merných jednotiek:**  18 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,313**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 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 | 1975 | 41 | 9 | 50 | 82,00 | 18,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 18 bm \* 35,19 €/bm \* 2,313 \* 1,00 | 1 465,10 |
| Technická hodnota | 18,00 % z 1 465,10 € | 263,72 |

#### 2.2.8 Prípojka kanalizácie

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:**  2. Kanalizácia (JKSO 827 2)**Bod:**  2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové**Položka:**  2.1.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm**Kód KS:**  2223 Miestne kanalizácie

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  1250/30,1260 = 41,49 €/bm**Počet merných jednotiek:**  23 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,313**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 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 | 1975 | 41 | 19 | 60 | 68,33 | 31,67 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 23 bm \* 41,49 €/bm \* 2,313 \* 1,00 | 2 207,23 |
| Technická hodnota | 31,67 % z 2 207,23 € | 699,03 |

#### 2.2.9 Prípojka vody - požiarna voda

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:**  1. Vodovod (JKSO 827 1)**Bod:**  1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie**Položka:**  1.2.d) Prípojka vody DN 80 mm, vrátane navŕtavacieho pásu**Kód KS:**  2222 Miestne potrubné rozvody vody

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  1950/30,1260 = 64,73 €/bm**Počet merných jednotiek:**  155 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,313**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 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 - požiarna voda | 1975 | 41 | 9 | 50 | 82,00 | 18,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 155 bm \* 64,73 €/bm \* 2,313 \* 1,00 | 23 206,68 |
| Technická hodnota | 18,00 % z 23 206,68 € | 4 177,20 |

#### 2.2.10 Prípojka elektriny

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:**  7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)**Bod:**  7.1. NN prípojky**Položka:**  7.1.n) káblová prípojka zemná Al 4\*70 mm\*mm**Kód KS:**  2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  560/30,1260 = 18,59 €/bm**Počet káblov:**  1**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:**  11,15 €/bm**Počet merných jednotiek:**  48 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,313**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 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 elektriny | 1975 | 41 | 9 | 50 | 82,00 | 18,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 48 bm \* (18,59 €/bm + 0 \* 11,15 €/bm) \* 2,313 \* 1,00 | 2 063,94 |
| Technická hodnota | 18,00 % z 2 063,94 € | 371,51 |

#### 2.2.11 Spevnené plochy asfaltové

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:**  8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)**Bod:**  8.6. Plochy s povrchom asfaltovým**Položka:**  8.6.d) Asfaltový betón hr. 50 mm**Kód KS:**  2112 Miestne komunikácie**Kód KS2:**  2111 Cestné komunikácie

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  460/30,1260 = 15,27 €/m2 ZP**Počet merných jednotiek:**  66 m2 ZP**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,313**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 1,00

**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 | 2010 | 6 | 44 | 50 | 12,00 | 88,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 66 m2 ZP \* 15,27 €/m2 ZP \* 2,313 \* 1,00 | 2 331,09 |
| Technická hodnota | 88,00 % z 2 331,09 € | 2 051,36 |

#### 2.2.12 Základy pod nádrže PHM

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:**  30. Základy pod stroje**Bod:**  30.1. Základy pod stroje (JKSO 819 91)**Kód KS:**  2ex Inžinierske stavby

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  4550/30,1260 = 151,03 €/m3 OP**Počet merných jednotiek:**  9,8 m3 OP**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,313**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 1,00

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Základy pod nádrže PHM | 2013 | 3 | 47 | 50 | 6,00 | 94,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 9,8 m3 OP \* 151,03 €/m3 OP \* 2,313 \* 1,00 | 3 423,46 |
| Technická hodnota | 94,00 % z 3 423,46 € | 3 218,05 |

#### 2.2.13 Prístrešok

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:**  21. Altánok**Bod:**  21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha**Kód KS:**  2ex Inžinierske stavby

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  3120/30,1260 = 103,57 €/m2 ZP**Počet merných jednotiek:**  44,1 m2 ZP**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,313**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 1,00

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Prístrešok | 2013 | 3 | 47 | 50 | 6,00 | 94,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 44,1 m2 ZP \* 103,57 €/m2 ZP \* 2,313 \* 1,00 | 10 564,48 |
| Technická hodnota | 94,00 % z 10 564,48 € | 9 930,61 |

#### 2.2.14 Prístrešok pri kiosku

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:**  21. Altánok**Bod:**  21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha**Kód KS:**  2ex Inžinierske stavby

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  3120/30,1260 = 103,57 €/m2 ZP**Počet merných jednotiek:**  9 m2 ZP**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,313**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 1,00

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Prístrešok pri kiosku | 2014 | 2 | 48 | 50 | 4,00 | 96,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 9 m2 ZP \* 103,57 €/m2 ZP \* 2,313 \* 1,00 | 2 156,02 |
| Technická hodnota | 96,00 % z 2 156,02 € | 2 069,78 |

### 2.3 INÉ STAVBY

#### 2.3.1 Čerpacia stanica s.č. 2855

**MERNÉ JEDNOTKY STAVBY**

Merné jednotky stavby celkom 28,00 m3

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  RU = 300,00 €/m3**Koeficient vybavenosti:**  kV = 1**Koeficient zastavanej plochy:**  kZP = 1**Koeficient výšky podlažia:**  kVP = 1**Koeficient konštrukcie:**  kK = 1**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,313**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 1,00

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Čerpacia stanica s.č. 2855 | 2014 | 2 | 68 | 70 | 2,86 | 97,14 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 300 €/m3 \* 28m3 \* 2,313 \* 1,00 \* 1 \* 1 \* 1 \* 1 | 19 429,20 |
| Technická hodnota | 97,14 % z 19 429,20 € | 18 873,52 |

#### 2.3.2 Havarijná nádrž

**MERNÉ JEDNOTKY STAVBY**

Merné jednotky stavby celkom 6,00 m3

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  RU = 350,00 €/m3**Koeficient vybavenosti:**  kV = 1**Koeficient zastavanej plochy:**  kZP = 1**Koeficient výšky podlažia:**  kVP = 1**Koeficient konštrukcie:**  kK = 1**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,313**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 1,00

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Havarijná nádrž | 2014 | 2 | 68 | 70 | 2,86 | 97,14 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 350 €/m3 \* 6m3 \* 2,313 \* 1,00 \* 1 \* 1 \* 1 \* 1 | 4 857,30 |
| Technická hodnota | 97,14 % z 4 857,30 € | 4 718,38 |

**2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Východisková hodnota [€]** | **Technická hodnota [€]** |
| Budova s. č. 303 | 881 045,09 | 429 509,48 |
| Budova s. č. 2735 | 104 836,95 | 94 353,26 |
| Budova s. č. 2783 | 197 973,96 | 183 125,91 |
| Predajný kiosk | 2 797,89 | 2 558,11 |
| Plot severný | 12 528,31 | 2 756,23 |
| Plot západný | 8 709,24 | 6 619,02 |
| Spevnená plocha | 9 987,21 | 5 992,33 |
| Vodomerná šachta | 2 964,16 | 533,55 |
| Spevnené plochy | 37 144,19 | 6 685,95 |
| Prípojka vody | 1 465,10 | 263,72 |
| Prípojka kanalizácie | 2 207,23 | 699,03 |
| Prípojka vody - požiarna voda | 23 206,68 | 4 177,20 |
| Prípojka elektriny | 2 063,94 | 371,51 |
| Spevnené plochy asfaltové | 2 331,09 | 2 051,36 |
| Základy pod nádrže PHM | 3 423,46 | 3 218,05 |
| Prístrešok | 10 564,48 | 9 930,61 |
| Prístrešok pri kiosku | 2 156,02 | 2 069,78 |
| Čerpacia stanica s.č. 2855 | 19 429,20 | 18 873,52 |
| Havarijná nádrž | 4 857,30 | 4 718,38 |
| **Celkom:** | **1 329 691,50** | **778 507,00** |

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností**

Posudzovaná nehnuteľnosť sa nachádza meste Prievidza v časti Vápenica. Prístup je možný pre automobilovú aj nákladnú dopravu, vrátane parkovania. Objekt má pripojenie na všetky inžinierske siete. Pozemok je rovinatý, dostupný prostriedkami mhd. Občianska vybavenosť zodpovedá okresnému mestu.

**b) Analýza využitia nehnuteľností**

Ohodnocovaná nehnuteľnosť je užívaná v súlade s kolaudačným rozhodnutím, z časti je užívaná ako administratívna budova so skladovými priestormi, čerpacia stanica slúži na predaj phm. Zmena účelu využitia je možná v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona.

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

Nie sú známe žiadne okrem tiarch zapísaných na liste vlastníctva.

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

**3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY**

Metóda polohovej diferenciácie spočíva v úprave technickej hodnoty bytu a východiskovej hodnoty pozemkov, pokiaľ sú súčasťou nehnuteľnosti, koeficientom polohovej diferenciácie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase. Technická hodnota bytu sa rovná jeho východiskovej hodnote zníženej o hodnotu vyjadrujúcu jeho opotrebenie. Pod východiskovou hodnotou sa pritom rozumie znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné rovnaký alebo porovnateľný byt nadobudnúť výstavbou v čase ohodnotenia na danom mieste. Pritom budem postupovať podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Technická hodnota sa ďalej upraví o vplyvy pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase, ktoré sú obsiahnuté v koeficiente polohovej diferenciácie stanovenom podľa hodnoteného typu nehnuteľnosti a podľa jednotlivých vonkajších účinkov ovplyvňujúcich posudzovanú nehnuteľnosť. Koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta váhovým priemerom hodnotení 16 stanovených znakov posudzovanej nehnuteľnosti, ku ktorým sa priradí lineárne interpolovaná hodnota odhadnutého priemerného koeficientu polohovej diferenciácie v 5 kvalitatívnych triedach. Použitý koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 1.Q 2016 (2,307). Pre stanovenie všeobecnej hodnoty predmetu znaleckého posudku v súlade s charakterom nehnuteľnosti použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciácie.

**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** | **Trieda** | **kPDI** | **Váha** **vI** | **Výsledok kPDI\*vI** |
| **1** | **Trh s nehnuteľnosťami** |  |  |  |  |
|  | dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe | III. | 0,400 | 13 | 5,20 |
| **2** | **Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce** |  |  |  |  |
|  | časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce | III. | 0,400 | 30 | 12,00 |
| **3** | **Súčasný technický stav nehnuteľností** |  |  |  |  |
|  | veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť | I. | 1,200 | 8 | 9,60 |
| **4** | **Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie | III. | 0,400 | 7 | 2,80 |
| **5** | **Príslušenstvo nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20% | II. | 0,800 | 6 | 4,80 |
| **6** | **Typ nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom | II. | 0,800 | 10 | 8,00 |
| **7** | **Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** |  |  |  |  |
|  | obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 % | III. | 0,400 | 9 | 3,60 |
| **8** | **Skladba obyvateľstva v mieste stavby** |  |  |  |  |
|  | malá hustota obyvateľstva | I. | 1,200 | 6 | 7,20 |
| **9** | **Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám** |  |  |  |  |
|  | orientácia hlavných miestností k JJZ - J - JJV | I. | 1,200 | 5 | 6,00 |
| **10** | **Konfigurácia terénu** |  |  |  |  |
|  | rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5% | I. | 1,200 | 6 | 7,20 |
| **11** | **Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby** |  |  |  |  |
|  | elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa | II. | 0,800 | 7 | 5,60 |
| **12** | **Doprava v okolí nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | železnica, autobus a miestna doprava | II. | 0,800 | 7 | 5,60 |
| **13** | **Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)** |  |  |  |  |
|  | okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby | II. | 0,800 | 10 | 8,00 |
| **14** | **Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby** |  |  |  |  |
|  | les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m | IV. | 0,220 | 8 | 1,76 |
| **15** | **Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby** |  |  |  |  |
|  | bežný hluk a prašnosť od dopravy | II. | 0,800 | 9 | 7,20 |
| **16** | **Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.** |  |  |  |  |
|  | bez zmeny | III. | 0,400 | 8 | 3,20 |
| **17** | **Možnosti ďalšieho rozšírenia** |  |  |  |  |
|  | rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby | IV. | 0,220 | 7 | 1,54 |
| **18** | **Dosahovanie výnosu z nehnuteľností** |  |  |  |  |
|  | zvýšený záujem o prenájom nehnuteľností | II. | 0,800 | 4 | 3,20 |
| **19** | **Názor znalca** |  |  |  |  |
|  | dobrá nehnuteľnosť | II. | 0,800 | 20 | 16,00 |
|  | **Spolu** |  |  | **180** | **118,50** |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 118,5/ 180 | 0,658 |
| Všeobecná hodnota | VŠHS = TH \* kPD = 778 507,00 € \* 0,658 | **512 257,61 €** |

#### 3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

**3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA**

**Hrubý výnos**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet MJ** | **Počet MJ** | **MJ** | **Nájomné [€/MJ/rok]** | **Nájomné spolu [€/rok]** |
| Budova súp.č. 104051 | (196,45+197,29+197,29)\*0,8 | 472,82 | m2 | 140,00 | 66 194,80 |
| Prevádzková budova súp.č. 7591 | 141,81\*0,8 | 113,45 | m2 | 90,00 | 10 210,50 |
| Suterén | 50,90\*0,8 | 40,72 | m2 | 25,00 | 1 018,00 |
| **Hrubý výnos spolu:** |  |  |  |  | **77 423,30** |

**Podiel pozemku na dosahovaní výnosu**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Spolu [€/rok]** |
| Podiel pozemku na výnose | 10% z 77 423,30 | **7 742,33** |

**Hrubý výnos stavby:**  77 423,30 - 7 742,33 =  **69 680,97 €/rok**

**Náklady**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov vynaloženého nákladu** | **Výpočet** | **Náklad [€/rok]** |
| **Prevádzkové náklady** |  |  |
| odvoz odpadkov | 862,68 | 862,68 |
| poistenie | 917,48 | 917,48 |
| dodávka elektrickej energie | 2856,59 | 2 856,59 |
| dodávka vody a na odvodnenie (odvod vody) | 339,51 | 339,51 |
| dodávka plynu | 4229,02 | 4 229,02 |
| daň z nehnuteľností | 3395,461 | 3 395,46 |
| **Náklady na údržbu** |  |  |
| Údržba celkom | 1,00 % z (1 329 691,50 \* 1,2) | 15 956,30 |
| **Správne náklady** |  |  |
| správa celkom | 2,00 % z 69 680,97 | 1 393,62 |
| **Odpisy** |  |  |
| Odpisy | 998379,82/80\*0,07 | 873,58 |
| **Náklady spolu:** |  | **30 824,24** |

**Odhad straty**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Spolu [€/rok]** |
| Odhad straty | 5% z 69 680,97 | **3 484,05** |

**Odčerpateľný zdroj**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Hrubý výnos stavby [€/rok]** | **Náklady [€/rok]** | **Odhad straty [€/rok]** | **Odčerpateľný zdroj [€/rok]** |
| 69 680,97 | 30 824,24 | 3 484,05 | **35 372,68** |

**Výpočet výnosovej hodnoty**

**Doba kapitalizácie:**  Neobmedzená**Základná úroková sadzba ECB:**  i = 0,00 %/rok**Miera rizika:**  r = 4,00 %/rok**Zaťaženie daňou z príjmu:**  d = 2,00 %/rok**Úroková miera:**  u = 0,00 + 4,00 + 2,00 = 6,00 %/rok**Kapitalizačný úrokomer:**  k = 6,00 / 100 = 0,0600

**Výnosová hodnota**

HV = (OZ / k) = 35 372,68 / 0,06 = **589 544,67 €**

**3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY**

**Technická hodnota stavieb (TH):**  778 507,00 €**Výnosová hodnota (HV):**  589 544,67 €

Určenie váh podľa Neageliho:

Rozdiel:

Váha technickej hodnoty: b = 1Váha výnosovej hodnoty: a = 4

**Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:**

= **627 337,14 €**

**3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY**

|  |  |
| --- | --- |
| **Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb** | **Hodnota [€]** |
| Metóda polohovej diferenciácie | **512 257,61** |
| Kombinovaná metóda | **627 337,14** |

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

**VŠH stavieb = 512 257,61 €**

### 3.2 POZEMKY

#### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

###### 3.2.1.1.1 Pozemky k. ú. Prievidza LV č.8908

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Parcela** | **Druh pozemku** | **Vzorec** | **Spolu výmera [m2]** | **Podiel** | **Výmera [m2]** |
| 3666/7 | zastavané plochy a nádvoria | 894 | 894,00 | 1/1 | 894,00 |
| 3666/8 | zastavané plochy a nádvoria | 1010 | 1010,00 | 1/1 | 1010,00 |
| 3666/9 | zastavané plochy a nádvoria | 136 | 136,00 | 1/1 | 136,00 |
| 3666/10 | zastavané plochy a nádvoria | 286 | 286,00 | 1/1 | 286,00 |
| 3666/13 | zastavané plochy a nádvoria | 66 | 66,00 | 1/1 | 66,00 |
| **Spolu výmera** |  |  |  |  | **2 392,00** |

**Obec:**  Prievidza**Východisková hodnota:**  VHMJ = 9,96 €/m2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Označenie a názov koeficientu** | **Hodnotenie** | **Hodnota koeficientu** |
| kS koeficient všeobecnej situácie | 6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov | 1,20 |
| kV koeficient intenzity využitia | 3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením | 1,00 |
| kD koeficient dopravných vzťahov | 4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta | 1,00 |
| kP koeficient obchodnej a priemyselnej polohy | 3. obytná alebo rekreačná poloha | 1,00 |
| kI koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3) | 1,30 |
| kZ koeficient povyšujúcich faktorov | 1. nevyskytuje sa | 1,00 |
| kR koeficient redukujúcich faktorov | 1. nevyskytuje sa | 1,00 |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 1,20 \* 1,00 \* 1,00 \* 1,00 \* 1,30 \* 1,00 \* 1,00 | 1,5600 |
| Jednotková hodnota pozemku | VŠHMJ = VHMJ \* kPD = 9,96 €/m2 \* 1,5600 | 15,54 €/m2 |
| Všeobecná hodnota pozemku | VŠHPOZ = M \* VŠHMJ = 2 392,00 m2 \* 15,54 €/m2 | 37 171,68 € |

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

|  |  |
| --- | --- |
| **Názov** | **Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]** |
| parcela č. 3666/7 | 13 892,76 |
| parcela č. 3666/8 | 15 695,40 |
| parcela č. 3666/9 | 2 113,44 |
| parcela č. 3666/10 | 4 444,44 |
| parcela č. 3666/13 | 1 025,64 |
| **Spolu** | **37 171,68** |

# III. ZÁVER

## 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

**Rekapitulácia :**

**Stavby:**

Všeobecná hodnota kombinovanou a výnosovou metódou: 627 337,14 €Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 512 257,61 €

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

**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 37 171,68 €

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

## 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

|  |  |
| --- | --- |
| **Názov** | **Všeobecná hodnota [€]** |
| **Stavby** |  |
| Budova s. č. 303 | 282 617,24 |
| Budova s. č. 2735 | 62 084,45 |
| Budova s. č. 2783 | 120 496,85 |
| Predajný kiosk | 1 683,24 |
| Plot severný | 1 813,60 |
| Plot západný | 4 355,32 |
| Spevnená plocha | 3 942,95 |
| Vodomerná šachta | 351,08 |
| Spevnené plochy | 4 399,36 |
| Prípojka vody | 173,53 |
| Prípojka kanalizácie | 459,96 |
| Prípojka vody - požiarna voda | 2 748,60 |
| Prípojka elektriny | 244,45 |
| Spevnené plochy asfaltové | 1 349,79 |
| Základy pod nádrže PHM | 2 117,48 |
| Prístrešok | 6 534,34 |
| Prístrešok pri kiosku | 1 361,92 |
| Čerpacia stanica s.č. 2855 | 12 418,78 |
| Havarijná nádrž | 3 104,69 |
| **Pozemky** |  |
| Pozemky k. ú. Prievidza LV č.8908 - parc. č. 3666/7 (894 m2) | 13 892,76 |
| Pozemky k. ú. Prievidza LV č.8908 - parc. č. 3666/8 (1 010 m2) | 15 695,40 |
| Pozemky k. ú. Prievidza LV č.8908 - parc. č. 3666/9 (136 m2) | 2 113,44 |
| Pozemky k. ú. Prievidza LV č.8908 - parc. č. 3666/10 (286 m2) | 4 444,44 |
| Pozemky k. ú. Prievidza LV č.8908 - parc. č. 3666/13 (66 m2) | 1 025,64 |
| **Spolu VŠH** | **549 429,29** |
| **Zaokrúhlená VŠH spolu** | **549 000,00** |

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **549 000,00 €**

Slovom: **Päťstoštyridsaťdeväťtisíc Eur**

## 3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe žiadne.

V Dudinciach dňa 22.8.2016 Ing. Peter Villant

# IV. PRÍLOHY

**1. Informatívny výpis z listu vlastníctva č. 11592 zo dňa 22.8.2016**

**2. Informatívny výpis z listu vlastníctva č. 8908 zo dňa 22.8.2016**

**3. Informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 22.8.2016**

**4. Pôdorysy, rezy**

**5. Stavebné povolenie vydané mestom Prievidza**

**6. Kolaudačné rozhodnutie vydané mestom Prievidza**

**7. Rozhodnutie o zmene v užívaní stavby vydané mestom Prievidza**

**8. Rozhodnutie o určení súpisného čísla vydané mestom Prievidza**

**9. Fotodokumentácia**

# V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností a pozemné stavby, evidenčné číslo znalca : 914920. Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 163/2016 znaleckého denníka č. 4. Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 163/2016.

Ing. Peter Villant

  znalec