

Znalec : Ing. Jana Zavadilová, , 906 32 Jablonica
Tel.:

Zadávateľ : Dom dražieb s.r.o.
Podzámska 37
920 01 Hlohovec

Číslo spisu /objednávky/ : Objednávka DDHC 013/2020 zo dňa 10.07.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 98/2020

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností, zapísaných v KN LV č. 2204 pre obec a k.ú. Prietrž a to Bitúnok s.č. 349 na parc.č.4651/11, sklad kafilérnych odpadov na parc.č. 4651/15 a pozemky parc.č. 4651/11,15,16,19 v k.ú. Prietrž, pre účely organizovania dobrovoľnej dražby.

Počet strán /príloh/ : 66 strán /z toho 26 strán príloh/

Počet odovzdaných vyhotovení : 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca :

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností, zapísaných v KN LV č. 2204 pre obec a k.ú. Prietrž a to Bitúnok s.č. 349 na parc.č.4651/11, sklad kafilérnych odpadov na parc.č. 4651/15 a pozemky parc.č. 4651/11,15,16,19 v k.ú. Prietrž.

2. Účel znaleckého posudku:

Znalecký posudok je vypracovaný pre účely organizovania dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (dátum obhliadky): 04.08.2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 11.08.2020

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1. Dodané zadávateľom

1. Znalecký posudok č.45/2006, vypracovaný Ing. Milanom Vlčkom
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2204 pre obec a k.ú. Jablonica, zo dňa 06.07.2020
3. Kópia katastrálnej mapy

5.2. Získané znalcom

1. Obhliadka a zameranie
2. Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra :

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl. MS SR č. 626/2007, vyhl. č. 605/2008 a yhl. č. 254/2010.

Vyhláška MS SR č. 288, ktorou sa ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch ,tlmočníkoch a prekladateľoch a zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.

STN 7340 55 – Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov

Zákon č. 50/76 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov

6. Použité právne predpisy a literatúra :

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl. MS SR č. 626/2007, vyhl. č. 605/2008 a yhl. č. 254/2010.

Vyhláška MS SR č. 288, ktorou sa ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch ,tlmočníkoch a prekladateľoch a zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.

STN 7340 55 – Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov

Zákon č. 50/76 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- a) porovnávací metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa u stavieb, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- d) metóda polohovej diferenciacie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybratou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciacie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa : -

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 diferenciácie a kombinovaná metóda. Porovnávaciu metódu nie je možné použiť z dôvodu, že nie sú doklady o predaji porovnateľných stavieb pre danú lokalitu a typ stavby. 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 ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2020.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 2204 - pre obec a k.ú. Prietrž

A. Majetková podstata:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parc.č. 4651/11	389 m ²	Zastavané plochy a nádvoria
Parc.č. 4651/15	54 m ²	Zastavané plochy a nádvoria
Parc.č. 4651/16	847 m ²	Zastavané plochy a nádvoria
Parc.č. 4651/19	379 m ²	Zastavané plochy a nádvoria

Stavby

Súp.číslo 349	na parc.č. 4651/11	bitúnok
	na parc.č. 4651/15	sklad kafilérnych odpadov

B. Vlastníci:

1.Rybanský Ondrej r. Rybanský, Horné Suroviny 1015/6, Senica, PSČ 905 01, SR

Dátum narodenia: 16.05.1970

spoluvlastnícky podiel: 1/1

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 2383/2020

Poznámka

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v zmysle § 151l ods. 1 Obč. zák. na nehnuteľnosti - stavba bez súpisného čísla na parc.č. 4651/15 sklad kafilérnych odpadov a stavba so súpisným číslom 349 na parc.č. 4651/11 bitúnok a pozemky parcely registra C KN parc.č. 4651/11 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 389 m², parc.č. 4651/15 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 54 m², parc.č. 4651/16 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 857 m², parc.č. 4651/19 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 379 m², podľa P295/2020, č.z. 203/20139/17

C. Ďarchy :

Záložné právo v prospech BPT LEASING, a.s., Drieňová 34, Bratislava, IČO: 31357814 podľa V-1011/11 zo dňa 23.6.2011 na parc.č. 4651/11 zast.plochy o výmere 389 m², parc.č. 4651/15 zast.plochy o výmere 54 m², parc.č.4651/16 zast.plochy o výmere 857 m², parc.č. 4651/19 zast.plochy o výmere 379 m² a stavby : sklad kafilérnych odpadkov na parc.č. 4651/15 a bitúnok súp.č. 349 na parc.č. 4651/11 vz.86/11

Iné údaje:

Bez zápisu

Poznámka:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, zameraním a vyhotovením fotodokumentácie bola vykonaná dňa 04.08.2020 za účasti zástupcu vlastníka.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom :

K nehnuteľnosti boli predložené nákrepy stavieb, ktoré súhlasia so skutočným prevedením.

e) Porovnanie právnej dokumentácie so skutočným stavom :

Právna dokumentácia bola porovnaná so skutkovým stavom. Nebol zistený rozdiel medzi právnou dokumentáciou a skutočnosťou.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

1. Bytové a nebytové budovy (haly)
 - 1.1. Bitúnok s.č.349 na parc.č. 4651/11
 - 1.2. Sklad kafilérnych odpadov na parc.č. 4651/15
 - 1.3. Prístrešok na parc.č. 4651/16
2. Ploty
 - 2.1. Plot panelový na parc.č. 4651/16,19
 - 2.2. Plot pletivový na parc.č. 4651/19
3. Vonkajšie úpravy
 - 3.1. Vodovodná prípojka na parc.č. 4651/19
 - 3.2. Kanalizácia na parc.č. 4651/16
 - 3.3. Spevnená plocha na parc.č. 4651/16,19
 - 3.4. Žumpa na parc.č. 4651/16
 - 3.5. Kafilérne skladisko na parc.č. 4651/16
4. Pozemky

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Bitúnok s.č.349 na parc.č. 4651/11

POPIS STAVBY

Bitúnok je prízemná stavba, postavená ako kafiléria v roku 1984. V roku 1992 bola urobená kompletná rekonštrukcia a stavba sa začala využívať ako bitúnok. V roku 1997 bola urobená prístavba chladiaceho zariadenia a v roku 2004 prístavba kancelárie. V rámci rekonštrukcie boli vymenené všetky konštrukčné prvky okrem obvodového muriva a stropov.

Zakladanie stavby je na základových pásoch. Zvislé nosné konštrukcie sú murované hr. 400 mm. Stropy sú prefabrikované, strecha je plochá so živičnou krytinou a klampiarskymi konštrukciami z pozinkovaného plechu. Vonkajšie omietky sú brizolitové, vnútorné omietky sú hladké, poškodené, zatečené v dôsledku zatečenia. V hygienických zariadeniach a vo výrobných priestoroch sú keramické obklady, taktiež poškodené, opadané. Dvere sú hladké, okná drevené zdvojené. Vráta sú plechové. Na podlahách je keramická dlažba a PVC. Vykurovanie je ústredné s2 elektrickými kotlami a oceľovými radiátormi, ohrev vody je v elektrickom zásobníkovom ohrievači 2ks. Budova má svetelnú a motorickú elektroinštaláciu, ktorá je poškodená a nefunkčná, rozvod studenej a teplej vody, kanalizáciu do žumpy. Budova má bleskozvod.

Budova je dlhú dobu nepoužívaná, poškodená a je nutná okamžitá kompletná rekonštrukcia, aby sa dala ešte využívať na účel, na aký bola postavená.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 11 budovy potravinárskeho priemyslu
KS: 1251 Priemyselné budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Pôvodná stavba z roku 1992

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(7,75*13,25+11,05*19,25)*0,3$	94,62
Vrchná stavba	
$9,10*6,85*6,4+7,75*6,4*3,6+11,05*12,40*4,3+9,7*6,85*4,3$	1 452,40

Ostatné	
rampa: 1*1,2*4,8	5,76
Obstavaný priestor pôvodnej stavby	1 552,78

Prístavba z roku 1997

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
9,7*5,5*0,25	13,34
Vrchná stavba	
9,7*5,5*3,3	176,06
Zastrešenie	
9,7*5,5*0,9/2	24,01
Obstavaný priestor prístavby	213,41

Prístavba z roku 2004

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
(3,75*5,5+0,65*1,5)*0,15	3,24
Vrchná stavba	
(3,75*5,5+0,65*1,5)*2,85	61,56
Zastrešenie	
3,75*5,5*0,5/2	5,16
Obstavaný priestor prístavby	69,96

Obstavaný priestor stavby celkom: 1 836,15 m³

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 156 / 30,1260 = 71,57 €/m³
 Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	9,10*6,85+9,10*6,4+11,05*12,4+9,7*5,5+9,7*6,85+3,75*5,5+0,65*1,5	398,99	Repr.	(9,10*6,85*6,4+9,10*6,4*3,6+11,05*12,4*4,3+9,7*5,5*3,3+9,7*6,85*4,3+3,75*5,5*2,85+0,65*1,5*2,85)/398,99	4,3137

Priemerná zastavaná plocha: (398,99) / 1 = 398,99 m²
 Priemerná výška podlaží: (398,99 * 4,3137) / (398,99) = 4,31 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 398,99) = 0,9802
 Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,31) = 0,7872

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	9,78
2	Zvislé konštrukcie	21,00	1,00	21,00	25,68

3	Stropy	11,00	1,00	11,00	13,45
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	7,33
5	Krytina strechy	2,00	0,80	1,60	1,96
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,70	0,70	0,86
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,70	4,20	5,13
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,67
9	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,22
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,60	1,80	2,20
12	Vráta	1,00	0,50	0,50	0,61
13	Okná	5,00	0,50	2,50	3,06
14	Povrchy podláh	3,00	0,60	1,80	2,20
15	Vykurovanie	4,00	0,90	3,60	4,40
16	Elektroinštalácia	6,00	0,70	4,20	5,13
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,22
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,80	1,60	1,96
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,44
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,44
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,60	1,80	2,20
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,50	2,50	3,06
	Spolu	100,00		81,80	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 81,80 / 100 = 0,8180$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 71,57 €/m^3 * 2,618 * 0,8180 * 0,9802 * 0,7872 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 105,4977 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Bitúnok s.č.349 na parc.č. 4651/11	1992	28	52	80	35,00	65,00
Prístavba	1997	23	52	75	30,67	69,33
Prístavba	2004	16	52	68	23,53	76,47

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1992		
Východisková hodnota	105,4977 €/m ³ * 1552,78 m ³	163 814,72
Technická hodnota	65,00 % z 163 814,72 €	106 479,57
Prístavba z roku 1997		
Východisková hodnota	105,4977 €/m ³ * 213,41 m ³	22 514,26
Technická hodnota	69,33 % z 22 514,26 €	15 609,14

Prístavba z roku 2004		
Východisková hodnota	105,4977 €/m ³ * 69,96 m ³	7 380,62
Technická hodnota	76,47 % z 7 380,62 €	5 643,96

Vyhodnotenie:

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1992	163 814,72	106 479,57
Prístavba z roku 1997	22 514,26	15 609,14
Prístavba z roku 2004	7 380,62	5 643,96
Spolu	193 709,60	127 732,67

2.1.2 Sklad kafilérnych odpadov na parc.č. 4651/15

POPIS STAVBY

Sklad kafilérnych odpadov je prízemná stavba postavená v roku 2004.

Zakladanie stavby je na základových pásoch. Zvislé nosné konštrukcie sú murované zo siporexu hr. 250 mm. Strop je v 2 skladoch s izolačných panelov ISOMEK s chladiarenským zariadením. Krov je pultový s krytinou z vlnitého plechu a klampiarskymi konštrukciami z pozinkovaného plechu. Vonkajšie i vnútorné omietky sú opatrené vápennými omietkami. Dvere sú plechové s tepelnou izoláciou. Podlaha je betónová. Budova má svetelnú elektroinštaláciu.

Budova je taktiež poškodená, neudržiavaná, v zlom technickom stave.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 89 budovy pre skladovanie a úpravu poľnohospodárskych produktov - ostatné

KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
12,9*4,2*0,25	13,55
Vrchná stavba	
12,9*4,2*2,1	113,78
Zastrešenie	
12,9*4,2*0,4/2	10,84
Ostatné	
Obstavaný priestor stavby celkom	138,17

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 055 / 30,1260 = 68,21 €/m³

Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	12,9*4,2	54,18	Repr. 2,1		2,1

Priemerná zastavaná plocha: (54,18) / 1 = 54,18 m²

Priemerná výška podlaží: (54,18 * 2,1) / (54,18) = 2,10 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 54,18) = 1,3630$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,1) = 1,3000$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	1,00	13,00	14,82
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	34,22
3	Stropy	14,00	1,00	14,00	15,96
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,98
5	Krytina strechy	3,00	0,80	2,40	2,74
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,14
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,56
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,42
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,28
12	Vráta	3,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	3,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	0,60	1,80	2,05
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,84
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,14
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,50	2,50	2,85
	Spolu	100,00		87,70	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 87,70 / 100 = 0,8770$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 68,21 \text{ €/m}^3 * 2,618 * 0,8770 * 1,3630 * 1,3000 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 247,5402 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad kafilérnych odpadov na parc.č. 4651/15	2004	16	64	80	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	247,5402 €/m ³ * 138,17 m ³	34 202,63
Technická hodnota	80,00 % z 34 202,63 €	27 362,10

2.1.3 Prístrešok na parc.č. 4651/16

POPIS STAVBY

Stavba je prízemná, ocelevej konštrukcie, tvorená stĺpmi bez opláštenia, strešná konštrukcia je pultová, tvorená drevenými trámami s krytinou z vlnitého plechu. Podlaha je betónová.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 11 haly výrobné bez žeriavových dráh a bez podvesenej dopravy
KS: 1251 Priemyselné budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
7,7*7,6*0,15	8,78
Vrchná stavba	
7,7*7,6*2,2	128,74
Zastrešenie	
7,7*7,6*0,7/2	20,48
Obstavaný priestor stavby celkom	158,00

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 1\,530 / 30,1260 = 50,79 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,948$ (kovová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	7,7*7,6	58,52	Repr. 2,2		2,2

Priemerná zastavaná plocha: $(58,52) / 1 = 58,52 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(58,52 * 2,2) / (58,52) = 2,20 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 58,52) = 1,3301$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 2,2) = 2,0364$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	9,00	1,00	9,00	26,63
2	Zvislé konštrukcie	20,00	0,50	10,00	29,58
3	Stropy	8,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	0,80	8,00	23,67
5	Krytina strechy	3,00	0,90	2,70	7,99

6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,00	0,00	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	0,00	0,00	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	2,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	5,00	0,50	2,50	7,40
15	Vykurovanie	1,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	8,00	0,20	1,60	4,73
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	7,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		33,80	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 33,80 / 100 = 0,3380$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 50,79 \text{ €/m}^3 * 2,618 * 0,3380 * 1,3301 * 2,0364 * 0,948 * 0,95$$

$$VH = 109,6337 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prístrešok na parc.č. 4651/16	1995	25	35	60	41,67	58,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$109,6337 \text{ €/m}^3 * 158,00 \text{ m}^3$	17 322,12
Technická hodnota	$58,33 \% \text{ z } 17 322,12 \text{ €}$	10 103,99

2.2 PLOTY

2.2.1 Plot panelový na parc.č. 4651/16,19

Oplotenie je z betónových panelov na betónových základoch. V plote sú osadené ocelové vráta pre vjazd do areálu bitúнку. Dĺžka plota je 128 m, výška 2,10 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	128,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z betónových prefabrik. dosiek do ocel'. alebo bet. stĺpikov	268,80m ²	545	18,09 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: 128 m
Pohľadová plocha výplne: 128*2,1 = 268,80 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot panelový na parc.č. 4651/16,19	2001	19	41	60	31,67	68,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(128,00m * 23,24 €/m + 268,80m^2 * 18,09 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks) * 2,618 * 0,95$	20 111,77
Technická hodnota	68,33 % z 20 111,77 €	13 742,37

2.2.2 Plot pletivový na parc.č. 4651/19

Plot je z betónových stĺpikov na betónových základoch s pletivom výšky 1,90 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	40,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocel'ové alebo betónové stĺpiky	76,00m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 40 m
Pohľadová plocha výplne: $40 \cdot 1,9 = 76,00 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot pletivový na parc.č. 4651/19	2005	15	45	60	25,00	75,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(40,00\text{m} \cdot 23,24 \text{ €/m} + 76,00\text{m}^2 \cdot 12,61 \text{ €/m}^2) \cdot 2,618 \cdot 0,95$	4 695,55
Technická hodnota	75,00 % z 4 695,55 €	3 521,66

2.3 VONKAJŠIE ÚPRAVY

2.3.1 Vodovodná prípojka parc.č. 4651/19

Vodovodná prípojka je vedená z verejného rozvodu vody. Je z PVC potrubia.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 27 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka parc.č. 4651/19	1995	25	35	60	41,67	58,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$27 \text{ bm} \cdot 41,49 \text{ €/bm} \cdot 2,618 \cdot 0,95$	2 786,12
Technická hodnota	58,33 % z 2 786,12 €	1 625,14

2.3.2 Kanalizácia na parc.č. 4651/16

Kanalizácia je z výrobnjej budovy odvedená do žumpy.

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: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 6 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizácia na parc.č. 4651/16	1991	29	51	80	36,25	63,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,618 * 0,95$	423,50
Technická hodnota	$63,75 \% \text{ z } 423,50 \text{ €}$	269,98

2.3.3 Spevnená plocha na parc.č. 4651/16,19

Spevnená plocha je betónová na štrkovom podklade.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: 834 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha na parc.č. 4651/16,19	1992	28	32	60	46,67	53,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	834 m ² ZP * 10,95 €/m ² ZP * 2,618 * 0,95	22 712,94
Technická hodnota	53,33 % z 22 712,94 €	12 112,81

2.3.4 Žumpa na parc.č. 4651/16

Na pozemku sa nachádza žumpa obostavaného priestoru 12,5 m³.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $2,5*2,5*2,0 = 12,5 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa na parc.č. 4651/16	1992	28	52	80	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	12,5 m ³ OP * 107,88 €/m ³ OP * 2,618 * 0,95	3 353,85
Technická hodnota	65,00 % z 3 353,85 €	2 180,00

2.3.5 Kafilérne skladisko na parc.č. 4651/16

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.6. Septik - betónový monolitický aj montovaný (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3520/30,1260 = 116,84 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $46 \text{ m}^3 \text{ OP}$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kafilérne skladisko na parc.č. 4651/16	1992	28	32	60	46,67	53,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$46 \text{ m}^3 \text{ OP} * 116,84 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,618 * 0,95$	13 367,27
Technická hodnota	$53,33 \% \text{ z } 13 367,27 \text{ €}$	7 128,77

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Bytové a nebytové budovy (haly)		
Bitúnok s.č.349 na parc.č. 4651/11	193 709,60	127 732,67
Sklad kafilérnych odpadov na parc.č. 4651/15	34 202,63	27 362,10
Prístrešok na parc.č. 4651/16	17 322,12	10 103,99
Celkom za Bytové a nebytové budovy (haly)	245 234,35	165 198,76
Ploty		
Plot panelový na parc.č. 4651/16,19	20 111,77	13 742,37
Plot pletivový na parc.č. 4651/19	4 695,55	3 521,66
Celkom za Ploty	24 807,32	17 264,03
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka na parc.č. 4651/19	2 786,12	1 625,14
Kanalizácia na parc.č. 4651/16	423,50	269,98
Spevnená plocha na parc.č. 4651/16,19	22 712,94	12 112,81
Žumpa na parc.č. 4651/16	3 353,85	2 180,00
Kafilérne skladisko na parc.č. 4651/16	13 367,27	7 128,77
Celkom za Vonkajšie úpravy	42 643,68	23 316,70
Celkom:	312 685,35	205 779,49

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Ohodnocovaný areál sa nachádza v obci a k.ú. Prietrž. Je osadený mimo zastavaného územia obce. Príjazd je po spevnenej komunikácii. V bezprostrednom okolí sa nenachádzajú žiadne stavby. Najbližšie sú stavby poľnohospodárskej výroby. Terén je mierne svahovitý, zvažujúci sa južne. V blízkosti stavby je možnosť napojenia na verejný rozvod elektriny a vody, kanalizácia je do žumpy.

Obec Prietrž je vzdialená od okresného mesta Senica cca 6 km. Občiansku vybavenosť v obci tvorí obecný úrad, kultúrny dom, základné obchody a služby.

b) Analýza využitia nehnuteľností

Nehuteľnosti boli postavené ako bitúnok a na tento účel je možné tieto využívať. Je však nutná rozsiahla oprava objektov a pravdepodobne aj modernizácia technológie, aby tieto bolo možné využívať ako bitúnok.

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

V okolí nehnuteľnosti neboli zistené žiadne riziká, ktoré by ovplyvňovali využívanie nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,15

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,150 + 0,300)	0,450
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,300
III. trieda	Priemerný koeficient	0,150
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,083
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,150 - 0,135)	0,015

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha v _I	Výsledok K _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	V.	0,015	13	0,20
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	V.	0,015	30	0,45
	samostatne stojaci objekt, ktorého vzdialenosť od súvislej zástavby obce je väčšia ako 500 m				
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti	IV.	0,083	8	0,66
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	V.	0,015	7	0,11
	priemyselná ťažká výroba s negatívnymi vplyvmi na okolie, susedstvo diaľnic, železníc, letísk, skládok odpadov, ťažby surovín, poľnohospodárskej výroby a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	II.	0,300	6	1,80
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,150	10	1,50
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,300	9	2,70
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	0,450	6	2,70
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,150	5	0,75
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	II.	0,300	6	1,80
	južný svah o sklone 5% - 25%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,150	7	1,05
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				

12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	V.	0,015	7	0,11
	žiadna, alebo vo vzdialenosti nad 2 km				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,083	10	0,83
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,083	8	0,66
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	I.	0,450	9	4,05
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,150	8	1,20
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,015	7	0,11
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,015	4	0,06
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	IV.	0,083	20	1,66
	problematická nehnuteľnosť				
Spolu				180	22,39

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 22,39 / 180$	0,124
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 205\ 779,49 \text{ €} * 0,124$	25 516,66 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 LV č. 2204

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
4651/11	zastavaná plocha a nádvorie	389,00	1/1	389,00
4651/15	zastavaná plocha a nádvorie	54,00	1/1	54,00
4651/16	zastavaná plocha a nádvorie	857,00	1/1	857,00
4651/19	zastavaná plocha a nádvorie	379,00	1/1	379,00
Spolu výmera				1 679,00

Obec:

Prietrž

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

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	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,95

k_D koeficient dopravných vzťahov	1. pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod	0,80
k_F koeficient funkčného využitia územia	5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha),	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. obce so zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	Nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,80 * 0,95 * 0,80 * 1,00 * 1,20 * 3,00 * 1,00$	2,1888
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,1888$	7,27 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 4651/11	$389,00 \text{ m}^2 * 7,27 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 828,03
parcelsa č. 4651/15	$54,00 \text{ m}^2 * 7,27 \text{ €/m}^2 * 1/1$	392,58
parcelsa č. 4651/16	$857,00 \text{ m}^2 * 7,27 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 230,39
parcelsa č. 4651/19	$379,00 \text{ m}^2 * 7,27 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 755,33
Spolu		12 206,33

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

1. Otázky zadávateľa

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností, zapísaných v KN LV č. 2204 pre obec a k.ú. Prietrž a to Bitúnok s.č. 349 na parc.č.4651/11, sklad kafilérnych odpadov na parc.č. 4651/15 a pozemky parc.č. 4651/11,15,16,19 v k.ú. Prietrž, pre účely organizovania dobrovoľnej dražby.

2. Odpovede na otázky zadávateľa

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti, Bitúnok s.č. 349 na parc.č.4651/11, sklad kafilérnych odpadov na parc.č. 4651/15 s príslušenstvom, stanovená metódou polohovej diferenciacie je 25 516,66 €.

Všeobecná hodnota pozemkov, parc.č. 4651/11,15,16,19, stanovená metódou polohovej diferenciacie je 12 206,33 €.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Bytové a nebytové budovy (haly)	
Bitúnok s.č.349 na parc.č. 4651/11	15 838,85
Sklad kafilérnych odpadov na parc.č. 4651/15	3 392,90
Prístrešok na parc.č. 4651/16	1 252,89
Spolu za Bytové a nebytové budovy (haly)	20 484,65
Ploty	
Plot panelový na parc.č. 4651/16,19	1 704,05
Plot pletivový na parc.č. 4651/19	436,69
Spolu za Ploty	2 140,74
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka na parc.č. 4651/19	201,52
Kanalizácia na parc.č. 4651/16	33,48
Spevnená plocha na parc.č. 4651/16,19	1 501,99
Žumpa na parc.č. 4651/16	270,32
Kafilérne skladisko na parc.č. 4651/16	883,97
Spolu za Vonkajšie úpravy	2 891,27
Spolu stavby	25 516,66
Pozemky	
LV č. 2204 - parc. č. 4651/11 (389 m ²)	2 828,03
LV č. 2204 - parc. č. 4651/15 (54 m ²)	392,58
LV č. 2204 - parc. č. 4651/16 (857 m ²)	6 230,39
LV č. 2204 - parc. č. 4651/19 (379 m ²)	2 755,33
Spolu pozemky (1 679,00 m²)	12 206,33
Všeobecná hodnota celkom	37 722,99
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	37 700,00
Všeobecná hodnota slovom: Tridsaťsedemtisíc sedemsto Eur	

V Jablonici, dňa 11.08.2020

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka zo dňa 10.07.2020
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2204 pre obec a k.ú. Prietrž, zo dňa 06.07.2020
3. Kópia katastrálnej mapy
4. Čestné prehlásenie o veku stavieb zo dňa 27.05.2006
5. Kolaudačné rozhodnutie na stavbu Prístavba kombinovanej porážky zo dňa 23.11.1992
6. Oprava kolaudačného rozhodnutia č.j.S-1274/1992.Mú zo dňa 23.11.1992
7. Rozhodnutie č. S-97/1054-NOS - užívacie povolenie na prístavbu chladiarenského zariadenia - areál bitúнку, zo dňa 26.06.1997
8. Situačný náčrt stavieb
9. Rezy
10. Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore stavebníctvo, odvetví pozemné stavby, pod evidenčným číslom 913880.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 98/2020.

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

Ing. Jana Zavadilová