

Znalec: Ing. Koloman Kovalík, Jazmínova 1, Banská Bystrica, ev.číslo 911776, tel. 0905 613 160

Zadávateľ: Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, Košice 040 01

Číslo spisu (objednávky): zo dňa 20.03.2018

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 45 / 2018

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov vedených na Liste vlastníctva číslo 902 v k.ú.
Ladomer s príslušenstvom pre účely dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): 54 (18)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu uhoľných skladov č.s. 269 a garáží č.s. 297 s príslušenstvom a pozemkami - parc. CKN č. 322/1, 322/3, 322/4, 323 a 324 v k.ú. Ladomer, obec Ladomerská Vieska, okres Žiar nad Hronom.

2. Dátum vyžiadania posudku:

20.03.2018

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

13.04.2018

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

14.06.2018.

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

Objednávka na vypracovanie Znaleckého posudku

Znalecký posudok číslo 16/2012 vypracovaný znalcom Ing. Ľubica Marcibálová, Nová č.48, 966 22 Lutíla

Čestné prehlásenie o veku stavby podpísaná Jánom Baranom zo dňa 11.04.2008

Čestné prehlásenie o veku stavby podpísaná Jánom Baranom zo dňa 12.04.2008

Čestné prehlásenie o veku stavby podpísaná JUDr. Vladimírom Urblíkom zo dňa 11.04.2008

5.2 Získané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.902, k.ú. Ladomer zo dňa 09.06.2018, vytvorený cez katastrálny portál

Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 322/1, 322/3, 322/4, 323 a 324 k. ú. Ladomer zo dňa 09.06.2018, vytvorená cez katastrálny portál

Zameranie skutkového stavu

Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

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

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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

Vyhláška č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon).

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy.

Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb

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

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

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

Dobrovoľná dražba.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota (TH)

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty:

Všeobecná hodnota stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VŠH_S = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],

TH – technická hodnota stavieb [€],

a – váha výnosovej hodnoty [–],

b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [–].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_s = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

$V\check{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože ohodnocované nehnuteľnosti nie sú schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typu nehnuteľnosti.

Všeobecná hodnota pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
- Metóda polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot (VH_{MJ} \cdot k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

$V\check{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávaní:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

- OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],
- k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože ohodnocované nehnuteľnosti nie sú schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typu nehnuteľnosti.

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb:

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2018.

Východisková hodnota (VH) stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot K_{CU} \cdot K_V \cdot K_{ZP} \cdot K_{VP} \cdot K_K \cdot K_M) \quad [€],$$

- kde:
- VH - východisková hodnota,
 - M – počet merných jednotiek,
 - RU - rozpočtový ukazovateľ podľa použitej metodiky v cenovej úrovni 4. štvrťroka 1996,
 - K_{CU} - koeficient vyjadrujúci nárast cien stavebných prác a materiálov medzi obdobím 4. štvrťroka 1996 a 1. štvrťroka 2018,
 - K_V - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu,
 - K_{ZP} - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby,
 - K_{VP} - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby,
 - K_K - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky,
 - K_M - koeficient vyjadrujúci územný vplyv.

Pri stanovení východiskovej hodnoty sa poškodenie alebo nedokončenie stavby zohľadňuje percentuálnym odhadom dokončenia jednotlivých konštrukcií a vybavení stavby.

Technická hodnota (TH) stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$TH = VH - HO \quad \text{alebo:} \quad TH = VH(TS/100) \quad [€]$$

kde: TH – technická hodnota stavby [€],
VH – východisková hodnota stavby [€],
HO – hodnota zodpovedajúca výške opotrebenia stavby [€],
TS – technický stav stavby [%].

Technický stav stavby (TS) – je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby:

TS = 100 – O

kde O – opotrebenie stavby [%]

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 902 v k. ú. Ladomer. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc. č. 322/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 11088 m²

parc. č. 322/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 172 m²

parc. č. 322/4 zastavané plochy a nádvoria o výmere 58 m²

parc. č. 323 zastavané plochy a nádvoria o výmere 28 m²

parc. č. 324 zastavané plochy a nádvoria o výmere 154 m²

Stavby

Uholné sklady č .s. 269 na parc. č. 324

Garáž č.s. 297 na parc.č. 322/3

Garáž č.s. 297 na parc.č. 323 v k.ú. Ladomerská Vieska

B. Vlastníci:

1 eMTrade, a.s., 965 01, Ladomerská Vieska, č. 269, SR; spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ľarchy:

Por.č.:

1 Záložné právo v prospech: OTP Banská Slovensko, a.s., Štúrová , 813 54 Bratislava, IČO: 31 318 916 na základe V 990/12 zo zmluvy č. 4001/12/029-ZZ-03 uzatvorenej zo dňa 3.5.2012 - pol. 87/12

1 Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrová , 813 54 Bratislava, IČO 31 318 916 na základe V 1408/14 zo zmluvy č. 4001/14/029-ZZ-01 uzatvorenej zo dňa 17.6.201 (na CKN parc.č.322/1, 322/3, 322/4, 323, 324 a stavby č.s.269 - uholné sklady na CKN par.č.324 a č.s.297 - garáž na CKN parc.č.322/3 a č.s.297 garáž na CKN parc.č.323) - pol. 47/14

1 Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrová 5, 813 54 Bratislava, IČO 31 318 916 na základe V 2040/14 zo zmluvy č. 4001/14/051-ZZ-01 uzatvorenej zo dňa 9.9.2014 Na: CKN parc.č.322/1, 322/3, 322/4, 323, 324 a stavby č.s.269 - uholné sklady na CKN par.č.324 a č.s.297 - garáž na CKN parc.č.322/3 a č.s.297 garáž na CKN parc.č.323) - pol. 75/14

1 Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrová 5, 813 54 Bratislava, IČO 31 318 916 na základe V 29/15 zo zmluvy č. 4001/15/001-ZZ-01 uzatvorenej zo dňa 8.1.2015 - pol. 4/15 Na: CKN parc.č.322/1, 322/3, 322/4, 323, 324 a stavby č.s.269 - uholné sklady na CKN par.č.324 a č.s.297 - garáž na CKN parc.č.322/3 a č.s.297 garáž na CKN parc.č.323)

1 Záložné právo v prospech: OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31 318 916 na základe V 363/15 zo zmluvy č. 4001/15/001-ZZ-08 uzatvorenej zo dňa 23.2.2015 - pol. 54/15 Na: CKN parc.č. 322/1, 322/3, 322/4, 323, 324 a stavby: č.s. 269 - uholné sklady na CKN parc.č. 324, č.s. 297 - garáž na CKN parc.č. 322/3, š.s. 297 - garáž ma CKN parc.č. 323

1 Daňové záložné právo v prospech: Daňový úrad Banská Bystrica, Nová 13, 974 04 Banská Bystrica - na základe Z 563/16 - Rozhodnutie č. 102574652/2016 o zriadení záložného práva zo dňa 17.02.2016 - pol. 34/16 (listina zapísaná dňa 23.03.2016) Na: CKN parc. č. 322/1, 322/3, 322/4, 323, 324 a stavby: č. s. 269 a č.s. 297 Oznamenie č. 102877543/2016 o nadobudnutí právoplatnosti zo dňa 5.4.2016 - k Z 563/16 - pol. 39/16

1 Daňové záložné právo v prospech: Daňový úrad Banská Bystrica, Nová 13, 974 04 Banská Bystrica - na základe Z 565/16 - Rozhodnutie č. 102598115/2016 o zriadení záložného práva zo dňa 22.02.2016 - pol. 35/16 (listina zapísaná dňa 23.03.2016) Na: CKN parc. č. 322/1, 322/3, 322/4, 323, 324 a stavby: č. s. 269 a č.s. 297 Oznamenie č. 102873438/2016 o nadobudnutí právoplatnosti zo dňa 5.4.2016 - k Z 565/16 - pol. 40/16

1 Z 1956/2016 - Daňové záložné právo Číslo: 103703501/2016 zo dňa 10.8.2016 od Daňového úradu Banská Bystrica, Nová 13, 974 04 Banská Bystrica na CKN par. č. 322/1, 322/3, 322/4, 323, 324 a stavby garáž č.s.

297 na CKN par. č. 322/3, 323, Uholné sklady č.s. 269 na CKN par. č. 324 (právop. 16.9.2016) - listina zapísaná dňa 16.9.2016 - pol.87/16 ; Oznámenie o nadobudnutí právoplatnosti č.103963142/2016 zo dňa 22.9.2016 - pol.90/16

1 Z 2030/2016 - Daňové záložné právo v prospech: Daňový úrad Banská Bystrica, Nová 13, 974 04 Banská Bystrica zriadené na základe Rozhodnutia č. 103786113/2016 zo dňa 24.8.2016 (právop. 3.10.2016) na nehn.: parc.CKN 322/1, 322/3, 322/4, 323, 324 a stavby garáž č.s. 297 na CKN par. č. 322/3, 323, Uholné sklady č.s. 269 na CKN par. č. 324 - listina zapísaná dňa 27.9.2016 - pol.89/16; Oznámenie o nadobudnutí právoplatnosti č.104028960/2016 zo dňa 4.10.2016 - pol.95/16

Iné údaje:

1 Žiadosť o zmenu právnej formy zo dňa 7.6.2012 - pol. 87/12

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 13.04.2018 za účasti zástupcu objednávateľa Znaleckého posudku. Zameranie vykonané dňa 13.04.2018. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 13.04.2018.

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavby. Skutkový stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku. Zadávateľom nebola poskytnutá stavebná dokumentácia stavby.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra.

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

Stavby:

Uholné sklady č. s. 269 na parc. č. 324

Garáž č.s. 297 na parc. č. 322/3

Garáž č.s. 297 na parc. č. 323

Pozemky:

Parcely registra "C"

parc. č. 322/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 11088 m²

parc. č. 322/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 172 m²

parc. č. 322/4 zastavané plochy a nádvoria o výmere 58 m²

parc. č. 323 zastavané plochy a nádvoria o výmere 28 m²

parc. č. 324 zastavané plochy a nádvoria o výmere 154 m² v k.ú. Ladomer

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

Stavby: žiadne

Pozemky: žiadne.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Uholné sklady s.č.269 na parc.č.324, k.ú. Ladomer

POPIS STAVBY

Jedná sa o 3-podlažný objekt pozostávajúci z podzemného podlažia, prízemnia a podkrovia. Vzhľadom na skutočnosť, že ohodnocovaný objekt z technického hľadiska je porovnateľný s rodinným domom ohodnocujem tento objekt ako rodinný dom.

V podzemnom podlaží sa nachádza jedna miestnosť a podzemné podlažie je prístupné priamo z exteriéru budovy. Počas obhliadky nehnuteľnosti bolo podzemné podlažie zatopené.

Na prvom nadzemnom podlaží sa nachádzajú kancelárske priestory ako aj ubytovacie a sociálne priestory. Pôvodne boli tieto priestory využívané pre administratívne účely, sekretariát, ďalej ako rokovacia miestnosť, kancelária, kuchynka, zádverie a v druhej časti ako sociálne zázemie (sprchový kút, WC s umývadlom) a kancelária.

Druhé nadzemné podlažie (podkrovie) je určené pre administratívne účely a tvorí ho jedna veľká rokovacia miestnosť.

Podľa dostupných informácií bola v roku 2008 na budove vykonaná rozsiahla rekonštrukcia v nasledovnom rozsahu:

Zateplenie strechy Nobalisom, v podkroví úprava stien sadrokartónom, zateplenie obvodných stien polystyrénom vrátane novej finálnej vonkajšej akrylátovej omietky, nové klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, okná boli vymenené za plastové vrátane vnútorných a vonkajších parapetov a vchodových plastových dverí, nový rozvod elektrickej energie v celom objekte, nové rozvody vody v celom objekte, nové kúrenie vrátane dodania nového plynového kotla VIESMANN pre ústredné kúrenie a ohrev teplej vody. Taktiež boli vymenené rozvody UK ako aj radiátory, boli vyhotovené nové laminátové plávajúce podlahy. Nové interiérové dvere boli vymenené za drevené, do sociálneho zázemia dyhované. V kuchynke bola osadená nová kuchynská linka na báze dreva vrátane dodávky nerezového dresu. Taktiež bola vyhotovená nová strešná krytina zo škridly.

V roku 2012 boli vykonané nasledovné práce:

Zateplenie podlahy, cementový poter, keramická dlažba a laminátová podlahovina na celom I.NP, oprava vnútorných omietok, nové maľby na INP, rekonštrukcia sociálneho zázemia v časti prístavby- WC, geberit, keramický obklad, dlažba.

V pôvodnom stave sú nasledovné konštrukcie:

Základy sú vyhotovené ako betónové základové pásy s vyhotovenou zvislou izoláciou proti vode a vlhkosti, nosné múry, murované vnútorné priečky sú murované, stropy železobetónové monolitické, strecha je sedlová s pôvodným dreveným krovom.

Vo výpočte východiskovej hodnoty prvého nadzemného podlažia uvažujem s prístavbou z roku 1972, ktorej modernizácia bola zrealizovaná v roku 2008.

Budovu je pripojená na verejný vodovod, kanalizácia je zvedená do septika. Objekt je napojený na plynovod, a elektrickú energiu ktorá je vedená vzduchom zo stĺpa oproti budovy.

Z hľadiska technického stavu uvádzam, že objekt je poškodený a vyžaduje opravu. Podzemné podlažie je zatopené, sociálna časť s izbami má známky vzliňajúcej vlhkosti tak ako je to viditeľné aj na fotodokumentácii objektu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1972	1,2*(2,64*4,81)	15,24	120/15,24=7,874
1. NP	1972	10,0*8,7+8,7*4,22+1,47*0,78	124,86	120/124,86=0,961

1. Podkrovie	1972	10,0*8,7	87	120/87=1,379
--------------	------	----------	----	--------------

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750
4	Murivo	
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
17	Dvere	
	17.8 zvlakové	110
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
	Spolu	3050

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
--------------	----------

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
3	Podmurovka	
	3.4.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	110
4	Murivo	
	4.1.b murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 50 do 60 cm	1565
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535

12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
17	Dvere	
	17.5 plastové plné alebo zasklené	570
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlisy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod sviatplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	7675

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.5 bm)	138
37	Vnútorne vybavenie	
	37.5 umývadlo (2 ks)	20
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	60
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25

40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1238

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130
17	Dvere	
	17.5 plastové plné alebo zasklené	570
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
	Spolu	3930

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
--------------	----------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(3050 + 0 * 7,874)/30,1260$	101,24
1. NP	$(7675 + 1238 * 0,961)/30,1260$	294,25
1. Podkrovie	$(3930 + 0 * 1,379)/30,1260$	130,45

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	0,00	1972	175	0	0,00
2	Zvislé konštrukcie	0,00	1972	140	0	0,00
3	Stropy	0,00	1972	140	0	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	0,00	1972	110	0	0,00
5	Krytina strechy	0,00	2008	60	0	0,00
6	Klmpiarske konštrukcie	0,00	2008	55	0	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	0,00	2012	65	0	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	0,00	2008	46	0	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	2012	46	0	0,00
10	Schody	0,00	2008	140	0	0,00
11	Dvere	0,00	2008	65	0	0,00
12	Vráta	0,00	2008	46	0	0,00
13	Okná	0,00	2008	65	0	0,00
14	Povrchy podláh	0,00	2012	48	0	0,00
15	Vykurovanie	0,00	2008	46	0	0,00
16	Elektroinštalácia	0,00	2008	46	0	0,00
17	Bleskozvod	0,00	1972	46	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	2008	46	0	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	2008	46	0	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	2008	46	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	2008	46	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	2008	46	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	2012	46	0	0,00
24	Výťahy	0,00	1972	46	0	0,00
25	Ostatné	0,00	2008	46	0	0,00
	Opotrebenie					0,00%
	Technický stav					100,00%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1972		
Východisková hodnota	101,24 €/m ² *15,24 m ² *2,404*0,95	3 523,67
Technická hodnota	100,00% z 3 523,67	3 523,67
1. NP z roku 1972		
Východisková hodnota	294,25 €/m ² *124,86 m ² *2,404*0,95	83 906,94
Technická hodnota	100,00% z 83 906,94	83 906,94
1. Podkrovie z roku 1972		
Východisková hodnota	130,45 €/m ² *87,00 m ² *2,404*0,95	25 919,19
Technická hodnota	100,00% z 25 919,19	25 919,19

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	3 523,67	3 523,67
1. nadzemné podlažie	83 906,94	83 906,94
1. podkrovné podlažie	25 919,19	25 919,19
Spolu	113 349,80	113 349,80

2.2 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.2.1 Garáž s.č.297 na p.č.322/3, k.ú. Ladomer

POPIS STAVBY

Jedná sa o veľkoplošnú garáž postavenú na p.č. 322/3. Obvodové steny garáže sú železobetónové montované a sú zateplené polystyrénom hrúbky 7 cm. Povrchová vrstva fasády je vyhotovená ako akrylátová vonkajšia omietka. Strecha garáží je železobetónová montovaná so strešnou krytinou z asfaltových natavovacích pásov. Vráta sú v počte 4 ks a sú plastové rolovacie. Interiér je tvorená garážovými státiami a v časti objektu je vybudované sociálne zázemie v ktorom sa nachádza sprchovací kút a 3ks umývadiel. Vykurovanie je riešené plynovým kotlom ÚK Panther a pecou na tuhé palivo. Podlahy sú betónové, rozvod elektrickej energie je vyhotovený svetelnej aj motorickej. V objekte je vyhotovený v časti rozvod vody ako aj kanalizácia z kúpeľne a z WC.

Vek tu ohodnocovanej nehnuteľnosti stanovujem na základe čestného prehlásenia a životnosť garáží stanovujem na základe ich konštrukčno-materiálového vyhotovenia na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 63 budovy garáží vozidiel, strojov a zariadení (mimo pre osobné automobily)

KS: 1242 Garážové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
Op základov $778,6/100\%*5\%$	38,93
Spodná stavba	
Op podmurovky $18,6*9,2*0,8$	136,90
Vrchná stavba	
Op podlažia $18,6*9,2*3,6$	616,03
Zastrešenie	
Op strechy $9,2*0,3/2*18,6$	25,67
Obstavaný priestor stavby celkom	817,53

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_k = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	18,6*9,2	171,12	Repr.	3,74	3,74

Priemerná zastavaná plocha: $(171,12) / 1 = 171,12 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(171,12 * 3,74) / (171,12) = 3,74 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 171,12) = 1,0603$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,74) = 0,8615$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	15,07
2	Zvislé konštrukcie	26,00	1,00	26,00	35,63
3	Stropy	12,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	8,22
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,74
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,37
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,80	3,20	4,38
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	4,11
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,50	1,00	1,37
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	4,11
13	Okná	3,00	0,50	1,50	2,05
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	4,11
15	Vykurovanie	1,00	0,70	0,70	0,96
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	9,59
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,50	1,00	1,37
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,50	1,00	1,37
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,50	0,50	0,68
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,20	0,40	0,55
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,20	1,20	1,64
	Ďalšie konštrukcie				
26	Vnútorné keramické obklady	-	-	0,50	0,68
	Spolu	100,00		73,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 73,00 / 100 = 0,7300$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [€/m³]
 $VH = 70,67 \text{ €/m}^3 * 2,404 * 0,7300 * 1,0603 * 0,8615 * 0,939 *$
 0,95
 $VH = 101,0568 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Garáž s.č.297 na p.č.322/3, k.ú. Ladomer	1991	27	53	80	33,75	66,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$101,0568 \text{ €/m}^3 * 817,53 \text{ m}^3$	82 616,97
Technická hodnota	$66,25 \% \text{ z } 82 616,97 \text{ €}$	54 733,74

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Sklad prístavný ku garáži

POPIS STAVBY

Jedná sa o objekt prístavný k objektu garáží na pozemku parcele číslo 322/3. Objekt pozostáva z jednej miestnosti. Základy sú vyhotovené ako základové pásy, podmurovka vyhotovená nie je. Zvislé nosné konštrukcie sú vyhotovené ako drevené stĺpikové jednostranne obité so zateplením obvodových stien polystyrénom. Strop je vyhotovený podbitím krovu. Strecha je vyhotovená ako pultový krov so strešnou krytinou z asfaltových privarovaných pásov. Rozvody médií v tomto objekte nie sú vyhotovené.

Ohodnocovaný objekt bol postavený v roku 1991 a jeho životnosť s prihliadnutím na jeho konštrukčné a materiálové vyhotovenie stanovujem na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1991	3,55*6,2	22,01	18/22,01=0,818

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
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
	3.7 zateplenie obvodových stien minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 5 cm alebo ekvivalent	310
4	Stropy	
	4.5 podbitie krovu	150
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.5 z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle	710
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.4 nátery	65
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.3 lepené povlakové	375
	Spolu	3720

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
-------	----------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3720 + 0 * 0,818)/30,1260$	123,48

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1991	27	33	60	45,00	55,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	123,48 €/m ² *22,01 m ² *2,404*0,95	6 206,90
Technická hodnota	55,00% z 6 206,90	3 413,80

2.3.2 Garáž s.č.297 na pozemku p.č. 323, k.ú. Ladomer

POPIS STAVBY

Tu ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza na parcele číslo 323. Z dispozičného hľadiska sa jedná o jednu miestnosť.

Základy sú vyhotovené s podmuroukou obloženou kamenným obkladom ako základové pásy s vodorovnou izoláciou proti vode a vlhkosti. Sklad je vyhotovený ako panelový so zateplením obvodových stien polystyrénom. Strecha je vyhotovená ako pultová s plechovou pozinkovanou strešnou krytinou. Klampiarske konštrukcie sú vyhotovené z pozinkovaného plechu. Úpravy vonkajších povrchov sú akrylátovými omietkami. Na objekte sú osadené plastové dvere a plastové okno s izolačným dvojsklom.

Garáž neslúži svojmu účelu nakoľko bola prestavaná. jej možné využitie je naskladové účely alebo ako kancelária.

Ohodnocovaný objekt bol postavený v roku 1991 a jeho životnosť s prihliadnutím na jeho technický stav stanovujem na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1991	4,15*6,9	28,64	18/28,64=0,628

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
	3.7 zateplenie obvodových stien minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 5 cm alebo ekvivalent	310
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútorňá úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
12	Dvere	
	12.3 plastové	480
13	Okná	
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	14.7 vodorovná izolácia	50
	Spolu	4900

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
--------------	----------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,404$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_m = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4900 + 0 * 0,628)/30,1260$	162,65

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1991	27	53	80	33,75	66,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
-------	---------	-------------

Východisková hodnota	162,65 €/m ² *28,64 m ² *2,404*0,95	10 638,62
Technická hodnota	66,25% z 10 638,62	7 048,09

2.3.3 Budova označená ako Výkup na pozemku p.č. 322/1, k.ú. Ladomer

POPIS STAVBY

Jedná sa o objekt postavený na parcele číslo 322/1. Objekt pozostáva z jedného nadzemného podlažia a podstrešného priestoru. V objekte sú dve miestnosti.

Základy objektu sú vyhotovené bez podmurovky, iba ako základové pásy. Zvislé nosné konštrukcie sú murované o hrúbke nad 15 do 30 cm a dodatočne bolo na nich vyhotovené zateplenie obvodových stien polystyrénom. Vodorovné nosné konštrukcie, stropy sú vyhotovené ako drevené. Strešná konštrukcia je vyhotovená ako drevený krov so strešnou krytinou z asfaltových šindlov. Klampiarske konštrukcie pozostávajú z pozinkovaného plechu. Úpravy vonkajších povrchov sú vyhotovené akrylátovými omietkami, úpravy vnútorných povrchov sú vápennými hladkými omietkami. Dvere aj okná sú plastové s izolačným dvojsklom. Podlahy sú vyhotovené z keramickej dlažby, vykurovanie a rozvod elektrickej energie boli zničené (v jednej miestnosti je radiátor).

Objekt bol postavený v roku 1991 a jeho životnosť stanovujem na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1991	5,43*6,0-2,75*1,0	29,83	18/29,83=0,603

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
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
	3.7zateplenie obvodových stien minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 5 cm alebo ekvivalent	310
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205

5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.5 z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle	710
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.3 plastové	480
13	Okná	
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170
14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
15	Ústredné vykurovanie	
	15.1 radiátory	195
17	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	120
	Spolu	6010

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
--------------	----------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6010 + 0 * 0,603)/30,1260$	199,50

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1991	27	53	80	33,75	66,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$199,50 \text{ €/m}^2 * 29,83 \text{ m}^2 * 2,404 * 0,95$	13 591,09
Technická hodnota	66,25% z 13 591,09	9 004,10

2.3.4 Plot okolo pozemku na p.č. 322/1

Jedná sa o oplotenie okolo pozemku na p.č. C-KN 322/1 v k.ú. Ladomer. Oplotenie je vyhotovené zo strojového pletiva na ocelových stĺpikoch. Vo vstupnej časti areálu je súčasťou oplotenia aj brána v dĺžke 12 m.

Vzhľadom na vek oplotenia a jeho technický stav stanovujem jeho životnosť na 50 rokov.

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:			
	okolo stĺpikov ocelových, betónových alebo drevených	468,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	820,80m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: 456+12 = 468,00 m
Pohľadová plocha výplne: 456*1,8 = 820,80 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$
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 okolo pozemku na p.č. 322/1	1972	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(468,00m * 5,64 €/m + 820,80m^2 * 12,61 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks) * 2,404 * 0,95$	30 235,06
Technická hodnota	8,00 % z 30 235,06 €	2 418,80

2.3.5 Vodovodná prípojka

Jedná sa o vodovodnú prípojku na p.č. C-KN 322/1 v k.ú. Ladomer. Vodovodná prípojka vedie od verejného vodovodu vedľa cesty k budove Uholné sklady..

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 navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 35 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$
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	1972	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$35 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,404 * 0,95$	3 316,42
Technická hodnota	$8,00 \% \text{ z } 3 316,42 \text{ €}$	265,31

2.3.6 Kanalizačná prípojka k septiku

Kanalizačná prípojka k septiku na p.č. C-KN 322/1 v k.ú. Ladomer. Kanalizačná prípojka je riešená do prefabrikovaného septika situovaného v areáli.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 55 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$
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 [%]
Kanalizačná prípojka k septiku	1972	46	14	60	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$55 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 2,404 * 0,95$	3 836,10
Technická hodnota	$23,33 \% \text{ z } 3\,836,10 \text{ €}$	894,96

2.3.7 Septik na p.č. 322/1

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: 9 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$
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 [%]
Septik na p.č. 322/1	1972	46	14	60	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9 \text{ m}^3 \text{ OP} * 116,84 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,404 * 0,95$	2 401,55

Technická hodnota	23,33 % z 2 401,55 €	560,28
-------------------	----------------------	--------

2.3.8 NN prípojka

Jedná sa o NN prípojku na p.č. C-KN 322/1 v k.ú. Ladomer. Prípojka NN je vedená vzduchom k elektrickému stĺpu vedľa cesty.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $320/30,1260 = 10,62 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 6,37 €/bm
Počet merných jednotiek: 6,37 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,404$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NN prípojka	1972	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,37 \text{ bm} * (10,62 \text{ €/bm} + 0 * 6,37 \text{ €/bm}) * 2,404 * 0,95$	154,50
Technická hodnota	8,00 % z 154,50 €	12,36

2.3.9 Plynová prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 45 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$
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 [%]
Plynová prípojka	1972	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$45 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,404 * 0,95$	1 450,10
Technická hodnota	$8,00 \% \text{ z } 1 450,10 \text{ €}$	116,01

2.3.10 Oporné múry

Oporné múry na p.č. C-KN 322/1 v k.ú. Ladomer. Oporné múry sa nachádzajú vedľa spevnenej plochy vedľa bývalého altánku a sú vyhotovené z lomového kameňa.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.2. Z lomového kameňa

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1345/30,1260 = 44,65 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $(4*0,65*0,45)+(2,2*0,8*0,45) = 1,96 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$
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 [%]
Oporné múry	2009	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,96 \text{ m}^3 \text{ OP} * 44,65 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,404 * 0,95$	199,86
Technická hodnota	82,00 % z 199,86 €	163,89

2.3.11 Zámková dlažba

Jedná sa o zámkovú dlažbu pod stavbou prístrešku ktorý bol odstránený takže nie je predmetom ohodnotenia.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $570/30,1260 = 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $8,5*2,2 = 18,7 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$
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 [%]
Zámková dlažba	2009	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18,7 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,404 * 0,95$	808,02
Technická hodnota	82,00 % z 808,02 €	662,58

2.3.12 Vnútroareálové spevnené plochy

Jedná sa o spevnené plochy v areáli vyhotovené z betónových panelov uložených do betónovej zálievky ktoré sú vo veľkej časti prekryté asfaltovou vrstvou. Spevnená plocha tvorí prístupovú komunikáciu okolo jestvujúcich objektov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
Položka: 8.6.d) Asfaltový betón hr. 50 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $460/30,1260 = 15,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $(75*15)+(15*35)+(25*75)-172-58-28-154-30 = 3083 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$
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 [%]
Vnútroareálové spevnené plochy	1991	27	33	60	45,00	55,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3083 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 15,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,404 * 0,95$	107 515,39
Technická hodnota	$55,00 \% \text{ z } 107 515,39 \text{ €}$	59 133,46

2.3.13 Vonkajšie schody pri objekte Uhoľné sklady

Jedná sa o vonkajšie schody vedúce do podkrovia objektu zapísaného na L.V. ako Uhoľné sklady. Vonkajšie schody sú vyhotovené ako oceľové ale vzhľadom na skutočnosť že ohodnocovací predpis takýto znak neobsahuje ohodnocujem ich ako konštrukčne a materiálno najbližšie k oceľovému schodisku.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.9. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z dosiek z príř. terazza

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $830/30,1260 = 27,55 \text{ €/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek: $17ks * 0,95 = 16,15 \text{ bm stupňa}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$
 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 [%]
Vonkajšie schody pri objekte Uhoľné sklady	1972	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	16,15 bm stupňa * 27,55 €/bm stupňa * 2,404 * 0,95	1 016,14
Technická hodnota	8,00 % z 1 016,14 €	81,29

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Uhoľné sklady s.č.269 na parc.č.324, k.ú. Ladomer	113 349,80	113 349,80
Garáž s.č.297 na p.č.322/3, k.ú. Ladomer	82 616,97	54 733,74
Drobné stavby		
Sklad pristavný ku garáži	6 206,90	3 413,80
Garáž s.č.297 na pozemku p.č. 323, k.ú. Ladomer	10 638,62	7 048,09
Budova označená ako Výkup na pozemku p.č. 322/1, k.ú. Ladomer	13 591,09	9 004,10
Celkom za Drobné stavby	30 436,61	19 465,99
Plot okolo pozemku na p.č. 322/1	30 235,06	2 418,80
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	3 316,42	265,31
Kanalizačná prípojka k septiku	3 836,10	894,96
Septik na p.č. 322/1	2 401,55	560,28
NN prípojka	154,50	12,36
Plynová prípojka	1 450,10	116,01
Oporné múry	199,86	163,89
Zámková dlažba	808,02	662,58
Vnútroareálové spevnené plochy	107 515,39	59 133,46
Vonkajšie schody pri objekte Uhoľné sklady	1 016,14	81,29
Celkom za Vonkajšie úpravy	120 698,08	61 890,14
Celkom:	377 336,52	251 858,47

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Tu ohodnocovaný areál sa nachádza v intraviláne obce Ladomerská Vieska v k.ú. Ladomer. Obec Ladomerská Vieska sa nachádza v tesnej blízkosti okresného mesta Žiar nad Hronom. V obci sa nachádza obecný úrad a základná občianska vybavenosť prislúchajúca k veľkosti obce – škôlka, lekár, sieť potravín. Areál sa nachádza v intraviláne obce v dotyku s bytovou výstavbou. Areál je napojený na verejný vodovod, plynovod aj na rozvod elektrickej energie. Kanalizácia je zaústená do septiku. K pozemku je prístup zo štátnej cesty Žiar nad Hronom – Zvolen.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaný areál je v súčasnosti nevyužívaný. Po jeho zprevádzkovaní je ho možné využívať na administratívne, skladové účely alebo obchodné účely.

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

Na Liste vlastníctva sú zapísané ťarchy. Rizikom je taktiež skutočnosť, že existuje možné nefunkčnosti rozvodov vody, elektrických rozvodov ako aj rozvodov plynu ako aj iných poškodení objektov. Funkčnosť týchto vzhľadom na skutočnosť že areál je odpojený od dodávok médií nebolo možné overiť.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Koeficient polohovej diferenciacie som stanovil s prihliadnutím na polohu ohodnocovanej nehnuteľnosti jej technický stav ako aj situáciu na trhu vo výške 0,35. Pri posudzovaní všeobecnej hodnoty triedy polohy som zistil nasledovné skutočnosti.

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádza v priemyselnej zástavbe obce Ladomerská Vieska avšak neďaleko obytnej zástavby. Technický stav ohodnocovaných nehnuteľností vyžaduje ich opravy. Nezamestnanosť v lokalite je v súčasnosti do 5%. Nehnuteľnosti sú postavené na mierne svahovitom teréne a pozemok je možné napojiť na rozvod elektrickej energie, verejný rozvod vody ako aj rozvod plynu. Doprava je autobusová a železničná do Žiaru nad Hronom. Podľa môjho názoru sa jedná o priemernú nehnuteľnosť.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700)	1,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)	0,035

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				

	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,350	13	4,55
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,700	30	21,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,350	8	2,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,350	7	2,45
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	0,700	6	4,20
6	Typ nehnuteľnosti				
	veľmi priaznivý - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom a dvorom	I.	1,050	10	10,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,050	9	9,45
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	malá hustota obyvateľstva	I.	1,050	6	6,30
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,350	5	1,75
10	Konfigurácia terénu				
	severný svah o sklone 5% - 25%	III.	0,350	6	2,10
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,700	7	4,90
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica a autobus	III.	0,350	7	2,45
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,193	10	1,93
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,350	8	2,80
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,700	9	6,30
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,350	8	2,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu päťnásobok až desaťnásobok súčasnej zástavby	II.	0,700	7	4,90
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,350	4	1,40
19	Názor znalca				

	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,350	20	7,00
	Spolu			180	99,58

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 99,58 / 180$	0,553
Všeobecná hodnota	$V\check{S}H_S = TH * k_{PD} = 251\ 858,47 \text{ €} * 0,553$	139 277,73 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

POPIS

Jedná sa o pozemky zapísané na LV č. 902 v k.ú. Ladomer. Pozemky sa nachádzajú zastavanom území obce Ladomerská Vieska v priemyselnej zástavbe. Pozemky sú využívané ako areál a v časti sú zastavané stavbami.

Pozemky sú napojené resp. je ich možné napojiť na rozvod vody, rozvod elektrickej energie ako aj rozvod plynu.

Vzhľadom na skutočnosť, že ceny pozemkov v obci Ladomerská Vieska sú ovplyvnené cenami pozemkov v meste Žiar nad Hronom stanovujem novú východiskovú hodnotu pozemkov a to vo výške 60% zo základnej hodnoty pozemkov v meste Žiar nad Hronom.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
322/1	zastavané plochy a nádvoria	11088	11088,00	1/1	11088,00
322/3	zastavané plochy a nádvoria	172	172,00	1/1	172,00
322/4	zastavané plochy a nádvoria	58	58,00	1/1	58,00
323	zastavané plochy a nádvoria	28	28,00	1/1	28,00
324	zastavané plochy a nádvoria	154	154,00	1/1	154,00
Spolu výmera					11 500,00

Obec:

Ladomerská Vieska

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 60,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 5,98 \text{ €/m}^2$

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

k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,1700
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 5,98 \text{ €/m}^2 * 1,1700$	7,00 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 11\,500,00 \text{ m}^2 * 7,00 \text{ €/m}^2$	80 500,00 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 322/1	$11\,088,00 \text{ m}^2 * 7,00 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	77 616,00
parc. č. 322/3	$172,00 \text{ m}^2 * 7,00 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	1 204,00
parc. č. 322/4	$58,00 \text{ m}^2 * 7,00 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	406,00
parc. č. 323	$28,00 \text{ m}^2 * 7,00 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	196,00
parc. č. 324	$154,00 \text{ m}^2 * 7,00 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	1 078,00
Spolu		80 500,00

III. ZÁVER

1. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Uhoľné sklady s.č.269 na parc.č.324, k.ú. Ladomer	62 682,44
Garáž s.č.297 na p.č.322/3, k.ú. Ladomer	30 267,76
Drobné stavby	
Sklad pristavný ku garáži	1 887,83
Garáž s.č.297 na pozemku p.č. 323, k.ú. Ladomer	3 897,59
Budova označená ako Výkup na pozemku p.č. 322/1, k.ú. Ladomer	4 979,27
Spolu za Drobné stavby	10 764,69
Plot okolo pozemku na p.č. 322/1	1 337,60
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	146,72
Kanalizačná prípojka k septiku	494,91
Septik na p.č. 322/1	309,83
NN prípojka	6,84
Plynová prípojka	64,15
Oporné múry	90,63
Zámková dlažba	366,41
Vnútroareálové spevnené plochy	32 700,80
Vonkajšie schody pri objekte Uhoľné sklady	44,95
Spolu za Vonkajšie úpravy	34 225,25
Spolu stavby	139 277,73
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 322/1 (11 088 m ²)	77 616,00
Pozemky - parc. č. 322/3 (172 m ²)	1 204,00
Pozemky - parc. č. 322/4 (58 m ²)	406,00
Pozemky - parc. č. 323 (28 m ²)	196,00
Pozemky - parc. č. 324 (154 m ²)	1 078,00
Spolu pozemky (11 500,00 m²)	80 500,00
Všeobecná hodnota celkom	219 777,73
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	220 000,00

Slovom: Dvestodvadsaťtisíc Eur

V Banskej Bystrici dňa 14.6.2018

Ing. Koloman Kovalík

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vypracovanie Znaleckého posudku
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 902 k. ú. Ladomer zo dňa 09.06.2018, vytvorený cez katastrálny portál
3. Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 322/1, 322/3, 322/4, 323 a 324 k. ú. Ladomer zo dňa 09.06.2018, vytvorená cez katastrálny portál
4. Čestné prehlásenie o veku stavby podpísaná Jánom Baranom zo dňa 11.04.2008
5. Čestné prehlásenie o veku stavby podpísaná Jánom Baranom zo dňa 12.04.2008
6. Čestné prehlásenie o veku stavby podpísaná JUDr. Vladimírom Urbíkom zo dňa 11.04.2008
7. Znalecký posudok č. 16/2012 - 1. strana
8. Nákresy ohodnocovaných nehnuteľností
9. Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. Spr.4211/92, zo dňa 09.05.1993 pre odbor 37 00 06 Stavebníctvo, odvetvie 37 10 02 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911776.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 45/2018 znaleckého denníka č. 16.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 45/2018.

Ing. Koloman Kovalík
Jazmínova 1
Banská Bystrica