

Znalec: Ing. FURDA Marián, SNP 7, Michalovce,  
odbor: stavebníctvo,  
odvetvie: pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností,  
evidenčné číslo: 910809  
č.t. 056/6433633, 0949 361459

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

Číslo spisu (objednávky): PDS-073/2-2020-JŠ

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo 91/2020

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na listoch vlastníctva číslo: 424, 370, 549 a 932 vo vlastníctve firmy SMART Group Trade, s.r.o. s príslušenstvom, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Orechová, obec Orechová, okr. Sobrance, pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): -

Počet odovzdaných vyhotovení: - 4 -

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na listoch vlastníctva číslo: 424, 370, 549 a 932 vo vlastníctve firmy SMART Group Trade, s.r.o. s príslušenstvom, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Orechová, obec Orechová, okr. Sobrance.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 17.12.2020.

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 17.12.2020.

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka Sp.zn.: PDS-073/2-2020-JŠ na vypracovanie znaleckého posudku vydaná Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o. Masarykova 21, 040 01, Košice dňa 4.11.2020.

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 424, k. ú. Orechová, zo dňa 4.11.2020, vytvorený cez katastrálny portál.
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 370, k. ú. Orechová, zo dňa 4.11.2020, vytvorený cez katastrálny portál.
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 549, k. ú. Orechová, zo dňa 4.11.2020, vytvorený cez katastrálny portál.
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 932, k. ú. Orechová, zo dňa 4.11.2020, vytvorený cez katastrálny portál.
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 667, k. ú. Orechová, zo dňa 26.12.2020, vytvorený cez katastrálny portál ZBGIS.
- Kópia z katastra nehnuteľností ZBGIS na parcely číslo 98/14, 98/15, 98/2, 98/10, 98/13, 98/17, 98/22, 98/27, 98/20.
- Kolaudačné rozhodnutie č.j. 18/2006-38/2006, vydané obcou Orechová o povolení užívania časti stavby "Orechová-Onte Slovakia s.r.o. - I. etapa", SO 01 - Výrobná hala, SO 02 - Sociálna budova, SO 03 - Kotolňa, SO 11 - NN rozvody, dňa 13.4.2006.
- Rozhodnutie č. 2006/00166, o povolení užívania vodnej stavby "Orechová-Onte Slovakia s.r.o., objekty SO 12 - ČOV, SO 13 - Prípojka pitnej vody, SO 14 - Spláškova kanalizácia, vydané dňa 6.6.2006, s právoplatnosťou dňa 12.7.2006.
- Rozhodnutie č. 2007/00006, o povolení užívania vodnej stavby "Orechová-Onte Slovakia s.r.o., objekty SO 04 - Bazén, SO 05 - Vodojem, SO 15 - Dážďová kanalizácia, SO 16 - Areálové rozvody úžitkovej vody, vydané dňa 23.3.2007.
- Kolaudačné rozhodnutie č.j. 138/2006 - 07/2007, vydané obcou Orechová o povolení užívania stavby "Orechová-Onte Slovakia s.r.o. - I. etapa (výroba dýh)", SO 07 - Hrubé terénne úpravy, SO 18 - Spevnené plochy, SO 19 - Oplotenie, dňa 7.5.2007.
- Rozhodnutie č. 2007/00174, o povolení užívania stavby "Orechová-Onte Slovakia s.r.o., objekty SO 08 - Prívod úžitkovej vody, SO 09 - Úprava hlavy studne, dňa 15.6.2007.
- Situácia ohodnocovaných nehnuteľností.
- Situácia polohy studne na úžitkovú vodu - p.č. 563/6.
- Nákresy.
- Fotodokumentácia

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky 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 výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- 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.

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

## a) 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 neprímeranou pohnútkou.

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

## Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb 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 stavieb (TH)

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

## b) Definície použitých postupov

## Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité 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 daný štvrtrok v roku.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou metódou.

## Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. 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),

- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

## 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.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Všeobecná hodnota je vypočítaná kombinovanou metódou. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

k<sub>PD</sub> – 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:

$$V\check{S}H_s = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

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 porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

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 pozemkov:

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože objekt nie je schopný 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 typ pozemku.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>,

VŠH<sub>MJ</sub> - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> 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

$$VŠH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

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.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

b)1. Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 424 v k. ú. Orechová. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc. č. 98/14, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 457 m<sup>2</sup>

B. Vlastníci:

1 SMART Group Trade, s.r.o., Orechová 115, Orechová, PSČ 072 51, SR - spoluvlastnícky podiel - 1/1

Poznámka: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

C. Ťarchy:

1 Vecné bremeno strpieť prechod cez túto nehnuteľnosť.

1 Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam v prospech: UniCredit Bank Czech republic and Slovakia a.s.

Iné údaje:

Bez zápisu.

b)2. Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 370 v k. ú. Orechová. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc. č. 98/15, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 715 m<sup>2</sup>

B. Vlastníci:

1 SMART Group Trade, s.r.o., Orechová 115, Orechová, PSČ 072 51, SR - spoluvlastnícky podiel - 1/1

Poznámka: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

C. Ďarchy:

1 Vecné bremeno strieť prechod cez túto nehnuteľnosť - 2x.

1 Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam v prospech: UniCredit Bank Czech republic and Slovakia a.s.

Iné údaje:

1 Zmena údajov.

b)3. Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 549 v k. ú. Orechová. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc. č. 98/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 24190 m<sup>2</sup>

parc. č. 98/10, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3839 m<sup>2</sup>

parc. č. 98/13, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 121 m<sup>2</sup>

parc. č. 98/17, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 699 m<sup>2</sup>

parc. č. 98/22, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 24 m<sup>2</sup>

parc. č. 98/27, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 110 m<sup>2</sup>

Stavby

Výrobná hala - súp.č. 115, p.č. 98/10

Prístavba sociálnej budovy - súp.č. 116, p.č. 98/27

Vodojem, p.č. 98/22

B. Vlastníci:

1 SMART Group Trade, s.r.o., Orechová 115, Orechová, PSČ 072 51, SR - spoluvlastnícky podiel - 1/1

Poznámka: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

C. Ďarchy:

1 Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam v prospech: UniCredit Bank Czech republic and Slovakia a.s.

Iné údaje:

1 Zmena údajov.

b)4. Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 932 v k. ú. Orechová. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc. č. 98/20, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 286 m<sup>2</sup>

Stavby

Sociálna budova - súp.č. 119, p.č. 98/20

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

**Byt**

Vchod: 1, posch. 1, Byt č. 1

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 5155/42904

Vlastník:

1 SMART Group Trade, s.r.o., Orechová 115, Orechová, PSČ 072 51, SR - spoluvlastnícky podiel - 1/1

Poznámka: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Vchod: 1, posch. 1, Byt č. 2

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 7165/42904

Vlastník:

2 SMART Group Trade, s.r.o., Orechová 115, Orechová, PSČ 072 51, SR - spoluvlastnícky podiel - 1/1

Poznámka: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Vchod: 1, posch. 1, Byt č. 3

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 9122/42904

Vlastník:

3 SMART Group Trade, s.r.o., Orechová 115, Orechová, PSČ 072 51, SR - spoluvlastnícky podiel - 1/1

Poznámka: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

### **Nebytový priestor**

---

Vchod: 1, prízemie, Priestor č. 4

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 21462/42904

Vlastník:

4 SMART Group Trade, s.r.o., Orechová 115, Orechová, PSČ 072 51, SR - spoluvlastnícky podiel - 1/1

Poznámka: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

C. Ťarchy:

1,2,3,4 Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam v prospech: UniCredit Bank Czech republic and Slovakia a.s.

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 17.12.2020 za účasti p. Fabiána a 18.12.2020.

Zameranie vykonané dňa 17.12.2020.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 17.12.2020 a 18.12.2020.

d) Technická dokumentácia:

Zadáateľom nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavby.

Skutkový stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

Doklady o ukončení výstavby nehnuteľností sa zachovali. Na pôvodnú stavbu bolo vystavené stavebné povolenie v roku 1993. Stavba bola rozostavaná, nedokončená až do roku 2005. V roku 2005 bolo vydané nové stavebné povolenie na uvedenú rozostavanú stavbu, jej zmenu užívania tejto stavby a nové stavebné povolenia na objekty súvisiace s hlavnou stavbou a na inžinierske siete v areáli podniku.

Na stavbe sú prevedené tieto objekty -

SO 01 - Výrobná hala

SO 02 - Sociálna budova

SO 03 - Kotolňa

SO 04 - Bazén

SO 05 - Vodojem

SO 07 - Hrubé terénne úpravy

SO 08 - Prívod úžitkovej vody

SO 09 - Úprava hlavy studne

SO 11 - NN rozvody

SO 12 - ČOV

SO 13 - Prípojka pitnej vody

SO 14 - Splašková kanalizácia

SO 15 - Dažďová kanalizácia

SO 16 - Areálové rozvody vody

SO 18 - Spevnené plochy

SO 19 - Oplotenie



- Objekty "výrobná hala, sociálna budova, prístavba sociálnej budovy, kotolňa, pila a prístrešok" sú navzájom prevádzkovo prepojené. Objekty "výrobná hala, prístavba sociálnej budovy, kotolňa, pila a prístrešok" sú ohodnotené v zlúčenej stavbe, majú spoločný navzájom doplňujúci výrobný a prevádzkový charakter. Objekt „sociálna budova“ je ohodnocovaný samostatne, má charakter ubytovací.

- Objekt "vodojem" bol rozostavaný od roku 1993 a nedokončený, od roku 2005 bol komplexne rekonštruovaný.

- Objekt "hrubé terénne úpravy" - náklady na tento objekt sú zahrnuté v stavbách "spevnené plochy a budovy"

- Inžinierske siete boli rekonštruované, alebo novo postavené.

Projektová dokumentácia bola znalcom poskytnutá čiastočne a porovnaná so skutočným stavom. Skutočný stav je zakreslený v prílohe znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra neboli. Stavba „studne s oplotením“ stojí na parcele číslo 563/6, ktorá nie je majiteľom areálu majetkovo vysporiadaná, nemá samostatnú parcelu a nie je zakreslená na kópii z katastrálnej mapy.

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

Stavby:

Výrobná hala - súp.č. 115, p.č. 98/10

Prístavba sociálnej budovy - súp.č. 116, p.č. 98/27

Vodojem, p.č. 98/22

Ploty - p.č. 98/2

Studňa - p.č. 563/6

Vonkajšie úpravy - p.č. 98/2, 563/6 a 563/12

Pozemky - parc. č. 98/14, 98/15, 98/2, 98/10, 98/13, 98/17, 98/22, 98/27 a 98/20

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

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

#### 2.1.1 SO 02 - Sociálna budova - p.č. 98/20

##### POPIS STAVBY

Sociálna budova je spojená s výrobnou halou a prístavbou sociálnej budovy spoločnou stenou. Je to dvojpodlažný objekt s I. a II. nadzemným podlažím, bez podpivničenia a podkrovia. Objekt bol v roku 2019 rozdelený na byty a nebytové priestory podľa podlahových plôch takto:

Byty:

Byt č. 1, vchod: 1, poschodie 1 /II.nadzemné podlažie/ - spoluvlastnícky podiel: 5155/42904

Byt č. 2, vchod: 1, poschodie 1 /II.nadzemné podlažie/ - spoluvlastnícky podiel: 7165/42904

Byt č. 3, vchod: 1, poschodie 1 /II.nadzemné podlažie/ - spoluvlastnícky podiel: 9122/42904

Nebytový priestor:

Priestor č. 4, vchod: 1, prízemie /I.nadzemné podlažie/ - spoluvlastnícky podiel: 21462/42904

Byty neplnia v súčasnosti svoju funkciu, byt č. 2 bol využívaný ako ubytovňa, byt č. 3 ako výdajňa stravy, preto ohodnocujem celú budovu v celku.

KONŠTRUKČNÉ RIEŠENIE:

Základy sú základové pásy z prostého betónu. Zvislá nosná konštrukcia a priečky sú prevedené z murovaných tvaroviek. Stropy sú montované zo železobetónových panelov Spiroll. Schodisko je prefabrikované železobetónové, pokryté keramikou dlažbou, druhé schodisko je z kovovej konštrukcie. Krytina je zo živičných privarovaných pásov. Klampiarske konštrukcie sú riešené z pozinkovaného plechu. Vonkajšia úprava povrchov je zdrsnená omietka. Vnútorňa úprava povrchov je hladká omietka. Vnútorne keramické obklady sú v sociálnych zariadeniach a kúpeľniach.

Dvere sú hladké drevené, vstupné sú plastové. Okná sú plastové zdvojené. Povrchy podláh prevládajú betónové s keramickej dlažby. Vykurovanie je ústredné z kotolne pri hale. Na objekte je bleskozvod. V objekte je elektroinštalácia, rozvod vody, kanalizácie. Ohrev teplej vody je zo zásobníkových elektrických ohrievačov. Vnútorne vybavenie tvoria umývadla, sprchy a WC.

Sociálna budova bola čiastočne rozostavaná od roku 1993. V rokoch 2005 - 2006 bola rekonštruovaná a dostavaná so zmenou užívania stavby. Predpokladaná životnosť je vzhľadom na celkovú konštrukciu stavby 70 rokov

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 801 61 budovy administratívne (správne )  
**KS:** 1220 Budovy pre administratívu

### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
$Oz = 30,98m * 8,84m * 0,30m + 7,80m * 2,70m * 0,30m$	88,48
$Ov + Ot = 30,98m * 8,84m * (6,82m + 6,62m) * 0,5 + 7,80m * 2,70m * 4,90m$	1 943,55
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>2 032,03</b>

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 2\ 802 / 30,1260 = 93,01 \text{ €/m}^3$   
**Koeficient konštrukcie:**  $k_k = 0,939$  (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

### Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$30,98m * 8,84m + 7,80m * 2,70m$	294,92	Repr. 3,450m		3,45
Nadzemné	2	$30,98m * 8,84m + 7,80m * 2,70m$	294,92	Repr. 3,30m		3,3

**Priemerná zastavaná plocha:**  $(294,92 + 294,92) / 2 = 294,92 \text{ m}^2$   
**Priemerná výška podlaží:**  $(294,92 * 3,45 + 294,92 * 3,3) / (294,92 + 294,92) = 3,38 \text{ m}$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**  $k_{zP} = 0,92 + (24 / 294,92) = 1,0014$   
**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**  $k_{vP} = 0,30 + (2,10 / 3,38) = 0,9213$

### Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $cp_i$	Koef. štand. $ks_i$	Úprava podielu $cp_i$ * $ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Konštrukcie podľa RU</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,16
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	17,38
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,18
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,14
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,04
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,02
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,14
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,06
9	Vnútorne keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,04

10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,06
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,06
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,10
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,06
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,08
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,12
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,02
18	Vnútorňý vodovod	3,00	1,00	3,00	3,06
19	Vnútorňá kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,06
20	Vnútorňý plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,04
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,06
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,12
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>98,00</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 98,00 / 100 = 0,9800$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,638$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,638 * 0,9800 * 1,0014 * 0,9213 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 197,8921 \text{ €/m}^3$$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
SO 02 - Sociálna budova - p.č. 98/20	2006	14	56	70	20,00	80,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	197,8921 €/m <sup>3</sup> * 2032,03 m <sup>3</sup>	402 122,68
Technická hodnota	80,00 % z 402 122,68 €	321 698,14

**2.1.2 SO 05 - Vodojem - p.č. 98/2****POPIS STAVBY**Sú to 2 uzavreté nádrže na pitnú vodu s manipulačnou komorou. Objem vodojemu je 2x100 m<sup>3</sup>.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

2 nádrže, manipulačná komora

KONŠTRUKČNÉ RIEŠENIE:

Základy pod vodojem sú železobetónové monolitické dosky. Nádrže sú mnohouholníkové, celoprefabrikované.

Vodojem je zmontovaný z prvkov - stenové panely, pätky, stĺpy, hlavice a stropné panely. Stenové panely sú vzájomne pospájané, škáry medzi panelmi sú zabetónované. Pätky a stĺpy tvoria stredovú podpornú konštrukciu. Stropné panely sú uložené na obvodovej stene a na hlavici stĺpa. Výška hladiny vody je do 3,30m. Vnútorňé izolácie stien vodojemov bola prevedená dvojvrstvom VUSOKRETOM hr. 20 mm. Vonkajšia izolácia bola prevedená náterom. Izolácia stropov je z parotesnej zábrany a tepelnej izolácie.

Manipulačná komora:

Postavená je medzi dvoma nádržami ako dvojpodlažný objekt prepojený vodojemami. Suterén je prevedený ako železobetónová vaňa chránená proti zemnej vlhkosti. Vetranie suterénu je zabezpečené pomocou potrubia zabudovaného do konštrukcie vyvedeného nad terén. Medzera medzi vodojemom a manipulačnou komorou je vyplnená tehelnou drvinou. Vnútorne povrchy stien suterénu sú upravené cementovou maltou. Vstup do suterénu je zabezpečený rebríkom z prízemnia. Prízemná časť manipulačnej komory je murovaná. Steny, ktoré prichádzajú do styku so zemnou sú izolované proti zemnej vlhkosti. Zastrešenie komory je prefabrikované. Pod stropom je osadený nosník pre lepšiu manipuláciu s armatúrami a potrubím. Okolo otvorov v strope nad suterénom je oceľové zábradlie. Z prízemnej časti sú rebríkmi sprístupnené vodojemy. Vetranie a osvetlenie prízemnej časti je zabezpečené sklobetónovým oknom s vetracím krídlom. Pri vstupe do manipulačnej komory sú násypy okolo vodojemov ukončené opornými železobetónovými múrmi. Vnútorne omietky prízemnia sú vánno-cementové. Vonkajšie omietky tvorí nástreková hmota.

Vodojem bol čiastočne rozostavaný od roku 1993. V rokoch 2005 - 2007 bol rekonštruovaný a dostavaný. Predpokladaná životnosť je vzhľadom na celkovú konštrukciu stavby 70 rokov

## ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 812 39 budovy vodného hospodárstva - ostatné  
**KS:** 2222 Miestne potrubné rozvody vody

## OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
Vodojemy - nádrže:	0,00
Oz = 3,14*3,165m*3,165m*0,30m*2ks	18,87
Ov + Ot = 3,14*3,165m*3,165m*(4,30m+4,45m)*0,5*2ks + (1,5m+2,6m)*0,5*1,15m*1,15m*2ks + 1,825m*1,15m*(2,04m+2,2m)*0,5*2ks	275,22 5,42 8,90
Manipulačná komora:	0,00
Oz = 4,8m*4,2m*0,30m	6,05
Ov + Ot = 4,8m*4,2m*7,72m	155,64
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>470,10</b>

## STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 2 293 / 30,1260 = 76,11 €/m<sup>3</sup>  
**Koeficient konštrukcie:** k<sub>k</sub> = 1,037 (montovaná z dielcov betónových plošných)

### Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	3,14*3,165m*3,165m*2 + 4,8m*4,2m	83,07	Repr.	(3,14*3,165m*3,165m*(4,30m + +4,45m)*0,5*2ks + 4,8m*4,2m*7,72m)/83,07	5,186 7

**Priemerná zastavaná plocha:** (83,07) / 1 = 83,07 m<sup>2</sup>  
**Priemerná výška podlaží:** (83,07 \* 5,1867) / (83,07) = 5,19 m

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** k<sub>ZP</sub> = 0,92 + (24 / 83,07) = 1,2089  
**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** k<sub>VP</sub> = 0,30 + (2,10 / 5,19) = 0,7046

## Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Konštrukcie podľa RU</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	10,00	1,00	10,00	14,29
2	Zvislé konštrukcie	24,00	1,00	24,00	34,27
3	Stropy	13,00	1,00	13,00	18,57
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,00	0,00	0,00
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,86
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,00	1,00	5,00	7,14
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	4,29
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	1,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	4,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	4,29
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	10,00
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	4,29
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>70,00</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 70,00 / 100 = 0,7000$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 2,638$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 76,11 €/m^3 * 2,638 * 0,7000 * 1,2089 * 0,7046 * 1,037 * 0,95$$

$$VH = 117,9370 €/m^3$$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
SO 05 - Vodojem - p.č. 98/2	2007	13	57	70	18,57	81,43

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	117,9370 €/m <sup>3</sup> * 470,10 m <sup>3</sup>	55 442,18
Technická hodnota	81,43 % z 55 442,18 €	45 146,57

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Plot okolo areálu - p.č. 98/2

Plot sa nachádza na hranici pozemku. Oddeluje oceňované parcely od susedných parciel. Je prevedený zo strojového pletiva a **oceľových stĺpikov osadených do betónových pätiiek**. Pletivo tvorí zváraná a poplastovaná sieť. Výška plotu je 2,0m. Pri vstupe do areálu je prevedená posuvná brána na koľajnici šírky 7m, s automatickým otváraním.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie  
KS: 2ex Inžinierske stavby

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
<b>1.</b>	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	845,00m	170	5,64 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>5,64 €/m</b>
<b>3.</b>	<b>Výplň plotu:</b>			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	1 690,00m <sup>2</sup>	380	12,61 €/m
<b>4.</b>	<b>Plotové vráta:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: 845 m  
Pohľadová plocha výplne: 845m\*2,0m = 1690,00 m<sup>2</sup>  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,638$   
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 areálu - p.č. 98/2	2007	13	17	30	43,33	56,67

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(845,00m * 5,64 €/m + 1 690,00m^2 * 12,61 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks) * 2,638 * 0,95$	65 975,14
Technická hodnota	56,67 % z 65 975,14 €	37 388,11

## 2.2.2 Plot okolo areálu - p.č. 98/2

Plot sa nachádza na hranici pozemku. Oddeľuje oceňované parcely od susedných parciel. Je prevedený zo strojového pletiva a **oceľových stĺpikov osadených do betónového múru**. Pletivo tvorí zváraná a poplastovaná sieť. Výška plotu je 2,0m.

### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie  
KS: 2ex Inžinierske stavby

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b> betónový alebo kamenný prah medzi stĺpikmi	135,00m	225	7,47 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>7,47 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b> zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	270,00m <sup>2</sup>	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 135 m  
Pohľadová plocha výplne: 135m\*2,0m = 270,00 m<sup>2</sup>  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,638$   
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 areálu - p.č. 98/2	2007	13	17	30	43,33	56,67

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(135,00m * 7,47 €/m + 270,00m^2 * 12,61 €/m^2) * 2,638 * 0,95$	11 059,80
Technická hodnota	56,67 % z 11 059,80 €	6 267,59

## 2.2.3 Plot okolo studne - p.č. 563/6

Plot sa nachádza na poli a slúži ako oplotenie studne. Je prevedený zo základov okolo stĺpikov, strojového pletiva a oceľových stĺpikov. Ukončenie je 2x ostnatým drôtom. Výška plotu je 2,0m. Oplotenie studne tvorí pásma hygienickej ochrany I. stupňa.

### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie  
KS: 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
<b>1.</b>	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	30,00m	170	5,64 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>5,64 €/m</b>
<b>3.</b>	<b>Výplň plotu:</b>			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	60,00m <sup>2</sup>	380	12,61 €/m

<b>Dĺžka plotu:</b>	30 m
<b>Pohľadová plocha výplne:</b>	30m*2,0m = 60,00 m <sup>2</sup>
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	k <sub>CU</sub> = 2,638
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	k <sub>M</sub> = 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 studne - p.č. 563/6	2007	13	17	30	43,33	56,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(30,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 60,00\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 2,638 * 0,95$	2 320,15
Technická hodnota	56,67 % z 2 320,15 €	1 314,83

**2.2.4 Studňa - p.č. 563/6**

Nachádza sa mimo areálu na poli. Studňa je kopaná, hĺbky 24,1m. Využívala sa na čerpanie technologickej vody.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 825 7 Studne a záchyty vody  
**KS:** 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

<b>Typ:</b>	kopaná
<b>Hĺbka:</b>	24,1 m
<b>Priemer:</b>	1000 mm
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	k <sub>CU</sub> = 2,638
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	k <sub>M</sub> = 0,95
<b>Rozpočtový ukazovateľ:</b>	do 5 m hĺbky: 81,49 €/m 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m nad 10 m hĺbky: 204,47 €/m



**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa - p.č. 563/6	1957	63	37	100	63,00	37,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 5\text{m} + 204,47 \text{ €/m} * 14,1\text{m}) * 2,638 * 0,95$	10 115,94
Technická hodnota	$37,00 \% \text{ z } 10\ 115,94 \text{ €}$	3 742,90

**2.2.5 SO - 04 - Bazén - p.č. 98/2**

Bazén slúžil pre namáčanie dreva pred spracovaním (mimo zimnej prevádzky). K bazénu je pripojená vyrovnávacia nádrž na vodu, ktorá je prepojená s bazénom.

Je prevedený z monolitického vodotesného železobetónu s polypropylénovými vláknami. Pod bazénom je zhutnené štrkopieskové lôžko hr. 100 mm a podkladový betón hr. 100 mm.

Vyrovňavacia nádrž je prevedená z toho istého materiálu ako bazén, a je prekrytá montovaným stropom PREMAC.

Vstup do vyrovnávacej nádrže je dvoma otvormi s poklopmi. Vstupy sú v rohoch vyrovnávacej nádrže. Vstup a výstup je možný pomocou zabetónovaných želez.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: Bazény  
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 13. Bazény  
Bod: 13.4. Betónové monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $3070/30,1260 = 101,91 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
Počet merných jednotiek:  $40,0\text{m} * 15,0\text{m} * 2,5\text{m} - 3,81\text{m} * 15,0\text{m} * 2,5\text{m} * 0,5 + 11,10\text{m} * 3,30\text{m} * 2,90\text{m} = 1534,79 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,638$   
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 [%]
SO - 04 - Bazén - p.č. 98/2	2007	13	17	30	43,33	56,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1534,79 \text{ m}^3 \text{ OP} * 101,91 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,638 * 0,95$	391 980,23
Technická hodnota	$56,67 \% \text{ z } 391\ 980,23 \text{ €}$	222 135,20

## 2.2.6 SO - 08 Prívod úžitkovej vody - 563/6 a 563/12

Prívod úžitkovej vody je prevedený potrubím DN 32/40 zo studne do zásobovacích nádrží vodojemu. Voda sa využíva na technologické účely. Zásobníky vody sa majú zároveň využívať na protipožiarné účely. Trasa vodovodnej prípojky je vedená pod poľnohospodárskou pôdou po parcelách číslo 563/6 a 563/12 k štátnej ceste smer Sobrance - Vyšné Nemecké. Štátnu cestu križuje podvrтанím oceľovej chráničky. Trasa pokračuje za priekopou štátnej cesty smerom k navrhovanej prístupovej komunikácii, odkiaľ pokračuje súbežne s komunikáciou smerom k vodojemu v areáli.

### 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.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1280/30,1260 = 42,49 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 898 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,638$   
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 [%]
SO - 08 Prívod úžitkovej vody - 563/6 a 563/12	2007	13	17	30	43,33	56,67

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$898 \text{ bm} * 42,49 \text{ €/bm} * 2,638 * 0,95$	95 622,80
Technická hodnota	$56,67 \% \text{ z } 95 622,80 \text{ €}$	54 189,44

## 2.2.7 SO - 08 Prípojka pitnej vody - p.č. 98/2

Prípojka pitnej vody je prevedená z vonkajšieho vodovodu DN 150. Trasa prípojky je vedená od bodu napojenia z verejného vodovodu k objektu prevádzkovej budovy. Prípojka je prevedená z rúr PVC DN 80.

### 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.d) Prípojka vody DN 80 mm, vrátane navrtavacieho pásu

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	1380/30,1260 = 45,81 €/bm
<b>Počet merných jednotiek:</b>	31 bm
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 2,638$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
SO - 08 Prípojka pitnej vody - p.č. 98/2	2007	13	17	30	43,33	56,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$31 \text{ bm} * 45,81 \text{ €/bm} * 2,638 * 0,95$	3 558,94
Technická hodnota	$56,67 \% \text{ z } 3 558,94 \text{ €}$	2 016,85

**2.2.8 SO - 08 Vodomerná šachta - 98/2**

Vodomerná šachta je postavená z monolitického betónu, asi 1m od bodu napojenia z verejného vodovodu.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

<b>Kód JKSO:</b>	827 1 Vodovod
<b>Kód KS:</b>	2222 Miestne potrubné rozvody vody

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	$7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
<b>Počet merných jednotiek:</b>	$1,5\text{m} * 2,1 * 1,0\text{m} = 3,15 \text{ m}^3 \text{ OP}$
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 2,638$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
SO - 08 Vodomerná šachta - 98/2	2007	13	17	30	43,33	56,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,15 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,638 * 0,95$	2 007,26
Technická hodnota	$56,67 \% \text{ z } 2 007,26 \text{ €}$	1 137,51

**2.2.9 SO - 11 NN Rozvody - p.č. 98/2**

Napojenie z NN rozvádzača transformačnej stanice do HR rozvádzača v objekte SO 02 - výrobná hala. Kábel AYKY 4B 3x240+120 mm<sup>2</sup> je uložený v kanálovej šachte a v teréne vo výkope.

**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: 7.2. NN rozvody  
Položka: 7.2.c) kábel Al 3\*185 - 240 mm\*mm - v zemi

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1130/30,1260 = 37,51$  €/bm  
Počet merných jednotiek: 86 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,638$   
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 [%]
SO - 11 NN Rozvody - p.č. 98/2	2006	14	16	30	46,67	53,33

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$86 \text{ bm} * 37,51 \text{ €/bm} * 2,638 * 0,95$	8 084,33
Technická hodnota	$53,33 \% \text{ z } 8 084,33 \text{ €}$	4 311,37

**2.2.10 SO - 11 NN Rozvody - p.č. 98/2**

Napojenie z HR rozvádzača v objekte SO 02 - výrobná hala do SO 12 - ČOV. Kábel CYKY 5Cx6 je uložený v kanálovej šachte a v teréne vo výkope.

**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.t) káblová prípojka zemná Cu 4\*6 mm\*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $436/30,1260 = 14,47$  €/bm  
Počet káblov: 1

Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:	8,66 €/bm
Počet merných jednotiek:	72 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,638$
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 [%]
SO - 11 NN Rozvody - p.č. 98/2	2006	14	16	30	46,67	53,33

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$72 \text{ bm} * (14,47 \text{ €/bm} + 0 * 8,66 \text{ €/bm}) * 2,638 * 0,95$	2 610,96
Technická hodnota	$53,33 \% \text{ z } 2\,610,96 \text{ €}$	1 392,42

**2.2.11 SO - 11 NN Rozvody - p.č. 98/2**

Napojenie z HR rozvádzača v objekte SO 02 - výrobná hala do rozvodnej skrine SPP2 vo vodojeme SO 05. Kábel CYKY 4Bx16 je uložený v kanálovej šachte a v teréne vo výkope.

**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.v) káblková prípojka zemná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$525/30,1260 = 17,43 \text{ €/bm}$
Počet káblov:	1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:	10,46 €/bm
Počet merných jednotiek:	278 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,638$
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 [%]
SO - 11 NN Rozvody - p.č. 98/2	2006	14	16	30	46,67	53,33

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$278 \text{ bm} * (17,43 \text{ €/bm} + 0 * 10,46 \text{ €/bm}) * 2,638 * 0,95$	12 143,41
Technická hodnota	$53,33 \% \text{ z } 12\,143,41 \text{ €}$	6 476,08

**2.2.12 SO - 11 NN Rozvody - p.č. 98/2**

Napojenie z vodojemu v objekte SO 05 k čerpadlu pri studni. Kábel AYKY 4Bx25 je uložený v teréne vo výkope.

**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.k) kábová prípojka zemná Al 4\*25 mm\*mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $480/30,1260 = 15,93 \text{ €/bm}$   
**Počet káblov:** 1  
**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:** 9,56 €/bm  
**Počet merných jednotiek:** 955 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,638$   
**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 [%]
SO - 11 NN Rozvody - p.č. 98/2	2006	14	16	30	46,67	53,33

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$955 \text{ bm} * (15,93 \text{ €/bm} + 0 * 9,56 \text{ €/bm}) * 2,638 * 0,95$	38 125,68
Technická hodnota	$53,33 \% \text{ z } 38 125,68 \text{ €}$	20 332,43

**2.2.13 SO - 11 NN Trafostanica - p.č. 98/2**

Trafostanica sa nachádza v blízkosti sociálnej budovy SO 02. Slúži pre výrobný areál.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** 828 7 Elektrické rozvody  
**Kód KS:** 2213 Diaľkové telekomunikačné siete a vedenia

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)  
**Bod:** 7.4. Trafostanice  
**Položka:** 7.4.b) Stožiarová trafostanica na oceľ. priehradkových stožiaroch

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	90000/30,1260 = 2987,45 €/Ks
<b>Počet merných jednotiek:</b>	1 Ks
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 2,638$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
SO - 11 NN Trafostanica - p.č. 98/2	2006	14	36	50	28,00	72,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 Ks * 2987,45 €/Ks * 2,638 * 0,95	7 486,85
Technická hodnota	72,00 % z 7 486,85 €	5 390,53

**2.2.14 SO - 12 ČOV - p.č. 98/2**

Na čistenie odpadových vôd je prevedená mechanicko - biologická čistiareň typu PROX SX - P 60. ČOV pozostáva z dvoch nádrží, ktoré sú uložené na zhutnenom štrkopieskovom lôžku a železobetónovej doske. Nádrže sú obetónované železobetónovou stenou.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

<b>Kód JKSO:</b>	Malé čistiarne odpadových vôd vrátane technológie
<b>Kód KS:</b>	2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	114650/30,1260 = 3805,68 €/Ks
<b>Počet merných jednotiek:</b>	2 Ks
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 2,638$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
SO - 12 ČOV - p.č. 98/2	2006	14	36	50	28,00	72,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	2 Ks * 3805,68 €/Ks * 2,638 * 0,95	19 074,83
Technická hodnota	72,00 % z 19 074,83 €	13 733,88

**2.2.15 SO - 14 Spláškova kanalizácia - p.č. 98/2**

Spláškova kanalizácia odvádza splaškové vody z objektu Sociálna budova SO 02. Tieto vody sú čistené v čistiarni odpadových vôd. Je prevedená z rúr PVC 150. Je zaústená do dažďovej stoky a zaústená do zemného rigolu, ktorý prechádza okolo areálu. Kanalizácia prechádza cez dve kanalizačné šachty.

**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: 70,5 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,638$   
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 [%]
SO - 14 Spláškova kanalizácia - p.č. 98/2	2006	14	16	30	46,67	53,33

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$70,5 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,638 * 0,95$	5 014,18
Technická hodnota	$53,33 \% \text{ z } 5 014,18 \text{ €}$	2 674,06

**2.2.16 SO - 14 Kanalizačné šachty - p.č. 98/2**

Kanalizačné šachty sú postavené z prefabrikovaných železobetónových dielcov s liatinovým poklopom.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty  
Položka: 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $9150/30,1260 = 303,72 \text{ €/Ks}$   
Počet merných jednotiek: 2 Ks



Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,638$ 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 [%]
SO - 14 Kanalizačné šachty - p.č. 98/2	2006	14	16	30	46,67	53,33

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2 K_s * 303,72 \text{ €/Ks} * 2,638 * 0,95$	1 522,31
Technická hodnota	$53,33 \% \text{ z } 1\,522,31 \text{ €}$	811,85

**2.2.17 SO - 15 Dážďová kanalizácia - p.č. 98/2**

Dážďová kanalizácia je prevedená z PVC DN 150mm. Odvádza vody zo striech budov.

**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:  $3\text{m} + 4\text{m} + 5\text{m} + 7\text{m} + 9\text{m} + 3\text{m} + 3\text{m} + 3\text{m} + 3\text{m} + 3\text{m} + 9\text{m} + 9\text{m} + 9\text{m} + 6\text{m} + 12\text{m} + 3\text{m} + 3\text{m} + 3\text{m} + 3\text{m} + 3\text{m} = 103 \text{ bm}$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,638$   
 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 [%]
SO - 15 Dážďová kanalizácia - p.č. 98/2	2007	13	17	30	43,33	56,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$103 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,638 * 0,95$	7 325,68
Technická hodnota	$56,67 \% \text{ z } 7\,325,68 \text{ €}$	4 151,46

**2.2.18 SO - 15 Dážďová kanalizácia - p.č. 98/2**

Dažďová kanalizácia je prevedená z PVC DN 200mm v stoke A1, B1 a B. Odvádza vody zo spevnených plôch, striech a zelene areálu. Dažďové vody zo spevnených plôch sú čistené v lapačoch olejov. Po vyčistení sú odvádzané do rigola.

**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.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1010/30,1260 = 33,53 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek:  $74,5\text{m}+122,5\text{m}+71,0\text{m} = 268 \text{ bm}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,638$   
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 [%]
SO - 15 Dážďová kanalizácia - p.č. 98/2	2007	13	17	30	43,33	56,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$268 \text{ bm} * 33,53 \text{ €/bm} * 2,638 * 0,95$	22 519,91
Technická hodnota	$56,67 \% \text{ z } 22\ 519,91 \text{ €}$	12 762,03

**2.2.19 SO - 15 Dážďová kanalizácia - p.č. 98/2**

Dažďová kanalizácia je prevedená z PVC DN 300mm v stoke A1, A a B. Odvádza vody zo spevnených plôch, striech a zelene areálu. Dažďové vody zo spevnených plôch sú čistené v lapačoch olejov. Po vyčistení sú odvádzané do rigola.

**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.d) Prípojka kanalizácie DN 300 mm

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	1630/30,1260 = 54,11 €/bm
<b>Počet merných jednotiek:</b>	70,5m + 76,5m + 100,5m = 247,5 bm
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 2,638$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
SO - 15 Dážďová kanalizácia - p.č. 98/2	2007	13	17	30	43,33	56,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$247,5 \text{ bm} * 54,11 \text{ €/bm} * 2,638 * 0,95$	33 562,26
Technická hodnota	$56,67 \% \text{ z } 33 562,26 \text{ €}$	19 019,73

**2.2.20 SO - 15 Dážďová kanalizácia - p.č. 98/2**

Dažďová kanalizácia je prevedená z PVC DN 400mm v stoke A. Odvádza vody zo spevnených plôch, striech a zelene areálu.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

<b>Kód JKSO:</b>	827 2 Kanalizácia
<b>Kód KS:</b>	2223 Miestne kanalizácie

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

<b>Kategória:</b>	2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
<b>Bod:</b>	2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
<b>Položka:</b>	2.3.e) Prípojka kanalizácie DN 400 mm

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	1920/30,1260 = 63,73 €/bm
<b>Počet merných jednotiek:</b>	11 bm
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 2,638$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
SO - 15 Dážďová kanalizácia - p.č. 98/2	2007	13	17	30	43,33	56,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11 \text{ bm} * 63,73 \text{ €/bm} * 2,638 * 0,95$	1 756,85
Technická hodnota	$56,67 \% \text{ z } 1 756,85 \text{ €}$	995,61

**2.2.21 SO - 15 Kanalizačné šachty - p.č. 98/2**

Kanalizačné šachty sú postavené z prefabrikovaných železobetónových dielcov s liatinovým poklopom.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty  
Položka: 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $9150/30,1260 = 303,72 \text{ €/Ks}$   
Počet merných jednotiek: 6 Ks  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,638$   
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 [%]
SO - 15 Kanalizačné šachty - p.č. 98/2	2007	13	17	30	43,33	56,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ Ks} * 303,72 \text{ €/Ks} * 2,638 * 0,95$	4 566,92
Technická hodnota	$56,67 \% \text{ z } 4 566,92 \text{ €}$	2 588,07

**2.2.22 SO - 15 Lapače olejov - p.č. 98/2**

Lapače olejov sú celoplastové. Pozostávajú z lapača piesku, odlúčovacej komory a kalového filtra. Slúžia na prečistenie dažďových vôd z komunikácií od ropných látok a olejov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $2550/30,1260 = 84,64 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
Počet merných jednotiek:  $3,14 * 1,43 \text{ m} * 1,43 \text{ m} * 2,25 \text{ m} * 2 = 28,89 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,638$   
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 [%]
SO - 15 Lapače olejov - p.č. 98/2	2007	13	17	30	43,33	56,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$28,89 \text{ m}^3 \text{ OP} * 84,64 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,638 * 0,95$	6 128,04
Technická hodnota	$56,67 \% \text{ z } 6 128,04 \text{ €}$	3 472,76

**2.2.23 SO - 16 Areálové rozvody úžitkovej vody - p.č. 98/2**

Rozvody úžitkovej vody sú prevedené z PVC DN 40/50. Rozvod je z vodojemu k jednotlivým odberným miestam - vonkajší bazén a výrobná hala - bazény.

**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.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1280/30,1260 = 42,49 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 91 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,638$   
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 [%]
SO - 16 Areálové rozvody úžitkovej vody - p.č. 98/2	2007	13	17	30	43,33	56,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$91 \text{ bm} * 42,49 \text{ €/bm} * 2,638 * 0,95$	9 690,06
Technická hodnota	$56,67 \% \text{ z } 9 690,06 \text{ €}$	5 491,36

**2.2.24 SO - 16 Areálové rozvody úžitkovej vody - p.č. 98/2**

Rozvody úžitkovej vody sú prevedené z PVC DN 50/63. Rozvod je z vodojemu k jednotlivým odberným miestam - vonkajší bazén a výrobná hala - bazény.

**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.c) Prípojka vody DN 50 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1320/30,1260 = 43,82 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 97,5 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,638$   
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 [%]
SO - 16 Areálové rozvody úžitkovej vody - p.č. 98/2	2007	13	17	30	43,33	56,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$97,5 \text{ bm} * 43,82 \text{ €/bm} * 2,638 * 0,95$	10 707,19
Technická hodnota	$56,67 \% \text{ z } 10 707,19 \text{ €}$	6 067,76

**2.2.25 SO - 16 Areálové rozvody úžitkovej vody - p.č. 98/2**

Rozvody úžitkovej vody sú prevedené z PVC DN 80/90. Rozvod je z vodojemu k jednotlivým odberným miestam - vonkajší bazén a výrobná hala - bazény.

**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.d) Prípojka vody DN 80 mm, vrátane navrtavacieho pásu

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	1380/30,1260 = 45,81 €/bm
<b>Počet merných jednotiek:</b>	125 bm
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 2,638$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
SO - 16 Areálové rozvody úžitkovej vody - p.č. 98/2	2007	13	17	30	43,33	56,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$125 \text{ bm} * 45,81 \text{ €/bm} * 2,638 * 0,95$	14 350,56
Technická hodnota	$56,67 \% \text{ z } 14 350,56 \text{ €}$	8 132,46

**2.2.26 SO - 16 Areálové rozvody úžitkovej vody - p.č. 98/2**

Rozvody úžitkovej vody sú prevedené z oceleového potrubia DN 40 a izolácie. Rozvod je z vodojemu k jednotlivým odberným miestam - vonkajší bazén a výrobná hala - bazény.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

<b>Kód JKSO:</b>	827 1 Vodovod
<b>Kód KS:</b>	2222 Miestne potrubné rozvody vody

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

<b>Kategória:</b>	1. Vodovod (JKSO 827 1)
<b>Bod:</b>	1.2. Vodovodné prípojky a rády oceleové potrubie
<b>Položka:</b>	1.2.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navrtavacieho pásu

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	1800/30,1260 = 59,75 €/bm
<b>Počet merných jednotiek:</b>	60 bm
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 2,638$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
SO - 16 Areálové rozvody úžitkovej vody - p.č. 98/2	2007	13	17	30	43,33	56,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	60 bm * 59,75 €/bm * 2,638 * 0,95	8 984,37
Technická hodnota	56,67 % z 8 984,37 €	5 091,44

**2.2.27 SO - 16 Areálové rozvody úžitkovej vody - p.č. 98/2**

Rozvody úžitkovej vody sú prevedené z oceleového potrubia DN 50 a izolácie. Rozvod je z vodojemu k jednotlivým odberným miestam - vonkajší bazén a výrobná hala - bazény.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceleové potrubie  
Položka: 1.2.c) Prípojka vody DN 50 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1860/30,1260 = 61,74$  €/bm  
Počet merných jednotiek: 93,5 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,638$   
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 [%]
SO - 16 Areálové rozvody úžitkovej vody - p.č. 98/2	2007	13	17	30	43,33	56,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	93,5 bm * 61,74 €/bm * 2,638 * 0,95	14 466,94
Technická hodnota	56,67 % z 14 466,94 €	8 198,41

**2.2.28 SO - 18 Spevnené plochy - p.č. 98/2**

Sú používané ako chodníky, cesta a parkovacie miesta vo vnútri areálu. Sú prevedené zo štrkodrviny a betónu s asfaltovým povrchom.

**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.c) Asfaltový betón hr. 40 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $395/30,1260 = 13,11 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $140\text{m} \cdot 24\text{m} + 140\text{m} \cdot 38\text{m} + 16\text{m} \cdot 31\text{m} + 15\text{m} \cdot 31\text{m} = 9641 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,638$   
**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 [%]
SO - 18 Spevnené plochy - p.č. 98/2	2007	13	17	30	43,33	56,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9641 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 13,11 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,638 \cdot 0,95$	316 754,78
Technická hodnota	$56,67 \% \text{ z } 316 754,78 \text{ €}$	179 504,93

**2.2.29 SO - 18 Rigoly - p.č. 98/2**

Dláždený rigol zo žlaboviek a dláždená priekopa lichobežníkového tvaru sú prevedené z montovaných železobetónových tvaroviek. Sú používané pre odvodnenie plochy areálu po jeho okrajoch.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** Rigoly a objekty na tokoch  
**Kód KS:** 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 4. Rigoly a objekty na tokoch  
**Bod:** 4.1. Rigoly z betónových tvárnic

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $580/30,1260 = 19,25 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:**  $380\text{m} + 371\text{m} = 751 \text{ bm}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,638$   
**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 [%]
SO - 18 Rigoly - p.č. 98/2	2007	13	17	30	43,33	56,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$751 \text{ bm} * 19,25 \text{ €/bm} * 2,638 * 0,95$	36 230,06
Technická hodnota	$56,67 \% \text{ z } 36\ 230,06 \text{ €}$	20 531,58

**2.3 ZLÚČENÉ STAVBY****2.3.1 Hlavná stavba - p.č. 98/10 a 98/20****POPIS**

Súbor stavieb - výrobná hala, prístavba sociálnej budovy, kotolňa, píla a prístrešok sú navzájom funkčne a prevádzkovo prepojené. Majú spoločné steny. Jednotlivé časti objektu sa líšia účelom podľa zatriedenia do kvalifikácie stavieb.

Objekt má prístup ku spevnenej komunikácii. Je napojený na elektrickú sieť a miestny vodovod. Na miestnu kanalizáciu nie je možné ho napojiť. Kanalizácia je napojená do vlastnej ČOV, vodovod je prevedený z vlastnej studne a z obecného vodovodu.

**2.3.1.1 Píla - p.č. 9810****POPIS STAVBY**

Píla je spojená s výrobnou halou a prístreškom spoločnou stenou zo severozápadnej strany. Je to jednopodlažný objekt s I. nadzemným podlažím, bez podpivničenia.

**KONŠTRUKČNÉ RIEŠENIE:**

Základy sú železobetónové pätky, na pätkách sú uložené železobetónové trámy. Zvislá nosná konštrukcia je prevedená z oceľových stĺpov, ktoré sú kotvené do kalicha železobetónových pätiiek. Zvislé obvodové konštrukcie sú prevedené plechovým opláštením. Stropy nie sú prevedené. Konštrukciu strechy tvoria priehradové oceľové väzníky. Krytina je z trapézového plechu. Podlaha je prevedená z tvrdého betónu. V objekte sa nachádzajú elektrické vráta a elektroinštalácia.

Začiatok užívania objektu je od roku 2006. Predpokladaná životnosť je vzhľadom na životnosť celej konštrukcie stavby 70 rokov

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 812 19 budovy výrobné priemyselné špeciálne - ostatné

**KS:** 2304 Stavby ťažkého priemyslu i. n.

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
$Oz = 24,46\text{m} * 5,60\text{m} * 0,30\text{m}$	41,09
$Ov = 24,46\text{m} * 5,60\text{m} * 4,9\text{m}$	671,18
$Ot = 24,46\text{m} * 5,60\text{m} * (6,265 - 4,9\text{m}) * 0,5$	93,49
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>805,76</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 2\ 156 / 30,1260 = 71,57 \text{ €/m}^3$

**Koeficient konštrukcie:**  $k_k = 1,032$  (kovová)

## Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	24,46m*5,60m	136,98	Repr. 4,9m		4,9

Priemerná zastavaná plocha:  $(136,98) / 1 = 136,98 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží:  $(136,98 * 4,9) / (136,98) = 4,90 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 136,98) = 1,0952$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:  $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,9) = 0,7286$

## Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Konštrukcie podľa RU</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	13,79
2	Zvislé konštrukcie	21,00	1,00	21,00	36,24
3	Stropy	11,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	10,34
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	3,45
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,72
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	10,34
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	5,17
9	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	1,00	1,00	1,00	1,72
13	Okná	5,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	5,17
15	Vykurovanie	4,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	10,34
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,72
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>58,00</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:  $k_V = 58,00 / 100 = 0,5800$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,638$

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

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

$VH = 71,57 \text{ €/m}^3 * 2,638 * 0,5800 * 1,0952 * 0,7286 * 1,032 * 0,95$

$VH = 85,6682 \text{ €/m}^3$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Píla - p.č. 98/10	2006	14	56	70	20,00	80,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$85,6682 \text{ €/m}^3 * 805,76 \text{ m}^3$	69 028,01
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 69 028,01 \text{ €}$	55 222,41

**2.3.1.2 Prístrešok - p.č. 98/10****POPIS STAVBY**

Prístrešok je spojený s výrobnou halou a pílou spoločnou stenou. Je to jednopodlažný objekt s I. nadzemným podlažím, bez podpivničenia.

**KONŠTRUKČNÉ RIEŠENIE:**

Základy sú železobetónové pätky. Zvislá nosná konštrukcia je prevedená z oceľových stĺpov, ktoré sú kotvené do kalicha železobetónových pätiiek. Zvislé obvodové konštrukcie nie sú. Stropy nie sú prevedené. Konštrukciu strechy tvoria priehradové oceľové väzníky. Krytina je z trapézového plechu. Podlaha je prevedená z betónu. V objekte sa nachádza elektroinštalácia.

Začiatok užívania objektu je od roku 2006. Predpokladaná životnosť je vzhľadom na životnosť celej konštrukcie stavby 70 rokov

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 812 74 budovy pre skladovanie priemyslových polotovarov a surovín

**KS:** 1252 Nádrže, silá a sklady

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
$Oz = 18,20\text{m} * 5,60\text{m} * 0,30\text{m}$	30,58
$Ov = 18,20\text{m} * 5,60\text{m} * 4,9\text{m}$	499,41
$Ot = 18,20\text{m} * 5,60\text{m} * (6,265\text{m} - 4,9\text{m}) * 0,5$	69,56
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>599,55</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 2 055 / 30,1260 = 68,21 \text{ €/m}^3$

**Koeficient konštrukcie:**  $k_k = 1,032$  (kovová)

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

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$18,20\text{m} * 5,60\text{m}$	101,92	Repr. 4,9m		4,9

**Priemerná zastavaná plocha:**  $(101,92) / 1 = 101,92 \text{ m}^2$

**Priemerná výška podlaží:**  $(101,92 * 4,9) / (101,92) = 4,90 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 101,92) = 1,1555$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,9) = 0,7286$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Konštrukcie podľa RU</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	1,00	13,00	18,31
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	42,24
3	Stropy	14,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	9,86
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	4,23
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,41
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	5,63
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	4,23
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	0,00	0,00	0,00
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	1,00	3,00	4,23
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	8,45
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,41
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>71,00</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 71,00 / 100 = 0,7100$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,638$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 68,21 €/m^3 * 2,638 * 0,7100 * 1,1555 * 0,7286 * 1,032 * 0,95$$

$$VH = 105,4493 €/m^3$$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prístrešok - p.č. 98/10	2006	14	56	70	20,00	80,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	105,4493 €/m <sup>3</sup> * 599,55 m <sup>3</sup>	63 222,13
Technická hodnota	80,00 % z 63 222,13 €	50 577,70

**2.3.1.3 SO 01 - Hala - p.č. 98/10****POPIS STAVBY**

Hala je postavená ako samostatný objekt, ktorý ma prístavby - kotolňu, pílu, prístrešok a prístavbu sociálnej budovy, ktoré sú spolu stavebne a prevádzkovo prepojené, preto sú vo výpočte zlúčené do spoločnej stavby.

**DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:**

I.NP - výrobná hala, dielňa

**KONŠTRUKČNÉ RIEŠENIE:**

Hala je jednopodlažný objekt bez podpivničenja. Dielňa je do haly vstavaná dvoma stenami a stropom. Kotolňa a prístavba sociálnej budovy je pristavaná k hale z juhovýchodnej bočnej strany, píla a prístrešok sú pristavané zo severozápadnej bočnej strany haly. Vzhľadom k tomu, že majú odlišnú prevádzku a čiastočne aj konštrukčné riešenie, sú ohodnocované samostatne.

Základy haly sú železobetónové pätky, na pätkách sú uložené železobetónové trámy. Zvislá nosná konštrukcia je prevedená z oceľových stĺpov, ktoré sú kotvené do kalicha železobetónových pätiiek. V časti haly je zmenšené rozpätie prevedené tiež oceľovými stĺpmi. Zvislé obvodové konštrukcie sú prevedené plechovým opláštením s plastovou povrchovou úpravou a zo sendvičových izolačných panelov s výplňou PUR peny. Časť zvislej konštrukcie je prevedená z tvaroviek. V obvodových konštrukciách sú prevedené vetracie otvory. Stropy nie sú prevedené. Konštrukciu strechy tvoria priehradové oceľové väzníky. Krytina je z trapézového plechu nezateplená. Podlaha je prevedená z tvrdého betónu. Vráta sú plechové s automatickým otváraním. Okná sú jednoduché uložené pod strechou. Elektroinštalácia je svetelná a motorická. Na objekte je bleskozvod. V objekte je vodovod a kanalizácia. V priestore kde sú prevedené šachty, ktorých základová škára je nižšie ako úroveň existujúcich konštrukcií, je navrhnuté podchytenie základových konštrukcií mikropilótami a vodorovnými oceľovými nosníkmi z valcovaných profilov. Šachty sú prevedené z vodostavebného betónu a polypropylénových vlákien. V objekte je teplovzdušné vykurovanie, prívod technickej vody, kanalizácia a elektroinštalácia.

Výrobná hala bola čiastočne rozostavaná od roku 1993. V rokoch 2005 - 2006 bola rekonštruovaná a dostavaná so zmenou užívania stavby. Predpokladaná životnosť je vzhľadom na celkovú konštrukciu stavby 70 rokov

**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 <sup>3</sup> ]
Vlastná hala:	0,00
$Oz = (54,46m * 30,98m + 54,46m * 30,98m + 6,4m * 1,3m) * 0,30m$	1 014,80
$Ov = 54,46m * 30,98m * 10,20m + 54,46m * 30,98m * 8,40m + 6,40m * 1,30m * 8,40m$	31 451,26
$Ot = 54,46m * 30,98m * (13,40m - 10,20m) * 0,5 +$ $54,46m * 30,98m * (11,75m - 8,40m) * 0,5 + 6,40m * 1,30m * 0,40m$	2 699,47 2 829,34
Šachty a základy:	0,00
$Od = 15,34m * 6,95m * 1,52m * 2 +$ $(6,52m * 5,51m - 1,70m * 0,92m) * 1,25m * 2 +$ $14,94m * 6,0m * 3,30m +$ $3,10m * 2,0m * 0,60m +$ $4,50m * 2,0m * 1,0m$	324,10 85,90 295,81 3,72 9,00
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>38 713,40</b>

**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 <sup>2</sup> ]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	54,64m*30,98m + 54,64m*30,98m + 6,40m*1,30m	3393,81	Repr. 1	(54,64m*30,98m*10,20m + 54,64m*30,98m*8,40m + 6,40m*1,30m*8,40m)/3393,8	9,297 8

Priemerná zastavaná plocha:  $(3393,81) / 1 = 3393,81 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží:  $(3393,81 * 9,2978) / (3393,81) = 9,30 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 3393,81) = 0,9271$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:  $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 9,3) = 0,7871$

## Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Konštrukcie podľa RU</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	9,00	1,00	9,00	9,28
2	Zvislé konštrukcie	20,00	1,00	20,00	20,63
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,25
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	10,31
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,09
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,03
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,22
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	1,00	4,00	4,12
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	1,00	3,00	3,09
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,06
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,15
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	5,15
15	Vykurovanie	1,00	1,00	1,00	1,03
16	Elektroinštalácia	8,00	1,00	8,00	8,25
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,03
18	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,03
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,03
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	1,00	1,00	1,03
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	1,00	7,00	7,22
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>97,00</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:  $k_V = 97,00 / 100 = 0,9700$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,638$

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

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

$VH = 50,79 \text{ €/m}^3 * 2,638 * 0,9700 * 0,9271 * 0,7871 * 0,948 * 0,95$

$VH = 85,4109 \text{ €/m}^3$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
SO 01 - Hala - p.č. 98/10	2006	14	56	70	20,00	80,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$85,4109 \text{ €/m}^3 * 38713,40 \text{ m}^3$	3 306 546,34
Technická hodnota	$80,00 \% z 3 306 546,34 \text{ €}$	2 645 237,07

**2.3.1.4 SO 03 - Kotelňa - p.č. 98/10****POPIS STAVBY**

Kotelňa je spojená s výrobnou halou a prístavbou sociálnej budovy spoločnou stenou z juhovýchodnej strany. Je to jednopodlažný objekt s I. nadzemným podlažím, bez podpiwničenia. Kotelňa je obdĺžnikového pôdorysu, s pultovou strechou. Výška je prispôbená technologickému zariadeniu. V časti kotelne je prevedená šachta.

**KONŠTRUKČNÉ RIEŠENIE:**

Základy sú železobetónové pätky, na pätkách sú uložené železobetónové trámové základy. Zvislá nosná konštrukcia je prevedená z oceľových stĺpov, ktoré sú kotvené do kalicha železobetónových pätiiek. Zvislé obvodové konštrukcie sú prevedené plechovým opláštením s plastovou povrchovou úpravou a zo sendvičových izolačných panelov s výplňou PUR peny. Časť zvislej konštrukcie je prevedená z tvaroviek. Stropy nie sú prevedené. Konštrukciu strechy tvoria priehradové oceľové väzníky. Krytina je z trapézového plechu jednoduchá. Vráta sú plechové. Podlaha je prevedená z betónu. V objekte je prevedená elektroinštalácia, vodovod, kanalizácia. Vykurovanie je kotlom na termický olej.

Začiatok užívania objektu je od roku 2006. Predpokladaná životnosť je vzhľadom na životnosť celej konštrukcie stavby 70 rokov

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 812 21 budovy kotolní a teplární  
**KS:** 2302 Stavby energetických zariadení

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
Kotelňa:	0,00
$Oz = (24,30\text{m} * 6,20\text{m} + 4,20\text{m} * 3,60\text{m} + 8,20\text{m} * 3,60\text{m}) * 0,3\text{m}$	58,59
$Ov = 24,30\text{m} * 6,20\text{m} * (12,40\text{m} + 13,80\text{m}) * 0,5 + 4,20\text{m} * 3,60\text{m} * 14,20\text{m} + 8,20\text{m} * 3,60\text{m} * (3,0\text{m} + 3,30\text{m}) * 0,5$	2 281,34
Šachta:	0,00
$3,58\text{m} * 7,67\text{m} * 4,16\text{m}$	114,23
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>2 454,16</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 2 580 / 30,1260 = 85,64 \text{ €/m}^3$   
**Koeficient konštrukcie:**  $k_k = 1,032$  (kovová)



## Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	24,30m*6,20m	150,66	Repr. 12,40m		12,4

Priemerná zastavaná plocha:  $(150,66) / 1 = 150,66 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží:  $(150,66 * 12,4) / (150,66) = 12,40 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 150,66) = 1,0793$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:  $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 12,4) = 0,4694$

## Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Konštrukcie podľa RU</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	10,00	1,00	10,00	13,33
2	Zvislé konštrukcie	23,00	1,00	23,00	30,67
3	Stropy	12,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	8,00
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,67
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,33
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,00	1,00	5,00	6,67
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	4,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	1,00	1,00	1,00	1,33
13	Okná	4,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	4,00
15	Vykurovanie	2,00	1,00	2,00	2,67
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	9,33
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,33
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,67
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,67
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	1,00	1,00	1,33
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	8,00
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>75,00</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:  $k_V = 75,00 / 100 = 0,7500$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,638$

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

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

$VH = 85,64 \text{ €/m}^3 * 2,638 * 0,7500 * 1,0793 * 0,4694 * 1,032 * 0,95$

$VH = 84,1591 \text{ €/m}^3$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
SO 03 - Kotelňa - p.č. 98/10	2006	14	56	70	20,00	80,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	84,1591 €/m <sup>3</sup> * 2454,16 m <sup>3</sup>	206 539,90
Technická hodnota	80,00 % z 206 539,90 €	165 231,92

**2.3.1.5 Prístavba sociálnej budovy - p.č. 98/27****POPIS STAVBY**

Prístavba sociálnej budovy je spojená so sociálnou budovou a výrobnou halou. Je to jednopodlažný objekt s I. nadzemným podlažím, bez podpivničenia a podkrovia.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

I.NP - sklady.

KONŠTRUKČNÉ RIEŠENIE:

Základy sú základové pásy z prostého betónu. Zvislá nosná konštrukcia a priečky sú prevedené z murovaných tvaroviek. Stropy sú montované zo železobetónových panelov Spiroll. Krytina je z trapezového plechu. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšia úprava povrchov je zdrsená omietka. Vnútorňá úprava povrchov je hladká omietka. Dvere sú hladké, okná zdvojené plastové. Povrchy podláh prevládajú betónové s keramickou dlažbou. Vykurovanie je ústredné. V objekte je elektroinštalácia.

Objekt bol daný do užívania v roku 2006. Predpokladaná životnosť je 70 rokov

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 801 61 budovy administratívne (správne )

KS: 1220 Budovy pre administratívu

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
Oz = 14,84m*6,20m*3,45m*0,30m	95,23
Ov = 14,84m*6,20m*3,45m	317,43
Ot = 14,84m*6,20m*(0,3m+0,9m)*0,5	55,20
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>467,86</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 802 / 30,1260 = 93,01 €/m<sup>3</sup>

Koeficient konštrukcie: k<sub>k</sub> = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	14,84m*6,20m	92,01	Repr. 3,45		3,45

Priemerná zastavaná plocha:  $(92,01) / 1 = 92,01 \text{ m}^2$   
 Priemerná výška podlaží:  $(92,01 * 3,45) / (92,01) = 3,45 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 92,01) = 1,1808$   
 Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:  $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,45) = 0,9087$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Konštrukcie podľa RU</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	10,67
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	22,67
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	12,00
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	9,33
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,67
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,33
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	9,33
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	4,00
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	4,00
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	6,67
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	4,00
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	5,33
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	8,00
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>75,00</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:  $k_V = 75,00 / 100 = 0,7500$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,638$

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

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

$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,638 * 0,7500 * 1,1808 * 0,9087 * 0,939 * 0,95$

$VH = 176,1375 \text{ €/m}^3$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prístavba sociálnej budovy - p.č. 98/27	2006	14	56	70	20,00	80,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$176,1375 \text{ €/m}^3 * 467,86 \text{ m}^3$	82 407,69
Technická hodnota	80,00 % z 82 407,69 €	65 926,15

**2.3.1.6 Vyhodnotenie - Hlavná stavba - p.č. 98/10 a 98/20**

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	Píla - p.č. 98/10	69 028,01	55 222,41
2.	Prístrešok - p.č. 98/10	63 222,13	50 577,70
3.	SO 01 - Hala - p.č. 98/10	3 306 546,34	2 645 237,07
4.	SO 03 - Kotelňa - p.č. 98/10	206 539,90	165 231,92
5.	Prístavba sociálnej budovy - p.č. 98/27	82 407,69	65 926,15
<b>Spolu</b>		<b>3 727 744,07</b>	<b>2 982 195,25</b>

**2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
SO 02 - Sociálna budova - p.č. 98/20	402 122,68	321 698,14
SO 05 - Vodojem - p.č. 98/2	55 442,18	45 146,57
<b>Celkom za Bytové a nebytové budovy (haly)</b>	<b>457 564,86</b>	<b>366 844,71</b>
Plot okolo areálu - p.č. 98/2	65 975,14	37 388,11
Plot okolo areálu - p.č. 98/2	11 059,80	6 267,59
Plot okolo studne - p.č. 563/6	2 320,15	1 314,83
<b>Celkom za Ploty</b>	<b>79 355,09</b>	<b>44 970,53</b>
<b>Studňa - p.č. 563/6</b>	10 115,94	3 742,90
SO - 04 - Bazén - p.č. 98/2	391 980,23	222 135,20
SO - 08 Prívod úžitkovej vody - 563/6 a 563/12	95 622,80	54 189,44
SO - 08 Prípojka pitnej vody - p.č. 98/2	3 558,94	2 016,85
SO - 08 Vodomerňá šachta - 98/2	2 007,26	1 137,51
SO - 11 NN Rozvody - p.č. 98/2	8 084,33	4 311,37
SO - 11 NN Rozvody - p.č. 98/2	2 610,96	1 392,42
SO - 11 NN Rozvody - p.č. 98/2	12 143,41	6 476,08
SO - 11 NN Rozvody - p.č. 98/2	38 125,68	20 332,43
SO - 11 NN Trafostanica - p.č. 98/2	7 486,85	5 390,53
SO - 12 ČOV - p.č. 98/2	19 074,83	13 733,88
SO - 14 Spláškova kanalizácia - p.č. 98/2	5 014,18	2 674,06
SO - 14 Kanalizačné šachty - p.č. 98/2	1 522,31	811,85
SO - 15 Dážďová kanalizácia - p.č. 98/2	7 325,68	4 151,46
SO - 15 Dážďová kanalizácia - p.č. 98/2	22 519,91	12 762,03
SO - 15 Dážďová kanalizácia - p.č. 98/2	33 562,26	19 019,73
SO - 15 Dážďová kanalizácia - p.č. 98/2	1 756,85	995,61
SO - 15 Kanalizačné šachty - p.č. 98/2	4 566,92	2 588,07
SO - 15 Lapače olejov - p.č. 98/2	6 128,04	3 472,76
SO - 16 Areálové rozvody úžitkovej vody - p.č. 98/2	9 690,06	5 491,36
SO - 16 Areálové rozvody úžitkovej vody - p.č. 98/2	10 707,19	6 067,76
SO - 16 Areálové rozvody úžitkovej vody - p.č. 98/2	14 350,56	8 132,46
SO - 16 Areálové rozvody úžitkovej vody - p.č. 98/2	8 984,37	5 091,44
SO - 16 Areálové rozvody úžitkovej vody - p.č. 98/2	14 466,94	8 198,41

SO - 18 Spevnené plochy - p.č. 98/2	316 754,78	179 504,93
SO - 18 Rigoly - p.č. 98/2	36 230,06	20 531,58
<b>Celkom za Vonkajšie úpravy</b>	<b>1 074 275,40</b>	<b>610 609,22</b>
<b>Hlavná stavba - p.č. 98/10 a 98/20</b>	<b>3 727 744,07</b>	<b>2 982 195,25</b>
<b>Celkom:</b>	<b>5 349 055,36</b>	<b>4 008 362,61</b>

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocované nehnuteľnosti s pozemkom sa nachádzajú v priemyselnej východnej časti obce Orechová, na bočnej ulici asi 100m od hlavnej cesty v smere zo Sobraniec k Ukrajinskej hranici. Je to okrajová časť obce, v ktorej sa nachádzajú vinárske závody a ohodnocovaný areál. Terén, na ktorom stojí nehnuteľnosť je mierne svahovitý. K areálu je prístup po spevnenej komunikácii. Nehnuteľnosť je napojená na elektrickú sieť, vodovod z vlastnej studne, vodovod z obecného vodovodu, kanalizáciu s vlastnou čistiarnou odpadových vôd. Občianska vybavenosť obce je obecný úrad, potraviny, pohostinstvo. Nie sú tu žiadne rušivé vplyvy od znečistenia z priemyselnej alebo poľnohospodárskej výroby. Doprava z obce do okresného mesta Michalovce je zabezpečená autobusovou linkou.

#### b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Areál v minulosti slúžil pre drevospracujúci priemysel. V súčasnosti je nevyužívaný.

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

V danej oblasti som nezistil žiadne riziká alebo negatívne vplyvy, ktoré by znižovali všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti. Stavba "Studňa" stojaca na parcele číslo 563/6 nie je zakreslená na kópii z katastrálnej mapy. Vo výpisoch z listu vlastníctva, v časti "Ťarchy" sú zápisy.

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom predajnosti vo výške 0,18.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,18

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,180 + 0,360)	0,540
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,360
III. trieda	Priemerný koeficient	0,180
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,099
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,180 - 0,162)	0,018

**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 nižší	IV.	0,099	13	1,29

<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>					
2	časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,099	30	2,97
<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>					
3	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,360	8	2,88
<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>					
4	stredná výroba a sklady bez výrazne negatívnych vplyvov na okolie, susedstvo ciest I-IV tr. s kamiónovou a nákladnou dopravou s pod.	IV.	0,099	7	0,69
<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>					
5	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,180	6	1,08
<b>Typ nehnuteľnosti</b>					
6	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,180	10	1,80
<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>					
7	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,180	9	1,62
<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>					
8	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,360	6	2,16
<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>					
9	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,180	5	0,90
<b>Konfigurácia terénu</b>					
10	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,540	6	3,24
<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>					
11	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,180	7	1,26
<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>					
12	železnica, alebo autobus	IV.	0,099	7	0,69
<b>Občianska vybavenosť (úradu, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>					
13	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,099	10	0,99
<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>					
14	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,018	8	0,14
<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>					
15	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,360	9	3,24
<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>					
16	zhoršenie podmienok existencie stavby do 5 rokov	V.	0,018	8	0,14
<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>					
17	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,099	7	0,69
<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>					
18	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,099	4	0,40
<b>Názor znalca</b>					
19	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,180	20	3,60
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>29,79</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 29,79/180$	0,166
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 4\,008\,362,61 \text{ €} * 0,166$	<b>665 388,19 €</b>

**3.2 POZEMKY****3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Výpis z LV č. 424, 370, 549 a 932****POPIS**

Výrobný areál sa nachádza v okrajovej východnej časti obce Orechová, v zastavanom území obce, mimo dosahu rodinných domov. Na pozemkoch v okolí sú nebytové stavby pre výrobu a služby s bežným technickým vybavením. Ohodnocované pozemky sú s normálnou pešou dosiahnuteľnosťou k prostriedku hromadnej dopravy. Poloha pozemku v obci je priemyselná. Stavba má prístup ku spevnenej komunikácii, je napojená na elektrickú sieť, vodovod a kanalizáciu. Vodovod je napojený zo studne a verejného vodovodu, kanalizácia je napojená na čistiacu stanicu a odvedená do rigolu. Je to oblasť bez vplyvu zápachu z priemyselnej, alebo poľnohospodárskej výroby.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
98/14	zastavaná plocha a nádvorie	457,00	1/1	457,00
98/15	zastavaná plocha a nádvorie	715,00	1/1	715,00
98/2	zastavaná plocha a nádvorie	24190,00	1/1	24190,00
98/10	zastavaná plocha a nádvorie	3839,00	1/1	3839,00
98/13	zastavaná plocha a nádvorie	121,00	1/1	121,00
98/17	zastavaná plocha a nádvorie	699,00	1/1	699,00
98/22	zastavaná plocha a nádvorie	24,00	1/1	24,00
98/27	zastavaná plocha a nádvorie	110,00	1/1	110,00
98/20	zastavaná plocha a nádvorie	286,00	1/1	286,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>30 441,00</b>

Obec: Orechová  
 Východisková hodnota:  $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90

$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	1,4742
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,4742$	<b>4,89 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 98/14	$457,00 \text{ m}^2 * 4,89 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 234,73
parcels č. 98/15	$715,00 \text{ m}^2 * 4,89 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 496,35
parcels č. 98/2	$24 190,00 \text{ m}^2 * 4,89 \text{ €/m}^2 * 1/1$	118 289,10
parcels č. 98/10	$3 839,00 \text{ m}^2 * 4,89 \text{ €/m}^2 * 1/1$	18 772,71
parcels č. 98/13	$121,00 \text{ m}^2 * 4,89 \text{ €/m}^2 * 1/1$	591,69
parcels č. 98/17	$699,00 \text{ m}^2 * 4,89 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 418,11
parcels č. 98/22	$24,00 \text{ m}^2 * 4,89 \text{ €/m}^2 * 1/1$	117,36
parcels č. 98/27	$110,00 \text{ m}^2 * 4,89 \text{ €/m}^2 * 1/1$	537,90
parcels č. 98/20	$286,00 \text{ m}^2 * 4,89 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 398,54
<b>Spolu</b>		<b>148 856,49</b>

## III. ZÁVER

### OTÁZKY A ODPOVEDE

Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov, o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny k dňu ohodnotenia nehnuteľnosti, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.



**REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
SO 02 - Sociálna budova - p.č. 98/20	53 401,89
SO 05 - Vodojem - p.č. 98/2	7 494,33
<b>Spolu za Bytové a nebytové budovy (haly)</b>	<b>60 896,22</b>
Plot okolo areálu - p.č. 98/2	6 206,43
Plot okolo areálu - p.č. 98/2	1 040,42
Plot okolo studne - p.č. 563/6	218,26
<b>Spolu za Ploty</b>	<b>7 465,11</b>
<b>Studňa - p.č. 563/6</b>	<b>621,32</b>
SO - 04 - Bazén - p.č. 98/2	36 874,44
SO - 08 Prívod úžitkovej vody - 563/6 a 563/12	8 995,45
SO - 08 Prípojka pitnej vody - p.č. 98/2	334,80
SO - 08 Vodomeraná šachta - 98/2	188,83
SO - 11 NN Rozvody - p.č. 98/2	715,69
SO - 11 NN Rozvody - p.č. 98/2	231,14
SO - 11 NN Rozvody - p.č. 98/2	1 075,03
SO - 11 NN Rozvody - p.č. 98/2	3 375,18
SO - 11 NN Trafostanica - p.č. 98/2	894,83
SO - 12 ČOV - p.č. 98/2	2 279,82
SO - 14 Spláškova kanalizácia - p.č. 98/2	443,89
SO - 14 Kanalizačné šachty - p.č. 98/2	134,77
SO - 15 Dážďová kanalizácia - p.č. 98/2	689,14
SO - 15 Dážďová kanalizácia - p.č. 98/2	2 118,50
SO - 15 Dážďová kanalizácia - p.č. 98/2	3 157,28
SO - 15 Dážďová kanalizácia - p.č. 98/2	165,27
SO - 15 Kanalizačné šachty - p.č. 98/2	429,62
SO - 15 Lapače olejov - p.č. 98/2	576,48
SO - 16 Areálové rozvody úžitkovej vody - p.č. 98/2	911,57
SO - 16 Areálové rozvody úžitkovej vody - p.č. 98/2	1 007,25
SO - 16 Areálové rozvody úžitkovej vody - p.č. 98/2	1 349,99
SO - 16 Areálové rozvody úžitkovej vody - p.č. 98/2	845,18
SO - 16 Areálové rozvody úžitkovej vody - p.č. 98/2	1 360,94
SO - 18 Spevnené plochy - p.č. 98/2	29 797,82
SO - 18 Rigoly - p.č. 98/2	3 408,24
<b>Spolu za Vonkajšie úpravy</b>	<b>101 361,13</b>
<b>Hlavná stavba - p.č. 98/10 a 98/20</b>	<b>495 044,41</b>
<b>Spolu stavby</b>	<b>665 388,19</b>
<b>Pozemky</b>	
Výpis z LV č. 424, 370, 549 a 932 - parc. č. 98/14 (457 m <sup>2</sup> )	2 234,73
Výpis z LV č. 424, 370, 549 a 932 - parc. č. 98/15 (715 m <sup>2</sup> )	3 496,35
Výpis z LV č. 424, 370, 549 a 932 - parc. č. 98/2 (24 190 m <sup>2</sup> )	118 289,10
Výpis z LV č. 424, 370, 549 a 932 - parc. č. 98/10 (3 839 m <sup>2</sup> )	18 772,71
Výpis z LV č. 424, 370, 549 a 932 - parc. č. 98/13 (121 m <sup>2</sup> )	591,69
Výpis z LV č. 424, 370, 549 a 932 - parc. č. 98/17 (699 m <sup>2</sup> )	3 418,11
Výpis z LV č. 424, 370, 549 a 932 - parc. č. 98/22 (24 m <sup>2</sup> )	117,36
Výpis z LV č. 424, 370, 549 a 932 - parc. č. 98/27 (110 m <sup>2</sup> )	537,90
Výpis z LV č. 424, 370, 549 a 932 - parc. č. 98/20 (286 m <sup>2</sup> )	1 398,54
<b>Spolu pozemky (30 441,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>148 856,49</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>814 244,68</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>814 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Osemstoštrnásťtisíc Eur</b>	

## **MIMORIADNE RIZIKÁ**

Pri zisťovaní všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti som nezistil žiadne riziká, ktoré by mali mať vplyv na jej všeobecnú hodnotu. Časť ťarchy na výpisoch z listov vlastníctva je so zápisom.

V Michalovciach, dňa 29.12.2020

Ing. Furda Marián

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka Sp.zn.: PDS-073/2-2020-JŠ na vypracovanie znaleckého posudku vydaná Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o. Masarykova 21, 040 01, Košice dňa 4.11.2020.
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 424, k. ú. Orechová, zo dňa 4.11.2020, vytvorený cez katastrálny portál.
3. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 370, k. ú. Orechová, zo dňa 4.11.2020, vytvorený cez katastrálny portál.
4. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 549, k. ú. Orechová, zo dňa 4.11.2020, vytvorený cez katastrálny portál.
5. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 932, k. ú. Orechová, zo dňa 4.11.2020, vytvorený cez katastrálny portál.
6. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 667, k. ú. Orechová, zo dňa 26.12.2020, vytvorený cez katastrálny portál ZBGIS.
7. Kópia z katastra nehnuteľností ZBGIS na parcely číslo 98/14, 98/15, 98/2, 98/10, 98/13, 98/17, 98/22, 98/27, 98/20.
8. Kópia z katastra nehnuteľností ZBGIS na parcelu /polohy studne/ číslo 563/6.
9. Kolaudačné rozhodnutie č.j. 18/2006-38/2006, vydané obcou Orechová o povolení užívania časti stavby "Orechová-Onte Slovakia s.r.o. - I. etapa", SO 01 - Výrobná hala, SO 02 - Sociálna budova, SO 03 - Kotolňa, SO 11 - NN rozvody, dňa 13.4.2006.
10. Rozhodnutie č. 2006/00166, o povolení užívania vodnej stavby "Orechová-Onte Slovakia s.r.o., objekty SO 12 - ČOV, SO 13 - Prípojka pitnej vody, SO 14 - Spláškova kanalizácia, vydané dňa 6.6.2006, s právoplatnosťou dňa 12.7.2006.
11. Rozhodnutie č. 2007/00006, o povolení užívania vodnej stavby "Orechová-Onte Slovakia s.r.o., objekty SO 04 - Bazén, SO 05 - Vodojem, SO 15 - Dážďová kanalizácia, SO 16 - Areálové rozvody úžitkovej vody, vydané dňa 23.3.2007.
12. Kolaudačné rozhodnutie č.j. 138/2006 - 07/2007, vydané obcou Orechová o povolení užívania stavby "Orechová-Onte Slovakia s.r.o. - I. etapa (výroba dýh)", SO 07 - Hrubé terénne úpravy, SO 18 - Spevnené plochy, SO 19 - Oplotenie, dňa 7.5.2007.
13. Rozhodnutie č. 2007/00174, o povolení užívania stavby "Orechová-Onte Slovakia s.r.o., objekty SO 08 - Prívod úžitkovej vody, SO 09 - Úprava hlavy studne, dňa 15.6.2007.
14. Situácia ohodnocovaných nehnuteľností.
15. Fotodokumentácia.
16. Nákres.

