

Znalec: Ing. Miroslav Tokár, Bratov Baldigarovcov 13, 940 02 Nové Zámky,
mobil 0903 100 626

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

Číslo spisu (objednávky): objednávka zo dňa 03.10.2022, sp.zn. PDS-043/2-2022

ZNALECKÝ POSUDOK č. 50/2022

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rozostavanej stavby bez súpisného čísla na parcele číslo 4906/25 a 4906/26 s príslušenstvom, pozemkov parcelné číslo 4906/17, 4906/25 a 4906/26, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Palárikovo, obec Palárikovo, okres Nové Zámky, vedených na LV č. 5091.

Počet strán (z toho príloh): 50 (29)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 09.11.2022

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rozostavanej stavby bez súpisného čísla na parcele číslo 4906/25 a 4906/26 s príslušenstvom, pozemkov parcelné číslo 4906/17, 4906/25 a 4906/26, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Palárikovo, obec Palárikovo, okres Nové Zámky, vedených na LV č. 5091.

2. Účel znaleckého posudku:
Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
27.10.2022.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
27.10.2022.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 03.10.2022, sp. zn PDS-043/2-2022 - príloha č. 1,
- Výzva na umožnenie vykonania ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom a umožnenie obhliadky predmetu dražby - príloha č. 2,

b) podklady získané znalcom:

- poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 27.10.2022,
- Znalecký posudok číslo 066/2012, vypracovala znalkyňa Ing. Miroslava Macháčová dňa 02.07.2012 – získaný dodatočne dňa 08.11.2022 originál pre účely prevzatia a konfrontácie potrebných údajov a príloh,
- Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 5091 - informatívny výpis vytvorený cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 05.10.2022, okres Nové Zámky, obec Palárikovo, katastrálne územie Palárikovo - príloha č. 3,
- Kópia katastrálnej mapy parcelu číslo 4906/17, 4906/25 a 4906/26 - vytvorená cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 05.10.2022, okres Nové Zámky, obec Palárikovo, katastrálne územie Palárikovo - príloha č. 4,
- Koordináčny výkres stavby – poskytol v rámci obhliadky zástupca konkurznej podstaty JUDr. Michal Pohovej,
- Technická správa z Projektu stavby pre vydanie stavebného povolenia – poskytol v rámci obhliadky zástupca konkurznej podstaty JUDr. Michal Pohovej,
- A. sprievodná správa z Projektu stavby pre vydanie stavebného povolenia – poskytol v rámci obhliadky zástupca konkurznej podstaty JUDr. Michal Pohovej,
- B. súhrnná technická správa z Projektu stavby pre vydanie stavebného povolenia – poskytol v rámci obhliadky zástupca konkurznej podstaty JUDr. Michal Pohovej,
- Geometrický plán na zameranie rozostavanej stavby p.č. 4906/25 a 4906/26, vyhotovený v júni 2012, číslo plánu 81/2012, úradne overený dňa 26.06.2012 pod číslom 643/12, KÚ Palárikovo, Mapový list č. ZS X – 24 - 11 - kópia prevzatá z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 066/2012 - príloha č. 5,
- Stavebné povolenie, vydala Obec Palárikovo dňa 12.02.2010 pod č. spisu 109/2010-03, Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 12.02.2010 – kópia prevzatá z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 066/2012 - príloha č. 6,
- Časť výkresovej dokumentácie (aj zmenšenej) pre účely ohodnotenia – kópia prevzatá z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 066/2012 - príloha č. 7,
- Fotodokumentácia - príloha č. 8.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty,
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,

- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov,
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy,
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb,
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnutkou.
- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
- Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- Výnosová hodnota (HV) je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

- Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami, výber vhodnej metódy vykoná znalec:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Žiadne.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Použité sú rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciacie. Z dôvodu, že ohodnocovaná stavba je rozostavaná resp. nedokončená, na nehnuteľnostiach viaznu ťarchy, stavbu nie je možné prenajímať a z toho dôvodu nie je možné použiť pre stanovenie všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností porovnávaci ani kombinovanú metódu.

b) vlastnícke a evidenčné údaje:

Vlastníctvo ohodnocovaných nehnuteľností bolo dokladované Výpisom z Katastra nehnuteľností, Výpisom z Listu vlastníctva č. 5091 - informatívnym výpisom vytvoreným cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 05.10.2022, okres Nové Zámky, obec Palárikovo, katastrálne územie Palárikovo - ktorý tvorí prílohu č. 3.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením, zameraním a fotodokumentáciou ohodnocovaných nehnuteľností som vykonal osobne dňa 27.10.2022. Obhliadky sa zúčastnil JUDr. Michal Pohovej, správca konkurznej podstaty.

d) technická dokumentácia:

Z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 066/2012 boli prevzaté potrebné podklady a údaje, ktoré boli konfrontované so skutočným jestvujúcim technickým stavom, získaným pri obhliadke. Z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 066/2012 boli prevzaté geometrický plán, stavebné povolenie a časť výkresovej dokumentácie pre účely ohodnotenia, z ktorých boli získané údaje pre stanovenie východiskových hodnôt ohodnocovaných nehnuteľností a údaj o veku stavby.

Pre stanovenie východiskových, technických a všeobecných hodnôt nehnuteľností bol popis konštrukčných prvkov prevzatý z dostupných vizuálnych a hmatateľných poznatkov, získaných pri osobnej obhliadke. Rozmery stavieb a vonkajších úprav boli získané dostupným spôsobom, prevažne boli získané zo Znaleckého posudku číslo 066/2012.

e) údaje katastra nehnuteľností:

Pri porovnaní popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom bol zistený súlad.

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

Pozemky:

- ostatná plocha, parcelné číslo 4906/17,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 4906/25,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 4906/26.

Stavby:

- rozostavaná stavba bez súpisného čísla na parcele číslo 4906/25 a 4906/26,

Ploty:

- oplotenie areálu,

Vonkajšie úpravy:

- základy pre vonkajšie zariadenia.

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

Predmetom ohodnotenia nie sú neidentifikovateľné vonkajšie úpravy podzemných inžinierskych sietí s príslušenstvom.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Rozostavaná AB SO01 na p.č. 4906/25

POPIS STAVBY

Ohodnocovaný objekt „Kogenerácia Palárikovo - energetický zdroj na výrobu tepla a elektrickej energie“ je situovaný v novovybudovanej priemyselnej lokalite obce, výstavba objektu bola povolená stavebným povolením vydaným Obcou Palárikovo pod č.109/2010 dňa 12.2.2010.

Rozostavaná stavba bez súpisného čísla je postavená na pozemkoch parcelné číslo 4906/25 a 4906/26 mimo zastavaného územia obce Palárikovo, v rovnomennom katastrálnom území, v danej lokalite je možnosť napojenia na obecné rozvody vody, elektro, zemného plynu a kanalizácie.

Prevádzková stavba pozostáva z haly kotolne a murovaných prístavkov administratívnej časti, elektro rozvodní a plynomerne, vzhľadom na rozdielne materiálové vyhotovenie a využitie je hala a prístavky ohodnocované samostatne,

Rozostavaná administratívna budova na parcele číslo 4906/25 je riešená ako jednopodlažný objekt bez podzemného podlažia s plochou strechou, v objekte sú navrhnuté kuchynka, sociálne zázemie WC, umývaňa, kancelársky priestor, skladový priestor, chodba, šatňa.

Základy tvoria betónové pásy, steny sú murované z tehlového materiálu, povrchová úprava vonkajších stien je plánovaná zo štruktúrovanej omietkoviny s farebnou štruktúrou, soklová časť fasády bude tvorená hrubozrnnou vodoodpudivou omietkovinou, vnútorné omietky hladké vápenno cementové, v sociálnych zázemiach bude keramický obklad stien, stropné konštrukcie sú zo strešných sendvičových panelov s vrstvou tepelnej izolácie a hydroizolácie, zastrešenie objektu je plochou strechou, nášlapné vrstvy podláh budú keramické, vonkajšie výplne otvorov sú navrhnuté hliníkové okná, vonkajšie dvere hliníkové, vnútorné dvere drevené plné osadené do lisovaných zárubní, v sociálnych zariadeniach budú osadené umývadlá, splachovacie WC s dolnou nádržkou, pisoár, batérie pákové, keramické obklady stien, klampiarske konštrukcie budú z lakoplastovaného plechu, zdrojom tepla bude odpadné teplo zo sekundárneho okruhu kogeneračných jednotiek, vykurovanie objektu teplovodné s menovitým teplotným spádom vykurovacej vody, vykurovacie telesá panelové oceľové, ohrev vody v prietokovom ohrievači, elektroinštalácia svetelná, objekt bude chránený bezpečnostným zariadením, rozvod vody a zemného plynu bude zabezpečený z verejného rozvodu, odkanalizovanie splaškovej vody do verejnej kanalizácie, v objekte je plánovaný rozvod klimatizačnej a vzduchotechnickej jednotky, objekt bude chránený bleskozvodom.

V čase obhliadky boli vyhotovené základové konštrukcie, obvodové konštrukcie s vonkajšími omietkami, značne poškodenými, stropné a deliace konštrukcie sú opatrené vnútornými omietkami, v objekte sú vyhotovené rozvody vody, kanalizácie, ostatné časti neboli v čase obhliadky vybudované.

Rozostavaná hala kotolne na parcele číslo 4906/25 je riešená ako jednopodlažný objekt bez podzemného podlažia so sedlovou strechou, v objekte je navrhnutá kotolňa a strojovňa ulitizačných kotlov.

Objekt je založený na železobetónových pätkách, oceľové stĺpy skeletovej haly sú kotvené kotevnými skrutkami do železobetónových pätiiek, objekt je zastrešený sedlovou strechou na oceľových priehradových väzníkoch, stenové opláštenie je vybudované zo sendvičových panelov s IPN jadrom, je kotvené do sústavy oceľových stĺpikov a paždíkov, v spodnej časti haly je murovaná podmurovka ukončená oceľovým profilom pre ukotvenie dolnej hrany opláštenia, podmurovka je z vnútornej strany omietnutá, z vonkajšej strany bude obložená keramickým obkladom, podlahy sú navrhnuté z drátkobetónu a keramickej dlažby s hydroizoláciou proti zemnej vlhkosti, navrhnuté je oceľové schodisko na obslužnú plošinu, vonkajšie výplne otvorov sú navrhnuté hliníkové, vstupné dvere hliníkové, vráta oceľové osadené do uholníkových zárubní, objekt má mať klimatizačné a ventilačné jednotky, bezpečnostné zariadenie, rozvod vody je podľa projektu zabezpečený z verejného rozvodu, odkanalizovanie splaškovej vody do verejnej kanalizácie, objekt bude chránený bleskozvodom.

V čase obhliadky boli vyhotovené základové konštrukcie, obvodové konštrukcie, krov, krytina, čiastočne klampiarske konštrukcie, čiastočné vnútorné úpravy povrchov podmurovky, v objekte sú vyhotovené čiastočné rozvody vody, kanalizácie, deliace konštrukcie, bleskozvod, ostatné časti neboli v čase obhliadky vybudované.

Rozostavaná NN a VN rozvodňa a plynomerňa je riešená ako jednopodlažný objekt s pultovou strechou, navrhnutou železobetónovou záchytnou jamou, NN a VN rozvodne, plynomerne.

Pod trafostanicou je plošný základ, ktorý je zároveň železobetónovou záchytnou jamou, steny sú murované z tehlového materiálu, povrchová úprava vonkajších stien je navrhnutá zo štruktúrovanej omietkoviny s farebnou štruktúrou, soklová časť fasády bude tvorená hrubozrnnou vodoodpudivou omietkovinou, vnútorné omietky sú navrhnuté hladké vápenno cementové, stropné konštrukcie zo strešných sendvičových panelov s vrstvou tepelnej izolácie a hydroizolácie, zastrešenie objektu bude pultovou strechou, nášlapné vrstvy podláh sú navrhnuté z drátkobetónu, vonkajšie výplne otvorov sú navrhnuté hliníkové okná, vonkajšie dvere hliníkové, vráta oceľové do uholníkových zárubní, klampiarske konštrukcie sú navrhnuté z lakoplastovaného plechu, elektroinštalácia svetelná i motorická, objekt bude chránený bezpečnostným zariadením, v objekte má byť rozvod klimatizačnej jednotky, vzduchotechniky, vody, zemného plynu, elektro, objekt bude chránený bleskozvodom.

V čase obhliadky boli vyhotovené základové konštrukcie, neukončené steny, ostatné časti neboli v čase obhliadky vybudované.

Základy pre vonkajšie zariadenie na parc.č.4906/26 sú tvorené železobetónovou základovou doskou a majú slúžiť na umiestnenie technologických zariadení - chladičov, ktoré dopĺňajú technologické zariadenie strojovne kogeneračnej jednotky a ulitizačného kotla, vybudované v roku 2012.

Plot okolo areálu je zo strojového pletiva upevneného o zabetónované kovové stĺpiky, súčasťou je dvojkrídlová brána.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 61 budovy administratívne (správne)

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Oz: $6,06 \cdot 18,94 \cdot 0,25 + 4,72 \cdot 1,57 \cdot 0,25$	30,55
Ov: $6,06 \cdot 18,94 \cdot 3,65 + 4,72 \cdot 1,57 \cdot 2,63$	438,42
Ot: $6,06 \cdot 18,94 \cdot 0,30 + 4,72 \cdot 1,57 \cdot 0,17$	35,69
Obstavaný priestor stavby celkom	504,66

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,802 / 30,1260 = 93,01 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$6,06 \cdot 18,94 + 4,72 \cdot 1,57$	122,19	Repr.	3,95	3,95

Priemerná zastavaná plocha:

$$(122,19) / 1 = 122,19 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(122,19 \cdot 3,95) / (122,19) = 3,95 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 122,19) = 1,1164$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,95) = 0,8316$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia nedokončeného a poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i \cdot ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,50	12,00	11,47
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	16,25
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	8,60
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	6,69
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,91
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,96
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	6,69
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,87
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	1,91
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,20	3,60	3,44
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,20	6,00	5,74
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,87
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	3,82
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,74
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,96
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,87

19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,87
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,96
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,91
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	2,87
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,50	9,00	8,60
	Spolu	100,00		104,60	100,00

Určenie rozostavanosti a poškodenosti objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]	Cenový podiel nedokončenej stavby [%] cp _i	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cen. podiel hodnotenej nedok. a poškod. stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	11,47	100	11,47	23,71	0	0,00	25,47
2	Zvislé konštrukcie	16,25	100	16,25	33,61	0	0,00	36,10
3	Stropy	8,60	100	8,60	17,78	0	0,00	19,10
4	Zastrešenie bez krytiny	6,69	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
5	Krytina strechy	1,91	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
6	Klampiarske konštrukcie	0,96	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,69	75	5,02	10,38	60	6,23	4,46
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,87	75	2,15	4,44	15	0,67	4,05
9	Vnútorné keramické obklady	1,91	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
10	Schody	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
11	Dvere	3,44	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
12	Vráta	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	5,74	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	2,87	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
15	Vykurovanie	3,82	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,74	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
17	Bleskozvod	0,96	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	2,87	85	2,44	5,04	0	0,00	5,41
19	Vnútorná kanalizácia	2,87	85	2,44	5,04	0	0,00	5,41
20	Vnútorný plynovod	0,96	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,91	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,87	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	8,60	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
	Spolu	100,00		48,37	100,00		6,90	100,00

Rozostavanosť stavby: 48,37 %
Nedokončenosť stavby: 51,63 %
Poškodenosť nedokončenej stavby: 6,90 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 104,60 / 100 = 1,0460$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [€/m³]
 $VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 3,176 * 1,0460 * 1,1164 * 0,8316 * 0,939 * 0,95$
 $VH = 255,8971 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Rozostavaná AB SO01 na p.č. 4906/25	2022	0	80	80	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$255,8971 \text{ €/m}^3 * 504,66 \text{ m}^3$	129 141,03
Nedokončenosť	-51,63 % z 129 141,03	-66 675,51
Východisková hodnota nedokončenej stavby		62 465,52
Poškodenosť nedokončenej stavby	-6,90 % z 62 465,52	-4 310,12
Východisková hodnota nedokončenej poškodenej stavby		58 155,40
Technická hodnota	100,00 % z 58 155,40 €	58 155,40

2.1.2 Rozostavaná hala kotolne SO 101 na p.č. 4906/25

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 31 haly kotolní a teplární
KS: 2302 Stavby energetických zariadení

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Oz: $30,73 * 18,94 * 0,75 + 7,51 * 18,71 * 0,75$	541,90
Ov: $30,73 * 18,94 * 11,68 + 7,51 * 18,71 * 11,02$	8 346,51
Ot: $30,73 * 18,94 * 1,5/2$	436,52
Obstavaný priestor stavby celkom	9 324,93

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2 052 / 30,1260 = 68,11 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,948$ (kovová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	30,73*18,94+7,51*18,71	722,54	Repr.	11,1	11,1

Priemerná zastavaná plocha:

$$(722,54) / 1 = 722,54 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(722,54 * 11,1) / (722,54) = 11,10 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 722,54) = 0,9532$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 11,1) = 0,7243$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia nedokončeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]	Cenový podiel hodnotenej nedokončenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	12,64	100	12,64	21,57
2	Zvislé konštrukcie	22,00	1,00	22,00	25,27	100	25,27	43,11
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	9,00	1,00	9,00	10,34	100	10,34	17,65
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,45	100	3,45	5,89
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,15	75	0,86	1,47
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,90	50	3,45	5,89
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,45	75	2,59	4,42
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,45	0	0,00	0,00
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,30	0	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,75	0	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	5,75	0	0,00	0,00
15	Vykurovanie	1,00	1,00	1,00	1,15	0	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	8,00	1,00	8,00	9,20	0	0,00	0,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,15	0	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,15	0	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,15	0	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00

23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	5,75	0	0,00	0,00
	Spolu	100,00		87,00	100,00		58,60	100,00

Rozostavanosť stavby: 58,60 %

Nedokončenosť stavby: 41,40 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 87,00 / 100 = 0,8700$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$

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

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [€/m³]

$VH = 68,11 \text{ €/m}^3 * 3,176 * 0,8700 * 0,9532 * 0,7243 * 0,948 * 0,95$

$VH = 117,0160 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Rozostavaná hala kotolne SO 101 na p.č. 4906/25	2022	0	80	80	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$117,0160 \text{ €/m}^3 * 9324,93 \text{ m}^3$	1 091 166,01
Nedokončenosť	-41,40 % z 1 091 166,01	-451 742,73
Východisková hodnota nedokončenej stavby		639 423,28
Technická hodnota	100,00 % z 639 423,28 €	639 423,28

2.1.3 Rozostavaná NN a VN rozvodňa a plynomerňa

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 23 budovy rozvodných zariadení

KS: 2214 Diaľkové elektrické rozvody

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
$Oz: 18,89 * (9,13 + 9,25) / 2 * 0,25 + 14,42 * (1,96 + 1,98) / 2 * 0,25 + 6,01 * 2,69 * 0,25$	54,54
$Ov: (18,89 * (9,13 + 9,25) / 2 + 14,42 * (1,96 + 1,98) / 2) * 1,82$	367,65
$Ot: 18,89 * (9,13 + 9,25) / 2 * (3,57 + 5,65) / 2 + 2,69 * 6,01 * (6,5 + 4,67) / 2$	890,58
Obstavaný priestor stavby celkom	1 312,77

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,580 / 30,1260 = 85,64 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1 9	$18,89 \cdot (9,13 + 9,25) / 2 + 6,01 \cdot 2,6$	189,77	Repr.	5,58	5,58

Priemerná zastavaná plocha:

$$(189,77) / 1 = 189,77 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(189,77 \cdot 5,58) / (189,77) = 5,58 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 189,77) = 1,0465$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 5,58) = 0,6763$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia nedokončeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i \cdot ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]	Cenový podiel hodnotenej nedokončenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	10,00	1,50	15,00	15,63	100	15,63	42,03
2	Zvislé konštrukcie	23,00	1,00	23,00	23,95	90	21,56	57,97
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	12,50	0	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,25	0	0,00	0,00
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,08	0	0,00	0,00
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,04	0	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,00	1,00	5,00	5,21	0	0,00	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,13	0	0,00	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,13	0	0,00	0,00
12	Vráta	1,00	1,00	1,00	1,04	0	0,00	0,00
13	Okná	4,00	1,00	4,00	4,17	0	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,13	0	0,00	0,00
15	Vykurovanie	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	7,29	0	0,00	0,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,04	0	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,08	0	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,08	0	0,00	0,00

20	Vnútrotný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,25	0	0,00	0,00
	Spolu	100,00		96,00	100,00		37,19	100,00

Rozostavanosť stavby: 37,19 %
Nedokončenosť stavby: 62,81 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 96,00 / 100 = 0,9600$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [€/m³]
 $VH = 85,64 \text{ €/m}^3 * 3,176 * 0,9600 * 1,0465 * 0,6763 * 0,939 * 0,95$
 $VH = 164,8528 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Rozostavaná NN a VN rozvodňa a plynomerňa	2022	0	80	80	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$164,8528 \text{ €/m}^3 * 1312,77 \text{ m}^3$	216 413,81
Nedokončenosť	-62,81 % z 216 413,81	-135 929,51
Východisková hodnota nedokončenej stavby		80 484,30
Technická hodnota	100,00 % z 80 484,30 €	80 484,30

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Oplotenie areálu

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	343,00m	170	5,64 €/m

	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	617,40m ²	380	12,61 €/m
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 75+95+78+95 = 343,00 m
Pohľadová plocha výplne: 343*1,8 = 617,40 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,176
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 [%]
Oplotenie areálu	2012	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(343,00m * 5,64 €/m + 617,40m ² * 12,61 €/m ² + 1ks * 129,12 €/ks) * 3,176 * 0,95	29 716,57
Technická hodnota	80,00 % z 29 716,57 €	23 773,26

2.2.2 Základy pre vonkajšie zariadenia

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Základy pod stroje
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 30. Základy pod stroje
Bod: 30.1. Základy pod stroje (JKSO 819 91)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 4550/30,1260 = 151,03 €/m³ OP
Počet merných jednotiek: 8,0*14,5*0,8 = 92,8 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,176
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 [%]
Základy pre vonkajšie zariadenia	2022	0	50	50	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	92,8 m ³ OP * 151,03 €/m ³ OP * 3,176 * 0,95	42 287,82
Technická hodnota	100,00 % z 42 287,82 €	42 287,82

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rozostavaná AB SO01 na p.č. 4906/25	58 155,40	58 155,40
Rozostavaná hala kotolne SO 101 na p.č. 4906/25	639 423,28	639 423,28
Rozostavaná NN a VN rozvodňa a plynomerňa	80 484,30	80 484,30
Oplotenie areálu	29 716,57	23 773,26
Základy pre vonkajšie zariadenia	42 287,82	42 287,82
Celkom:	850 067,37	844 124,06

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú mimo zastavaného územia obce Palárikovo v rovnomennom katastrálnom území v novobudovanom hospodárskom areáli, tesne cesty. Obec Palárikovo je vzdialená komunikáciami cca 13 km severozápadne od centra okresného mesta Nové Zámky. V obci je základná škola, materská škola, predajne potravinárskeho tovaru, pohostinstvá, predajne nepotravinárskeho tovaru, ostatné hromadné ubytovacie zariadenia, bankomat, telocvičňa, ihrisko pre futbal, knižnica, pošta, verejný vodovod, verejná kanalizácia, kanalizačná sieť pripojená na ČOV, rozvodná sieť plynu, samostatné ambulancie praktického lekára pre dospelých, praktického lekára pre deti a dorast a praktického lekára stomatóloga, vlaková zastávka. Lokalita s ohodnocovanými nehnuteľnosťami sa nachádza komunikáciami severovýchodne od centra obce vo vzdialenosti cca 2,7 km, v okolí sú stavby výrobného podniku Otolift, vo vzdialenosti cca 3 km juhozápadne je park s Poľovníckym kaštieľom Palárikovo. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na obecné rozvody vody, plynu a elektro.

b) analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocované časti stavby sú rozostavané, neuvažujem s iným využívaním po úplnom dokončení, ako projektovaným. Využitie pozemkov je obmedzené.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 5091 z ÚGKK SR je v časti Ťarchy uvedené:
Bez tiarch.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Dopyt po podobných nehnuteľnostiach v danom mieste a čase v porovnaní s ponukou je nižší. Nezamestnanosť sa pohybuje v obci pod hranicou 10 %.

Koeficient polohovej diferenciacie som stanovil z tabuľky č. 7 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanú Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Jeho hodnota pre ostatné nebytové budovy a stavby v obciach sa pohybuje od 0,15 do 0,20. Jeho hodnotu je možné navýšiť maximálne o 0,15. Stanovil som hodnotu 0,30.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha V _I	Výsledok k _{PDI} *V _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,165	13	2,15
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	IV.	0,165	30	4,95
	časť obce nevhodné k bývaní situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti	V.	0,030	8	0,24
	nehuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,165	7	1,16
	stredná výroba a sklady bez výrazne negatívnych vplyvov na okolie, susedstvo ciest I-IV tr. s kamiónovou a nákladnou dopravou s pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,300	10	3,00
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,600	9	5,40
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	0,900	6	5,40
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,300	5	1,50
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	0,900	6	5,40
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				

11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,600	7	4,20
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,300	7	2,10
	železnica a autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,300	10	3,00
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	V.	0,030	8	0,24
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,600	9	5,40
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,300	8	2,40
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,030	7	0,21
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,030	4	0,12
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,300	20	6,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	54,66

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 54,66 / 180$	0,304
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 844\ 124,06 \text{ €} * 0,304$	256 613,71 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 pozemok POPIS

Pozemok parcelné číslo 4906/17 je zaradený v katastri nehnuteľností ako ostatná plocha. Pozemky parcelné číslo 4906/25 a 4906/26 sú zaradené v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie. Pozemky sa nachádzajú mimo zastavaného územia obce Palárikovo v rovnomennom katastrálnom území. Obec Palárikovo má podľa údajov z internetovej stránky cca 4.254 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na obecný vodovod, elektrický rozvod a rozvod plynu. Ohodnocované pozemky sú rovinaté.

Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkových osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M \times VŠHMJ \quad [\text{Sk}],$$

kde:

M - výmera pozemku v m²,

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciácie sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠHMJ = VHMJ \times kPD \quad [Sk/m^2],$$

kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky.

kPD je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$kPD = kS \times kV \times kD \times kF \times kI \times kZ \times kR \quad [-],$$

kde:

kS - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00),

kV - koeficient intenzity využitia (0,50-2,00),

kD - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20),

kF - koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,00),

kI - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50),

kZ - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00-3,00),

kR - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99).

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
4906/17	ostatná plocha	6126,00	1/1	6126,00
4906/25	zastavaná plocha a nádvorie	1062,00	1/1	1062,00
4906/26	zastavaná plocha a nádvorie	116,00	1/1	116,00
Spolu výmera				7 304,00

Obec:

Palárikovo

Východisková hodnota:

VHMJ = 3,32 €/m²

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	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k _F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00

k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
---	-------------------	------

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,00 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	3,4425
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 3,4425$	11,43 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 4906/17	$6\,126,00 \text{ m}^2 * 11,43 \text{ €/m}^2 * 1/1$	70 020,18
parcela č. 4906/25	$1\,062,00 \text{ m}^2 * 11,43 \text{ €/m}^2 * 1/1$	12 138,66
parcela č. 4906/26	$116,00 \text{ m}^2 * 11,43 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 325,88
Spolu		83 484,72

III. ZÁVER OTÁZKY A ODPOVEDE

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 a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Zadávateľ znaleckého posudku požadoval stanoviť všeobecnú hodnotu uvedených nehnuteľností v zmysle objednávky. VŠH je čiastkovo rozpisaná v rekapitulácii.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rozostavaná AB SO01 na p.č. 4906/25	17 679,24
Rozostavaná hala kotolne SO 101 na p.č. 4906/25	194 384,67
Rozostavaná NN a VN rozvodňa a plynomerňa	24 467,23
Oplotenie areálu	7 227,07
Základy pre vonkajšie zariadenia	12 855,50
Spolu stavby	256 613,71
Pozemky	
pozemok - parc. č. 4906/17 (6 126 m ²)	70 020,18
pozemok - parc. č. 4906/25 (1 062 m ²)	12 138,66
pozemok - parc. č. 4906/26 (116 m ²)	1 325,88
Spolu pozemky (7 304,00 m²)	83 484,72
Všeobecná hodnota celkom	340 098,43
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	340 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Tristoštyridsaťtisíc Eur	

V Nových Zámkoch, dňa 09.11.2022

Ing. Miroslav Tokár

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 03.10.2022, sp. zn PDS-043/2-2022 – 1 strana,
 - Výzva na umožnenie vykonania ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom a umožnenie obhliadky predmetu dražby – 2 strana,
 - Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 5091 - informatívny výpis vytvorený cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 05.10.2022, okres Nové Zámky, obec Palárikovo, katastrálne územie Palárikovo – 3 strany,
 - Kópia katastrálnej mapy parcelu číslo 4906/17, 4906/25 a 4906/26 - vytvorená cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 05.10.2022, okres Nové Zámky, obec Palárikovo, katastrálne územie Palárikovo – 1 strana,
 - Geometrický plán na zameranie rozostavanej stavby p.č. 4906/25 a 4906/26, vyhotovený v júni 2012, číslo plánu 81/2012, úradne overený dňa 26.06.2012 pod číslom 643/12, KÚ Palárikovo, Mapový list č. ZS X – 24 - 11 – 4 strany,
 - Stavebné povolenie, vydala Obec Palárikovo dňa 12.02.2010 pod č. spisu 109/2010-03, Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 12.02.2010 – 6 strán,
 - Časť výkresovej dokumentácie (aj zmenšenej) pre účely ohodnotenia – 11 strán,
 - Fotodokumentácia - 1 strana.
- Spolu: 29 strán

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 913556.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 50/2022.

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