

Znalec : Ing. Ján Ďuriš, Nám. Sv. Františka 8A, 841 04 Bratislava, mob: 0905 516 663, mail: jdznalec@gmail.com

znalec v odbore stavebníctvo - odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti, pozemné stavby
evidenčné číslo 910656

Zadávatel' znaleckého posudku: HMG Recovery, k. s., Červeňova 14, 811 03 Bratislava
IČO: 46333908

Číslo spisu (objednávky): Ústna objednávka

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 20/2021

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností – administratívno-prevádzkovej budovy súpisné číslo 171, postavenej na parcele číslo 12 s príslušenstvom, garáže postavenej na parcele číslo 13/1 a pozemkov parcelné číslo 12 a 13/1, katastrálne územie Bohunice, v obci Jaslovské Bohunice, okres Trnava, v zmysle Výpisu z listu vlastníctva číslo 883, haly zámočnickej výroby bez súp. čísla, postavenej na parcelách číslo 601/31 a 601/49 s príslušenstvom a pozemkov parcelné číslo 601/49, 601/55 a 614/7, katastrálne územie Jaslovce, v obci Jaslovské Bohunice, okres Trnava, v zmysle Výpisu z listu vlastníctva číslo 943, za účelom konkurzného konania a dražby.

Počet strán(z toho príloh): 99(49)

Počet vyhotovení: 3 exempláre(z toho 1 v archíve znalca)

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností – administratívno-prevádzkovej budovy súpisné číslo 171, postavenej na parcele číslo 12 s príslušenstvom, garáže postavenej na parcele číslo 13/1 a pozemkov parcelné číslo 12 a 13/1, katastrálne územie Bohunice, v obci Jaslovské Bohunice, okres Trnava, v zmysle Výpisu z listu vlastníctva číslo 883, haly zámočníckej výroby bez súp. čísla, postavenej na parcelách číslo 601/31 a 601/49 s príslušenstvom a pozemkov parcelné číslo 601/49, 601/55 a 614/7, katastrálne územie Jaslovce, v obci Jaslovské Bohunice, okres Trnava, v zmysle Výpisu z listu vlastníctva číslo 943

2. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 07. 04. 2021

3. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 07. 04. 2021

4. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Ústna objednávka znaleckého posudku
- Stavebné povolenie stavby „Administratívno-prevádzkovej budovy“ v členení stavby: administratívna budova, garáže, spevnené plochy, prípojky ÚK, elektro, vody, kanalizácia a slaboprúdu, vydané stavebníkovi Chladiace veže Bohunice s. r. o., Jaslovské Bohunice, ktoré vydal Obvodný úrad životného prostredia Trnava, oddelenie územného rozvoja a štátnej stavebnej správy, Kollárova 8, Trnava pod číslom 1608/96/Ne-1307 dňa 01.03.1996, s právoplatnosťou dňa 22.03.1996/kópia/
- Rozhodnutie o povolení zmeny stavby pred dokončením, ktoré vydal Okresný úrad v Trnave, odbor životného prostredia, oddelenie stavebného poriadku, Jána Bottu 4, Trnava, pod číslom 97/03583/ŽP-SP/Jč dňa 25.08.1997/kópia/
- Geometrický plán číslo 33204802-153/97 na zameranie stavieb na parcele číslo 12 a 13/1, overený katastrálnym odborom Okresného úradu v Trnave, pod číslom 943/1997, zo dňa 08.12.1997/kópia/
- Kolaudačné rozhodnutie vydané Okresným úradom v Trnave, odborom životného prostredia, oddelenie stavebného poriadku, Jána Bottu 4, Trnava, pod číslom G 97/05423/ŽP-SP/Ba, zo dňa 12.12.1997, s právoplatnosťou dňa 12.12.1997/kópia/
- Rozhodnutie o určení súpisného čísla pre stavbu „Administratívno-prevádzková budova“, vybudovaná na parcele číslo 12, 13/1 v katastrálnom území Bohunice, ktorej vlastníkom je Chladiace veže s. r. o. Jaslovské Bohunice, IČO 34109960, vydané Obcou Jaslovské Bohunice, pod číslom /OcÚ/846/97, zo dňa 15.12.1997/kópia/
- Stavebné povolenie na zmenu stavby „Prestavba haly zámočníckej výroby Jaslovské Bohunice“, vydané stavebníkovi Chladiace veže Bohunice s. r. o., Jaslovské Bohunice, ktoré vydal Okresný úrad v Trnave, odbor životného prostredia, stavebného poriadku, Jána Bottu 4, Trnava, pod číslom 99/03784/ŽP-SP/Ká dňa 21.09.1999, s právoplatnosťou dňa 18.10.1999/kópia/
- Geometrický plán číslo 20/2000 na obnovenie pôvodných hraníc časti pozemku parcela číslo 613 (nové parcelné číslo 601/49-50, parcelné číslo 614/4), overený katastrálnym odborom Okresného úradu v Trnave, pod číslom 209/2000, zo dňa 27.03.2000/kópia/
- Kolaudačné rozhodnutie vydané Okresným úradom v Trnave, odborom životného prostredia, oddelenie stavebného poriadku, Vajanského 2, Trnava, pod číslom G 2000/02726/ŽP-SP/Ká, zo dňa 19.07.2000, s právoplatnosťou dňa 07.08.2000/kópia/
- Prehlásenie o veku stavieb – haly zámočníckej výroby postavenej na pozemku parcelné číslo 601/31 a 601/49, katastrálne územie Jaslovce a podzemnej pivnice postavenej na pozemku parcelné číslo 12, katastrálne územie Bohunice, zo dňa 23.11.2009/kópia/
- Situácia, pôdorysy, pohľady a rezy nehnuteľnosti

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z listu vlastníctva č. 883, k.ú. Bohunice, vyhotovené cez kataster portál, zo dňa 14. 04. 2021
- Výpis z listu vlastníctva č. 943, k.ú. Jaslovce, vyhotovené cez kataster portál, zo dňa 14. 04. 2021

- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Bohunice, vyhotovené cez kataster portál, zo dňa 14. 04. 2021
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Jaslovce, vyhotovené cez kataster portál, zo dňa 14. 04. 2021
- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, uskutočnená dňa 07. 04. 2021
- Fotodokumentácia stavieb zo dňa 07. 04. 2021
- Informácie z portálov www.reality.sk, www.zbgis.sk, www.trh.sk.

5. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z., o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, z 23. augusta 2004.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška č. 228/2018 Z.z. ministerstva spravodlivosti SR, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z. z. z 26. októbra 2005, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z. z. z 9. februára 2009, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z. z.
- 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 Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

6. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota (TH)

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty:

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

- Metóda porovnávania

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

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH \cdot k_{PD} [€]$$

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

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou

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).

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb:

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2020.

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

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) [€]$$

kde: VH – východisková hodnota,

M – počet merných jednotiek,

RU – rozpočtový ukazovateľ podľa použitej metodiky v cenovej úrovni 4. štvrťroka 1996,

k_{CU} – koeficient vyjadrujúci nárast cien stavebných prác a materiálov medzi obdobím 4. štvrťroka 1996 a 4. štvrťroka 2020,

k_V – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu,

k_{ZP} – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby,

k_{VP} – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby,

k_K – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky,

k_M – koeficient vyjadrujúci územný vplyv.

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

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

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

kde: TH – technická hodnota stavby [€],

VH – východisková hodnota stavby [€],

HO – hodnota zodpovedajúca výške opotrebenia stavby [€],

TS – technický stav stavby [%].

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

$$TS = 100 - O$$

kde: O – opotrebenie stavby [%]

Všeobecná hodnota pozemkov ($V\dot{S}H_{POZ}$) sa vypočíta podľa základného vzťahu:

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

kde:

M – výmera pozemku v m^2 ,

$V\dot{S}H_{MJ}$ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v $€/m^2$.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov ($V\dot{S}H_{MJ}$ v €/m²) sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} \text{ [€/m}^2\text{]}$$

kde:

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku v €/m²,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie [-].

Koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R \text{ [-]}$$

kde:

k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00),

k_V – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00),

k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20),

k_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00),

k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50),

k_Z – koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00),

k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 1,00).

7. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a.) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie a kombinovanou metódou. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre IV. štvrtrok 2020. Výpočet je spracovaný v programe "HYPO verzia 17.50" pre súdnych znalcov, vydaný firmou KROS spol. s r. o., Žilina.

b.) Vlastnícké a evidenčné údaje :

- podľa listu vlastníctva č. 883, Jaslovské Bohunice, k.ú. Bohunice, zo dňa 14. 04. 2021

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍOkres: **Trnava**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **JASLOVSKÉ BOHUNICE**Dátum vyhotovenia **14.04.2021**Katastrálne územie: **Bohunice**Čas vyhotovenia: **14:35:39****VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 883**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATÁ

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
12	1166	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
13/ 1	161	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
171	12	15	ADMIN. PREV. BUDOVA		1
	13/ 1	6	GARAZE		1

Legenda:

Druh stavby:

15 - Administratívna budova

6 - Iná dopravná a telekomunikačná budova (budova prístavu, garáže, kryté parkovisko, budova na rádiové a televízne vysielanie a iné)

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel
miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Chladiace veže Bohunice, spol. s r.o., Námestie sv. Michala 171/4,
Jaslovské Bohunice, PSČ 919 30, SR

1 / 1

IČO :

34109960

Poznámka

P 497/2020 - Na parcely registra C č. 12, 13/1 a stavby: garáže na parcele registra C č. 13/1 a adm. prev. budova s.č. 171 na parcele registra C č. 12: je vyhlásený konkurz č. 25K/16/2019 zo dňa 27.01.2020; správca úpadcu: HMG Recovery, k.s., IČO: 46333908, Červeňova 14, 811 03 Bratislava - 179/20

Titul nadobudnutia

KUPNA ZML.V 1369/95 - 49/95

Titul nadobudnutia

ROZH. O SÚPISNOM CISLE C.J. OCU/846/97 ZO DNA 15.12.1997, GEOM. PLAN C.33204802-153/97. - 92/97

ČASŤ C: ĽARCHY

Por.č.:

ZÁLOŽNÉ PRÁVO: na parc. č. 12, 13/1, stavby na p.č.12, 13/1 v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31 320 155, V 2637/14 - zálož. zml., vklad povolený dňa 20.6.2014 - 134/14

**

ZÁLOŽNÉ PRÁVO: na parc. reg. C č. 12, 13/1, stavby na p.č.12, 13/1 v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31 320 155, V 4989/15 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č.: 126/ZZ/2015, vklad povolený dňa 8.9.2015 - 256/15

Iné údaje:

TRVALE ODNATIE C.POD.95/18075 - 91/96

Poznámka:

Bez zápisu.

- Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Vytvorené cez katastrálny portál

Čas vyhotovenia: 14:37:23

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Strana 8

Iné údaje:

G2000/02726/ŽP-SP/Ká-OÚ Trnava-Kolaudačné rozhodnutie právop. 4.8.2000. - 18/01
V 6162/11 - Zml. o zániku vecn. bremena právopl. dňa 25.1.2012 - 2/12

Poznámka:

Bez zápisu.

c.) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 07. 04. 2021

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 07. 04. 2021

d.) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Technická dokumentácia, ktorá mi bola poskytnutá, bola porovnaná so skutkovým stavom. Všetky rozmery nehnuteľností a príslušenstva sú prebraté z poskytnutej časti projektovej dokumentácie a geometrických plánov, a tieto boli prekontrolované na miestnom šetrení. Na základe obhliadky bolo zistené, že na pozemku parc. č. 12, sa nachádza administratívno-prevádzková budova súpisné číslo 171, a na pozemku parcelné číslo 13/1, sa nachádza budovy garáží bez súpisného čísla. Predmetné nehnuteľnosti s príslušenstvom sa nachádzajú v k.ú. Bohunice. Stavby sú vyhotovené v súlade z projektovou dokumentáciou a v súlade kolaudačným rozhodnutím. Haly zámočníckej výroby bez súpisného čísla, je postavená na parc. č. 601/31 a 601/49 v katastrálnom území Jaslovce. Jednotlivé rozmery predmetnej haly sú v súlade z poskytnutou dokumentáciou. Stav jednotlivých objektov je zrejmý z fotodokumentácie, ktorá tvorí prílohu posudku.

e.) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom:

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom evidovanom na LV č. 883, a zakreslenom stave v kópií z katastrálnej mapy, k.ú. Bohunice, obec Jaslovské Bohunice, okres Trnava, ako aj na LV č. 943, k.ú. Jaslovce. Hala zámočníckej výroby bez súpisného čísla, je postavená na parc. č. 601/31 a 601/49, ktoré sú vo vlastníctve spol. Chladiace veže Bohunice, spol. s r.o. Predmetná hala zámočníckej výroby, je čiastočne postavená na pozemku parc. č. 601/31. K predmetnej parcele, ktorá sa nachádza pod časťou haly zámočníckej výroby nie je evidovaný právny vzťah na liste vlastníctva.

Doklady o veku stavieb:

Výpočet veku a životnosti objektov pre účel ohodnotenia, je tento stanovený na základe odhadu znalca podľa konštrukčných a technických vyhotovení jednotlivých prvkov stavieb a taktiež s predložených údajov, poskytnutých informácií, obhliadky a stavu objektov ku dňu obhliadky. Skutkový stav ohľadom stavieb je zdokumentovaný v znaleckom posudku.

Stavebné povolenie: bolo predložené

Kolaudačné rozhodnutia: bolo predložené

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

- Administratívna budova súpisné číslo 171, na pozemku parcelné číslo 12, katastrálne územie Bohunice, obec Jaslovské Bohunice
- Garáže bez súp. čísla na pozemku parcelné číslo 13/1, katastrálne územie Bohunice, obec Jaslovské Bohunice
- Hala zámočníckej výroby bez súp. čísla, na pozemku parcelné číslo 601/31 a 601/49, katastrálne územie Jaslovce, obec Jaslovské Bohunice
- Oplotenie
- Vonkajšie úpravy
- Pozemky parc. č. 12 a 13/1, katastrálne územie Bohunice, obec Jaslovské Bohunice
- Pozemky parc. č. 601/49, 601/55 a 614/7, katastrálne územie Jaslovce, obec Jaslovské Bohunice

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

- Neboli zistené

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Administratívno-prevádzková budova súpisné číslo 171, na pozemku parcelné číslo 12, katastrálne územie Bohunice

POPIS STAVBY

Administratívno-prevádzková budova je umiestnená v centre obce Jaslovské Bohunice, v susedstve ktorej sú stavby na bývanie. Je osadená v rovinatom teréne na pozemku parcelné číslo 12, katastrálne územie Bohunice, obec Jaslovské Bohunice. Administratívna budova je podpivničená, má jedno nadzemné podlažie a podkrovie, má sedlovú strechu s vikiermi a strešnými oknami. K termínu obhliadky nebola užívaná. Pôvodne bola využívaná pre administratívu a ubytovanie zamestnancov. Stavba je napojená na vonkajšie siete vody, kanalizácie, elektrického rozvodu NN, horúcovodu a slaboprúdu.

Dispozičné riešenie

Vnútrotná dispozícia podlaží je zrejmá z priloženej dokumentácie.

1. Podzemné

Suterén (1.PP) sa nachádza na kóte - 2,800. Vstup do suterénu je z exteriéru cez rampu, alebo z interiéru schodiskom od hlavného vstupu do budovy, alebo schodiskom slúžiacim pre vstup do bytu). Na tomto podlaží sa nachádza archív, počítačová miestnosť, výmenníková stanica, príručný sklad tlačív, telefónna ústredňa, miestnosti pre upratovačku (chodba, denná miestnosť, WC, sprcha) núdzový východ na rampu.

1. Nadzemné

Prízemie (1.NP) sa nachádza na kóte +0,000, na ktorú sa vystúpi vonkajšími predloženými schodmi. Umiestnené sú tu kancelárie, recepcia, kuchynské kúty, sociálne zariadenie - WC muži, WC ženy, sklad, zádverie, zasadačka, schodisko, bazén. Prechod k jednotlivým miestnostiam zabezpečuje komunikačná chodba.

1. Podkrovné

Podkrovie (2.NP) sa nachádza na kóte +3,300, na ktorú sa vystúpi dvojramenným schodiskom. Umiestnené sú tu kancelárie, sekretariát, kuchynské kúty, sociálne zariadenie - WC muži, WC ženy, WC s umývadlom a so sprchou, zasadačka, dvojizbový byt. Do 2-izbovému bytu sa vstupuje cez súkromný vstup a vedľajší schodiskový priestor, prípadne cez prechodnú kanceláriu na 2.NP do priestoru vedľajšieho schodiska. Prechod k jednotlivým miestnostiam zabezpečuje komunikačná chodba. Vstup do relaxačnej miestnosti a sauny je zabezpečené točitým schodisko z miestnosti s bazénom.

Stavebno – technický popis:

Základy tvoria železobetónové pätky a pásy v dvoch úrovniach (pod časťou budovy, ktorá je podpivničená a pod časťou budovy, ktorá nie je podpivničená. Nosný systém budovy tvorí murivo z tehál POROTHERM, ktoré vytvára priečny nosný systém stien. Nosné obvodové a vnútorné nosné steny hrúbky 300 a 400 mm sú murované z tehál POROTHERM 38 a POROTHERM 30 na vápennú maltu nastavovanú cementom MVC. Stropné konštrukcie sú z nosníkov a vložiek MIAKO 19/60 s nutnými ŽB atypickými doskami. Objekt je zastrešený sústavou sedlových striech s doplnením o valby v koncových a centrálnych polohách. Strechy sú doplnené sústavou vikierov. Nosnú konštrukciu striech tvoria drevené krovy. Strešný plášť je zateplený vrstvou minerálnej vlny NOBASIL, ako strešná krytina bola použitá krytina zn. Bramac. Budova má izoláciu proti zemnej vlhkosti vyhotovenú z nataveného asfaltového pásu IPA 380 S4. Nenosné steny a priečky sú vyhotovené z priečkových dvojdielových alebo tehál CD m na vápenno-cementovú maltu. Nášľapná vrstva podláh je vyhotovená podľa druhu využitia miestností: chodby, schodisko, kuchynky, sociálne a hygienické miestnosti - podlaha je vyhotovená z keramických dlaždíc, kancelárie – textilná podlahovina, sekretariát a kancelária riaditeľa plávajúca podlaha. Podlahy na teréne sú zateplené polystyrénom a podlahy na poschodiach sú zvukovo izolované. Vnútrotné povrchy stien a stropov sú vyhotovené z vápenno-štukovej omietky s primalexovým náterom. Vonkajšia povrchová úprava stien je farebnou tenkovrstvou štruktúrovanou omietkou na silikátovej báze. V miestnostiach s mokrou prevádzkou sú obložené keramickým obkladom rozmeru 200x250 mm v sociálnych a hygienických miestnostiach a v kuchynkách. Výška keramického obkladu v hygienických zariadeniach je 2000mm. Vonkajšiu povrchovú úpravu tvorí kombinácia omietka z bieleho a okrového brizolitu, keramického obkladu a strešnej krytiny.

Všetky klampiarske výrobky a oplechovania sú zhotovené z pozinkovaného plechu hr. 0,6 mm, konečnú povrchovú úpravu tvorí emailový náter. Okná, exteriérové dvere a interiérové dvere oddeľujúce sekretariát na 1. NP a v podkroví sú plastové s izolačným dvojsklom. Vnútorne dvere sú prevažne drevené typové osadené v oceľovej jednodielnej zárubni. Vertikálnu komunikáciu zabezpečujú dve dvojramenné schodiská. V budove je rozvod studenej a teplej vody, kanalizácie, ústredného vykurovania, svetelnej a motorickej elektroinštalácie, slaboprúdu, zabezpečovacieho zariadenia, štrukturovanej kabeláže a požiarneho vodovodu. Všetky miestnosti majú navyše realizované klimatizačné jednotky. Ústredné vykurovanie a centrálny ohrev teplej vody zabezpečuje výmenníková stanica s výmenníkom a ohrievačom TUV. Vykurovanie objektu je teplovodné, radiátormi. Tepelná prípojka je privedená z jestvujúceho horúcovodu do objektu budovy. Dažďová voda zo strechy je zachytávaná do dažďových plechových žlabov a odpadovými rúrami je odvedená do dažďovej kanalizácie vedenej zemou. Elektrická prípojka vedie od jestvujúceho vonkajšieho NN vedenia vedúceho vedľa pozemku administratívnej budovy káblom AYKY 4Bx25 v zemi do elektromerového rozvádzača RE osadeného vo fasáde domu z vonkajšej strany, je voľne prístupný z ulice. V rozvádzači sú dva elektromery – jeden pre byt a druhý pre administratívnu budovu. Vodomerová prípojka je napojená na uličný rozvod vody, ktorý je vedený vedľa administratívnej budovy. Meranie spotreby vody zabezpečuje vodomer osadený vo vodomernej šachte pred administratívnou budovou. Rozvod vody v objekte je z pozinkovaných trubiek resp. plastových trubiek. Kanalizačná prípojka je vyhotovená z PVC rúr, uložená do štrkovopieskového lôžka a vyústená je do verejnej kanalizácie. Objekt je napojený na vykurovanie z centrálného tepelného zdroja, vonkajším tepelným rozvodom, ktorý je vedený vedľa administratívnej budovy. Do budovy sa vstupuje z exteriéru piatimi vchodmi pre peších. Dva vchody sú z príjazdovej komunikácie (jeden je služobný vstup pre hostí z vedľajšej ulice, druhý je súkromný vstup z hlavnej ulice k dvojizbovému bytu z prechodom do dvora), tri sú z dvora. V budove administratívnej budovy je garáž s príjazdom vozidla cez dvor alebo z hlavnej ulice. Budova má inštalovanú EZS. Bleskozvod je inštalovaný. Napojenie objektu na obecnú komunikáciu je prostredníctvom prístupovej komunikácie od manipulačnej plochy vo dvore cez bránu v oplotení až na obecnú komunikáciu.

Ďalšie vyhotovenia stavebno-technických konštrukcií sú zohľadnené v tabuľke na výpočet východiskovej hodnoty a zdokumentované v prílohe znaleckého posudku vo fotodokumentácii.

Ak sú niektoré konštrukcie a vybavenie vyskytujú v inom prevedení a vyhotovení, sú ohodnotené hodnotou podľa najbližšieho porovnateľného prevedenia resp. vyhotovenia.

Dispozície: Podľa priložených pôdorysov

ZATRIEDENIE STAVBY

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

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Oz - obstavaný priestor základov	0,00
$Oz = [(2,8+1,5)*0,4*4,000*0,300+0,100*(2,800+1,500)+0,600*(0,900+0,700)+8,200*9,300+9,300*0,500/2+8,700*0,600/2+7,300*3,250+13,100*11,450+2,750*11,400-0,700*0,700/2+5,050*10,700+7,700*7,400-2,600*2,550/2-1,300*1,500/2-1,350*1,300/2+4,600*6,400+7,000*10,000+2,100*9,000+2,100*0,500+1,700*0,300+0,600*0,600/2+8,500*0,600/2)*0,3$	155,39
Os - obstavaný priestor spodnej časti objektu	0,00
$Os = (7,900*9,100+8,600*0,700/2+9,100*0,700/2+1,500*8,700+0,300*0,100+7,050*3,500+11,100*12,900+2,700*11,200-0,700*0,700/2+5,700*10,500+7,100*7,200-2,400*2,400/2-1,300*1,300/2-1,300*1,300/2+4,600*5,700+2,100*9,200+0,600*0,600/2+8,600*0,600/2+1,200*0,400)*2,850$	1 265,98
Ov - obstavaný priestor vrchnej časti objektu	0,00
$Ov = (7,900*9,100+8,600*0,700/2+9,100*0,700/2+1,500*8,600+0,400*0,100+7,200*3,600+11,100*13,100+2,700*11,300-0,600*0,600/2+5,700*10,700+7,100*7,200-2,400*2,400/2-1,300*1,300/2-1,300*1,300/2+4,600*5,500+2,100*9,200+0,600*0,600/2+8,600*0,600/2+1,2*0,4)*3,300+7,$	3 680,36

$000 \cdot 10,000 \cdot 3,850 + (7,900 \cdot 9,100 + 8,600 \cdot 0,700 / 2 + 9,100 \cdot 0,700 / 2 + 1,500 \cdot 8,600 + 0,400 \cdot 0,100 + 7,200 \cdot 3,800 + 11,200 \cdot 13,100 + 2,700 \cdot 11,200 - 0,600 \cdot 0,600 / 2 + 5,600 \cdot 10,700 + 2,100 \cdot 9,200 + 0,600 \cdot 0,600 / 2 + 8,600 \cdot 0,600 / 2 + 7,000 \cdot 10,000) \cdot 3,000 + (7,200 \cdot 7,200 - 1,200 \cdot 1,200 / 2 - 2,400 \cdot 2,400 / 2 - 1,300 \cdot 1,300 / 2) \cdot 2,7 + 1/3 \cdot (7,2^2 + 5,6^2 + 7,2 \cdot 5,6) \cdot 2,7 + (2,1 \cdot 8,1 + 4,3 \cdot 1,5 + 1,5 \cdot 1,7 / 2 \cdot 2) \cdot 9,3 + ((1,9 \cdot 2,6 \cdot 1,4) / 2 + (1,9 \cdot 2,6 \cdot 1,5) / 2 + ((2,9 - 1,9) \cdot 2,6 \cdot 1,5) / 6) \cdot 5 + (1,5 \cdot 4,2 \cdot 1) / 2 + (1,5 \cdot 4,2 \cdot 2,2) / 2 + ((2,5 - 1,5) \cdot 4,2 \cdot 2,2) / 6 + (2,2 \cdot 7,7 \cdot 1,8) / 2 + (2,2 \cdot 7,7 \cdot 3,8) / 2 + ((5,4 - 2,2) \cdot 7,7 \cdot 3,8) / 6 + (0 \cdot 2,5 \cdot 0,6) / 2 + (0 \cdot 2,5 \cdot 1,2) / 2 + ((2,3 - 0) \cdot 2,5 \cdot 1,2) / 6 + 1/3 \cdot 5,5^2 \cdot 5,9 / 2 - 1,2 \cdot 1/2 \cdot 2 \cdot 17 - 1,3 \cdot 1,4 / 2 \cdot 2 \cdot 8$	
Ot - obostavaný priestor zastrešenia	0,00
$Ot = 4,3 \cdot 2,2 \cdot (5,5 / 2 - 2,3 / 6) + 2,25 \cdot 2,1 / 2 \cdot 2 \cdot 3,9 + 3,8 \cdot 3,2 / 2 \cdot 2 \cdot 19,3 + 2,6 \cdot 2,2 / 2 \cdot 2 \cdot 7 + 3,6 \cdot 3,1 / 2 \cdot 2 \cdot 7,1$	394,78
Obstavaný priestor stavby celkom	5 496,51

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

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 [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	$7,900 \cdot 9,100 + 8,600 \cdot 0,700 / 2 + 9,100 \cdot 0,700 / 2 + 1,500 \cdot 8,700 + 0,300 \cdot 0,100 + 7,050 \cdot 3,500 + 11,100 \cdot 12,900 + 2,700 \cdot 11,200 - 0,700 \cdot 0,700 / 2 + 5,700 \cdot 10,500 + 7,100 \cdot 7,200 - 2,400 \cdot 2,400 / 2 - 1,300 \cdot 1,300 / 2 - 1,300 \cdot 1,300 / 2 + 4,600 \cdot 5,700 + 2,100 \cdot 9,200 + 0,600 \cdot 0,600 / 2 + 8,600 \cdot 0,600 / 2 + 1,200 \cdot 0,400$	444,21	2,800		2,8
Nadzemné	1	$7,900 \cdot 9,100 + 8,600 \cdot 0,700 / 2 + 9,100 \cdot 0,700 / 2 + 1,500 \cdot 8,600 + 0,400 \cdot 0,100 + 7,200 \cdot 3,600 + 11,100 \cdot 13,100 + 2,700 \cdot 11,300 - 0,600 \cdot 0,600 / 2 + 5,700 \cdot 10,700 + 7,100 \cdot 7,200 - 2,400 \cdot 2,400 / 2 - 1,300 \cdot 1,300 / 2 - 1,300 \cdot 1,300 / 2 + 4,600 \cdot 5,500 + 2,100 \cdot 9,200 + 0,600 \cdot 0,600 / 2 + 8,600 \cdot 0,600 / 2 + 1,2 \cdot 0,4 + 7,0 \cdot 10$	518,09	Repr. 3,3		3,3
Podkrovné	1	$7,900 \cdot 9,100 + 8,600 \cdot 0,700 / 2 + 9,100 \cdot 0,700 / 2 + 1,500 \cdot 8,600 + 0,400 \cdot 0,100 + 7,200 \cdot 3,800 + 11,200 \cdot 13,100 + 2,700 \cdot 11,200 - 0,600 \cdot 0,600 / 2 + 5,600 \cdot 10,700 + 2,100 \cdot 9,200 + 0,600 \cdot 0,600 / 2 + 8,600 \cdot 0,600 / 2 + 7,000 \cdot 10,000 + 7,200 \cdot 7,200 - 1,200 \cdot 1,200 / 2 - 2,400 \cdot 2,400 / 2 - 1,300 \cdot 1,300 / 2$	494,56	Repr. 2,9		2,9

Priemerná zastavaná plocha:

$$(518,09 + 494,56) / 2 = 506,33 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(444,21 \cdot 2,8 + 518,09 \cdot 3,3 + 494,56 \cdot 2,9) / (444,21 + 518,09 + 494,56) = 3,01 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 506,33) = 0,9674$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,01) = 0,9977$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
-------	-------	--------------------------------------	------------------------------	--	-------------------------------------

	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	7,50
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	15,97
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	8,43
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	6,56
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,87
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,94
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	6,56
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,81
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	1,87
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,81
11	Dvere	3,00	1,20	3,60	3,37
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,10	5,50	5,15
14	Povrchy podláh	3,00	1,10	3,30	3,09
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	3,75
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,62
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,94
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,81
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,81
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,87
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,10	3,30	3,09
24	Výtahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	5,62
	Ďalšie konštrukcie				
28	El. zabezpečovacie zariadenie	-	-	1,70	1,59
29	Klimatizácia	-	-	2,80	2,62
30	Požiarny vodovod	-	-	1,00	0,94
31	Štrukturovaná kabeláž	-	-	1,50	1,41
	Spolu	100,00		106,70	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

Východisková hodnota na MJ:

0,95

$$k_V = 106,70 / 100 = 1,0670$$

$$k_{CU} = 2,652$$

$$k_M = 0,95$$

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

$$VH = 93,01 \text{ Eur/m}^3 * 2,652 * 1,0670 * 0,9674 * 0,9977 * 0,939 *$$

$$VH = 226,6015 \text{ Eur/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV**Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom**

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Administratívna budova súpisné číslo 171, na pozemku parcelné číslo 12, katastrálne územie Bohunice, obec Jaslovské	1997	24	76	100	24,00	76,00

Bohunice						
----------	--	--	--	--	--	--

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	226,6015 Eur/m ³ * 5496,51 m ³	1 245 517,41
Technická hodnota	76,00 % z 1 245 517,41 Eur	946 593,23

2.1.2 Garáže bez súp. čísla na pozemku parcelné číslo 13/1, katastrálne územie Bohunice, obec Jaslovské Bohunice

POPIS STAVBY

Objekt garáží je riešený ako nepodpivničený prízemný objekt s plochou strechou. Pozostáva zo štyroch samostatných garáží tri pre osobné a jedna pre nákladné vozidlo. Administratívna budova a garáže sú od seba dispozične oddelené plochou dvora. K termínu obhliadky nebola užívaná. Na základe miestnej obhliadky boli viditeľné miesta poškodenia z dôvodu zatečenia a poškodenia strešnej konštrukcie resp. hydroizolácie strechy.

Stavebno – technický popis:

Základy tvoria železobetónové pásy z monolitického betónu B12,5. Podkladový betón B 12,5 je vystužený sieťovinou. Nosný systém garáží tvorí murivo z tehál POROTHERM, ktoré vytvára priečny nosný systém stien. Nosné obvodové a vnútorné nosné steny hrúbky 300 a 400 mm sú murované z tehál POROTHERM 38 a POROTHERM 30 na maltu VPC. Objekt má plochú strechu. Stropná konštrukcia je vytvorená z monolitckej železobetónovej dosky. Strešný plášť tvorí nosná konštrukcia, parozábrana fólia z PVC, a modifikované asfaltové pásy. Strešná konštrukcia bude vyžadovať opravu. Budova garáží má izoláciu proti zemnej vlhkosti vyhotovenú z nataveného asfaltového pásu IPA 380 S4, izoláciu odolávajúcu priesaku ropných látok (PE-fólia HIF 806 Ekoplast hr. 1 mm). Nášľapná vrstva podláh je vyhotovená podľa druhu využitia miestností: garáže - podlaha je vyhotovená z cementového poteru. Vnútorné povrchy stien a stropov sú vyhotovené z vápenno-štukovej omietky s primalexovým náterom. Vonkajšie povrchové úpravy sú upravené farebnou tenkovrstvou štruktúrovanou omietkou na silikátovej báze v kombinácii s keramickým obkladom. Lokálne sú viditeľné poškodenia.

Všetky klampiarske výrobky a oplechovania sú zhotovené z pozinkovaného plechu hr. 0,6 mm, konečnú povrchovú úpravu tvorí emailový náter. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom. Exteriérové dvere pre vjazd vozidiel do garáží sú vyhotovené ako roletové brány typu HEROAL vo farbe bielej, pre vchod osôb sú plastové čiastočne plné a čiastočne s izolačným dvojsklom. V objekte je rozvod elektroinštalácie svetelnej a motorickej a horúcovodu. Napojenie je prípojkou z administratívnej budovy. Dažďová voda zo strechy je zachytávaná do dažďových plechových zľabov a odpadovými rúrami je odvedená na terén. Budova je s napojením na EZS. Bleskozvod je inštalovaný.

Napojenie objektu na obecnú komunikáciu je prostredníctvom prístupovej komunikácie od manipulačnej plochy vo dvore cez bránu v oplotení až na obecnú komunikáciu.

Ďalšie vyhotovenia stavebno-technických konštrukcií sú zohľadnené v tabuľke na výpočet východiskovej hodnoty a zdokumentované v prílohe znaleckého posudku vo fotodokumentácii.

Ak sú niektoré konštrukcie a vybavenie vyskytujú v inom prevedení a vyhotovení, sú ohodnotené hodnotou podľa najbližšieho porovnateľného prevedenia resp. vyhotovenia.

Dispozície: Podľa priložených pôdorysov

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 69 budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení - ostatné
KS: 1242 Garážové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Oz - obstavaný priestor základov	0,00
$Oz = (19,000 \cdot 6,600 + 1,700 \cdot 9,900 / 2 + 19,000 \cdot 3,300 / 2) \cdot 0,300$	49,55
Ov - obstavaný priestor vrchnej časti objektu	0,00
$Ov = (19,000 \cdot 6,600 + 1,700 \cdot 9,900 / 2 + 19,000 \cdot 3,300 / 2) \cdot 4,000$	660,66
Ot - obstavaný priestor zastrešenia	0,00
$Ot = (19,000 \cdot 6,600 + 1,700 \cdot 9,900 / 2 + 19,000 \cdot 3,300 / 2) \cdot 0,400$	66,07
Obstavaný priestor stavby celkom	776,28

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

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 [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$19,000 \cdot 6,600 + 1,700 \cdot 9,900 / 2 + 19,000 \cdot 3,300 / 2$	165,17	Repr. 3,850		3,85

Priemerná zastavaná plocha:

$$(165,17) / 1 = 165,17 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(165,17 \cdot 3,85) / (165,17) = 3,85 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 165,17) = 1,0653$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,85) = 0,8455$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	11,83	0	0,00	11,96
2	Zvislé konštrukcie	26,00	1,00	26,00	27,93	0	0,00	28,22
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	12,90	0	0,00	13,04
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,45	0	0,00	6,52
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,15	50	1,08	1,09
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,08	0	0,00	1,09
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,30	0	0,00	4,35
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,23	0	0,00	3,27
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,15	0	0,00	2,17
12	Vráta	3,00	1,10	3,30	3,55	0	0,00	3,59
13	Okná	3,00	1,00	3,00	3,23	0	0,00	3,27
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,23	0	0,00	3,27
15	Vykurovanie	1,00	1,00	1,00	1,08	0	0,00	1,09

16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	7,53	0	0,00	7,61
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,08	0	0,00	1,09
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	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	6,00	1,00	6,00	6,45	0	0,00	6,52
	Ďalšie konštrukcie							
26	Elektrické zabezpečovacie zariadenie	-	-	1,70	1,83	0	0,00	1,85
	Spolu	100,00		93,00	100,00		1,08	100,00

Poškodenosť stavby: **1,08 %**

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 93,00 / 100 = 0,9300$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$

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

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 70,67 \text{ Eur/m}^3 * 2,652 * 0,9300 * 1,0653 * 0,8455 * 0,939 *$$

0,95

$$VH = 140,0446 \text{ Eur/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Garáže bez súp. čísla na pozemku parcelné číslo 13/1, katastrálne územie Bohunice, obec Jaslovské Bohunice	1997	24	56	80	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$140,0446 \text{ Eur/m}^3 * 776,28 \text{ m}^3$	108 713,82
Poškodenosť	-1,08 % z 108 713,82	-1 174,11
Východisková hodnota poškodenej stavby		107 539,71
Technická hodnota	70,00 % z 107 539,71 Eur	75 277,80

2.1.3 Hala zámočnickej výroby bez súp. čísla na pozemku parcelné číslo 601/31 a 601/49, katastrálne územie Jaslovce, obec Jaslovské Bohunice

POPIS STAVBY

Hala zámočnickej výroby je umiestnená v areáli PD Jaslovské Bohunice. Je osadená v rovinatome teréne na pozemku parcelné číslo 601/31 a 601/49, katastrálne územie Jaslovce, obec Jaslovské Bohunice. Je situovaná v okrajovej časti obce. K termínu obhliadky bola časť haly využívaná pre účel predaja stavebného materiálu, väčšia časť haly nebola užívaná. Pôvodne bol objekt haly určený pre zámočnickú výrobu a skladovanie.

Hala je bez podpivničenia, má jedno nadzemné podlažie, obdĺžnikový pôdorys a valbovú strechu. Stavba je napojená na vonkajšie siete vody, elektrického rozvodu a horúcovodu. Pred halou je vybudovaná manipulačná spevnená plocha – betónová a skladovacia plocha stavebného materiálu.

Vstup do haly je z troch strán budovy cez existujúcu manipulačnú spevnenú betónovú plochu z juhozápadu (3x veľkoplošné vráta), juhovýchodu (2 x plechové hladné dvere) a z severovýchodu (3x veľkoplošné vráta). Areál je oplotený. Vstup do areálu PD Jaslovské Bohunice, kde sa ohodnocovaná hala nachádza je cez vrátnicu.

Stavebno – technický popis:

Nosnú konštrukciu haly zámočnickej výroby tvorí samonosná oceľová montovaná konštrukcia.

Obvodové murivo je vyhotovené z tehál, ktoré je omietnuté vápenno-cementovou maltou, natretou bielym fasádnym náterom. Hala má izoláciu proti zemnej vlhkosti. Podlahy v priestore skladov sú vyhotovené na báze vystuženého betónu. Stropy tvorí samonosná oceľová konštrukcia bez podhládu, s viditeľnou strešnou krytinou – trapézový plech. Výplne otvorov okná, vstupné dvere plechové a veľkoplošné plechové vráta. V roku 2000 bola uskutočnená prestavba haly zámočnickej výroby, ktorá pozostávala z búracích prác podláh, podkladového betónu v pásach, kde boli zakladané novo navrhnuté priečky v mieste koľajovej dráhy a elektrokanála a v otryskávacom boxe. Obvodový plášť bol v mieste osadenia nových vrát a okien vybúraný. Vnútorý priestor je dispozične rozdelený sendvičovými konštrukciami z voštinových tehál hr. 150 mm a zateplený doskami ROCKWOOL hr. 50 mm, obalenými oceľovým plechom VSŽ. V zateplených priestoroch sú vybudované podhlady z dupronitových protipožiarnych dosák. V priestore lakovňa, otryskávací box a stoláreň, sušiareň je inštalované vzduchotechnické zariadenie. V celom objekte boli realizované nové rozvody elektroinštalácie z trafostanice. Fasáda objektu je vyhotovená z bieleho hrubozrnného fasádneho náteru. Všetky vnútorné steny sú omietnuté vápenno-cementovou omietkou s náterom. Hala je vybudovaná bez hygienických zariadení. V hale sa nachádzajú dve žeriavové dráhy o nosnosti hlavného zdvihu do 12,5 t.

Napojenia boli vybudované z existujúcich rozvodov. Trafostanica a rozvádzač sú umiestnené v areáli PD Jaslovské Bohunice. V priestoroch haly je elektroinštalácia svetelná a motorická. Vykurovanie objektu je teplovodné. Tepelná prípojka je privedená z jestvujúceho horúcovodu do objektu haly. Vodovodná prípojka je napojená z jestvujúceho rozvodu. Dažďová voda je odvedená do žlabov a zvodov vyhotovených z pozinkovaného plechu z vyústením na pozemok.

Ďalšie vyhotovenia stavebno-technických konštrukcií sú zohľadnené v tabuľke na výpočet východiskovej hodnoty a zdokumentované v prílohe znaleckého posudku vo fotodokumentácii.

Ak sú niektoré konštrukcie a vybavenie vyskytujú v inom prevedení a vyhotovení, sú ohodnotené hodnotou podľa najbližšieho porovnateľného prevedenia resp. vyhotovenia.

Dispozície: Podľa priložených pôdorysov

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 21 haly výrobné s 1, alebo viacerými žeriavovými dráhami o nosnosti hlavného zdvihu do 12,5 t

KS: 1251 Priemyselné budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Oz - obstavaný priestor základov	0,00
Oz=60,540*26,410*0,300	479,66

Ov - obostavaný priestor vrchnej časti objektu	0,00
$Ov = 6,500 \cdot 4,450 \cdot 60,540 \cdot 2 + 13,410 \cdot 7,000 \cdot 60,540 + 6,500 \cdot (6,690 - 4,450) / 2 \cdot 28,240 \cdot 2 + 13,410 / 2 \cdot (9,330 - 7,000) / 2 \cdot 40,240 \cdot 2$	10 224,96
Ot - obostavaný priestor zastrešenia	0,00
$Ot = 6,500 \cdot (6,690 - 4,450) / 2 \cdot 32,300 \cdot 2 + 13,410 / 2 \cdot (9,330 - 7,000) / 2 \cdot 20,300 \cdot 2$	787,43
Obstavaný priestor stavby celkom	11 492,05

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 1\,604 / 30,1260 = 53,24 \text{ Eur/m}^3$
 Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,948 \text{ (kovová)}$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	60,540*26,410	1598,86	Repr. 9,330		9,33

Priemerná zastavaná plocha: $(1598,86) / 1 = 1598,86 \text{ m}^2$
 Priemerná výška podlaží: $(1598,86 \cdot 9,33) / (1598,86) = 9,33 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1598,86) = 0,9350$
 Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 9,33) = 0,7859$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	9,00	1,00	9,00	9,47
2	Zvislé konštrukcie	20,00	1,00	20,00	21,06
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,42
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	10,53
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,16
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,05
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,37
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	1,00	4,00	4,21
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	3,16
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,11
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,26
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	5,26
15	Vykurovanie	1,00	1,00	1,00	1,05
16	Elektroinštalácia	8,00	1,00	8,00	8,42
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,05
18	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,05
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00

25	Ostatné	7,00	1,00	7,00	7,37
	Spolu	100,00		95,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 95,00 / 100 = 0,9500$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,652$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 53,24 \text{ Eur/m}^3 * 2,652 * 0,9500 * 0,9350 * 0,7859 * 0,948 *$$

0,95

$$VH = 88,7659 \text{ Eur/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV**Výpočet opotrebenia analytickou metódou**

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	9,47	1985	150	36	2,27
2	Zvislé konštrukcie	21,06	1985	80	36	9,48
3	Stropy	8,42	2000	80	21	2,21
4	Zastrešenie bez krytiny	10,53	1985	70	36	5,42
5	Krytina strechy	3,16	1985	40	36	2,84
6	Klmpiarske konštrukcie	1,05	1985	39	36	0,97
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,37	1985	50	36	5,31
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,21	1985	39	36	3,89
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1985	0	0	0,00
10	Schody	0,00	1985	0	0	0,00
11	Dvere	3,16	1985	50	36	2,28
12	Vráta	2,11	1985	39	36	1,95
13	Okná	5,26	2000	50	21	2,21
14	Povrchy podláh	5,26	2000	39	21	2,83
15	Vykurovanie	1,05	1985	39	36	0,97
16	Elektroinštalácia	8,42	2000	39	21	4,53
17	Bleskozvod	1,05	1985	39	36	0,97
18	Vnútorný vodovod	1,05	1985	39	36	0,97
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1985	0	0	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1985	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1985	0	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1985	0	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1985	0	0	0,00
24	Výťahy	0,00	1985	0	0	0,00
25	Ostatné	7,37	1985	39	36	6,80
	Opotrebenie					55,90%
	Technický stav					44,10%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	88,7659 Eur/m ³ * 11492,05 m ³	1 020 102,16
Technická hodnota	44,10 % z 1 020 102,16 Eur	449 865,05

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot a plotové vráta zo strany ulice, na parcele číslo 12

Areál administratívno-prevádzkovej budovy pozostávajúcej z dvoch celkov, t. j. administratívnej budovy a budovy garáží nachádzajúci sa na parcele číslo 12 a 13/1, katastrálneho územia Bohunice je zo strany vjazdu z verejnej komunikácie (z južnej strany) oddelený obvodovou stenou oboch celkov a plotom. Plot je vyhotovený z monolitického betónu hrúbky 300 mm na betónových základoch bez podmurovky. Vstup na pozemok pre osoby a motorové vozidlá je zabezpečený cez vstupnú oceľovú bránu v tvare polkruhu s polomerom 3900 mm, s kombinovanou výplňou oceľové rúrky a plech. Plot má celkovú dĺžku 11 m, je vysoký 2400 mm. Zhotovený a daný do užívania bol v roku 1997.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	11,00m	700	23,24 Eur/m
	Spolu:			23,24 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	z monolitického betónu	29,42m ²	1380	45,81 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 Eur/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	3890	129,12 Eur/ks

Dĺžka plotu: 11 m
 Pohľadová plocha výplne: $2 \cdot 1,150 \cdot 2,400 + 22/7 \cdot 3,900 \cdot 3,900/2 = 29,42 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,652$
 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 a plotové vráta zo strany ulice, na parcele číslo 12	1997	24	26	50	48,00	52,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(11,00\text{m} \cdot 23,24 \text{ Eur/m} + 29,42\text{m}^2 \cdot 45,81 \text{ Eur/m}^2 + 1\text{ks} \cdot 249,12 \text{ Eur/ks} + 2\text{ks} \cdot 129,12 \text{ Eur/ks}) \cdot 2,652 \cdot 0,95$	5 317,77
Technická hodnota	52,00 % z 5 317,77 Eur	2 765,24

2.2.2 Plot oddel'ujúci parcelu číslo 12 od susedného pozemku

Areál administratívno-prevádzkovej budovy nachádzajúci sa na parcele číslo 12 a 13/1, katastrálneho územia Bohunice je zo strany od susedného pozemku (zo severnej strany) oddelený obvodovou stenou oboch celkov a plotom. Plot je murovaný z tehál s podmurovkou vyhotovený na betónových základoch. Plot má dĺžku 21, 72 m s podmurovkou 460 mm a 21, 62 m s podmurovkou 520 mm. Výška plotu od podmurovky je 1950 mm. Zhotovený a daný do užívania bol v roku 1997.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	43,34m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	43,34m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			53,98 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	105,75m ²	755	25,06 Eur/m

Dĺžka plotu: $21,720 + 21,620 = 43,34 \text{ m}$
 Pohľadová plocha výplne: $21,720 * (1,950 + 0,46) + 21,620 * (1,950 + 0,520) = 105,75 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,652$
 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 oddel'ujúci parcelu číslo 12 od susedného pozemku	1997	24	26	50	48,00	52,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(43,34 \text{ m} * 53,98 \text{ Eur/m} + 105,75 \text{ m}^2 * 25,06 \text{ Eur/m}^2) * 2,652 * 0,95$	12 570,77
Technická hodnota	52,00 % z 12 570,77 Eur	6 536,80

2.2.3 Podzemná pivnica, na p. č. 12

Podzemná pivnica je klenbová postavená na pozemku parcelné číslo 12, katastrálne územie Bohunice. Pôdorysný rozmer je v tvare obdĺžnika 2920 x 5740 mm. Po obvode do výšky 940 mm je vyhotovená z kameňa a do výšky 2040 z tehál. Podlaha a klenba je vyhotovená z tehál. Vstup do pivnice zabezpečuje schodisko. V podzemnej pivnici je rozvod elektroinštalácie. Postavená a daná do užívania bola v roku 1959.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 825 4 Podzemná pivnica
 Kód KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy
 Kód KS2: 1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 14. Podzemná pivnica (JKSO 825 4)
 Bod: 14.1. Maloplošné pivnice
 Položka: 14.1.a) Tehelná alebo kamenná klenbová

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $4210/30,1260 = 139,75 \text{ Eur/m}^3 \text{ vOP}$
 Počet merných jednotiek: $2,920 * 5,740 * 2,040 = 34,19 \text{ m}^3 \text{ vOP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
 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 [%]
Podzemná pivnica, na p. č. 12	1959	62	8	70	88,57	11,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$34,19 \text{ m}^3 \text{ vOP} * 139,75 \text{ Eur/m}^3 \text{ vOP} * 2,652 * 0,95$	12 037,83
Technická hodnota	$11,43 \% \text{ z } 12 037,83 \text{ Eur}$	1 375,92

2.2.4 Predložené schody, parcela číslo 12

Vonkajšie predložené schody, parcela číslo 12, katastrálne územie Bohunice zabezpečujú vstup do administratívnej budovy z troch vchodov. Zhotovené a dané do užívania boli v roku 1997.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
 Bod: 10.8. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $760/30,1260 = 25,23 \text{ Eur/bm stupňa}$
 Počet merných jednotiek: $(6+5++5)*0,275 = 4,4 \text{ bm stupňa}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
 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 [%]
Predložené schody, parcela číslo 12	1997	24	36	60	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	4,4 bm stupňa * 25,23 Eur/bm stupňa * 2,652 * 0,95	279,68
Technická hodnota	60,00 % z 279,68 Eur	167,81

2.2.5 Oporný múr, parcela číslo 12

Oporný múr, parcela číslo 12, katastrálne územie Bohunice je zhotovený z monolitického betónu v dĺžke 10,82 m, priemernej hrúbke 450 mm, vo výške 655 mm od povrchu zeme. Zhotovený a daný do užívania je od roku 1959.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.3. Betónové - monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1300/30,1260 = 43,15 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $10,82 * 0,655 * 0,45 = 3,19 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
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 [%]
Oporný múr, parcela číslo 12	1959	62	18	80	77,50	22,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	3,19 m ³ OP * 43,15 Eur/m ³ OP * 2,652 * 0,95	346,79
Technická hodnota	22,50 % z 346,79 Eur	78,03

2.2.6 Spevnená plocha betónová, parcela číslo 12

Spevnená plocha pred garážami, parcela číslo 12, katastrálne územie Bohunice je vyhotovená z monolitického betónu s odvedením dažďovej vody z časti ku skládkam a z časti, t. j. bližšie k ulici smerom k

vozovke. Pozostáva z dvoch platní, ktoré sú oddelené polovegetačnou dlažbou. Zhotovená a daná do užívania bola v roku 1997.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $15,740 \cdot (5,120 + 5,030) = 159,76 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha betónová, parcela číslo 12	1997	24	36	60	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$159,76 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 10,95 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,652 \cdot 0,95$	4 407,37
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 4 407,37 \text{ Eur}$	2 644,42

2.2.7 Spevnená plocha - polovegetačná dlažba, parcela číslo 12

Spevnená plocha - polovegetačná dlažba, parcela číslo 12, katastrálne územie Bohunice sa nachádza medzi spevnenými plochami - betónovými nachádzajúcimi sa pred budovou garáží. Vyhodená je v dĺžke 15,74m a šírke 460 mm. Zhotovená a daná do užívania bola v roku 1997.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.i) Polovegetačné panely

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $380/30,1260 = 12,61 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $0,460 \cdot 15,740 = 7,24 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV**Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom**

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha - polovegetačná dlažba, parcela číslo 12	1997	24	36	60	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	7,24 m ² ZP * 12,61 Eur/m ² ZP * 2,652 * 0,95	230,01
Technická hodnota	60,00 % z 230,01 Eur	138,01

2.2.8 Spevnená plocha - chodník, parcela číslo 12

Spevnená plocha – chodník, parcela číslo 12, katastrálne územie Bohunice nachádzajúci sa vo dvore areálu administratívno-prevádzkovej budovy, pred objektom administratívnej budovy je vyhotovený z monolitického betónu. Zhotovený a daný do užívania bol v roku 1997.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $(1,500*13,900+1,990*13,300+4,400*1,500)-$
 $(22/7*1,500*1,500)/4 = 52,15 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV**Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom**

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha - chodník, parcela číslo 12	1997	24	36	60	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	52,15 m ² ZP * 8,63 Eur/m ² ZP * 2,652 * 0,95	1 133,87
Technická hodnota	60,00 % z 1 133,87 Eur	680,32

2.2.9 Spevnená plocha - betónová, parcela číslo 12

Spevnená plocha – betónová, parcela číslo 12, katastrálne územie Bohunice nachádzajúca sa vo dvore areálu administratívno-prevádzkovej budovy, pred garážou v administratívnej budove je vyhotovená z monolitického betónu. Zhotovená a daná do užívania bola v roku 1997.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $7,210 \cdot 7,800 = 56,24 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha - betónová, parcela číslo 12	1997	24	36	60	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$56,24 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 8,63 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,652 \cdot 0,95$	1 222,79
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 1\,222,79 \text{ Eur}$	733,67

2.2.10 Spevnená plocha - polovegetačná dlažba, parcela číslo 12

Spevnená plocha vyhotovená z polovegetačnej dlažby sa nachádza na parcele číslo 12, katastrálne územie Bohunice vo dvore administratívno-prevádzkovej budovy. Po celom obvode je ohraničená chodníkom. Zhotovená a daná do užívania bola v roku 1997.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.i) Polovegetačné panely

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $380/30,1260 = 12,61 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $2,450 \cdot 8,800 = 21,56 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha - polovegetačná dlažba, parcela číslo 12	1997	24	36	60	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$21,56 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 12,61 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,652 \cdot 0,95$	684,95
Technická hodnota	60,00 % z 684,95 Eur	410,97

2.2.11 Elektrické rozvody, parcela číslo 12

Prípojka vedie od elektromera osadeného na administratívnej budove káblom v zemi do rozvádzača k budove garáží a k podzemnej pivnici. Vyhotovená a daná do užívania bola v roku 1997.

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.i) káblková prípojka zemná Al 4*10 mm*mm*

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $420/30,1260 = 13,94 \text{ Eur/bm}$
 Počet káblov: *2*
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $8,36 \text{ Eur/bm}$
 Počet merných jednotiek: *20 bm*
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
 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 [%]
Elektrické rozvody, parcela číslo 12	1997	24	36	60	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$20 \text{ bm} * (13,94 \text{ Eur/bm} + 1 * 8,36 \text{ Eur/bm}) * 2,652 * 0,95$	1 123,65
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 1\,123,65 \text{ Eur}$	674,19

2.2.12 Vodomerná šachta, parcela číslo 12

Vodomerná šachta sa nachádza na pozemku parcelné číslo 12, katastrálne územie Bohunice pred administratívnou budovou a slúži pre prívod vody z verejnej vodovodnej siete do administratívnej budovy. Zhotovená a daná do užívania bola v roku 1997.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,2 * 1,5 * 1,8 = 3,24 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
Koefficient 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 [%]
Vodomerná šachta, parcela číslo 12	1997	24	36	60	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$3,24 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 2,652 * 0,95$	2 075,57
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 2\,075,57 \text{ Eur}$	1 245,34

2.2.13 Prípojka horúcovodu, parcela číslo 12

Prípojka ústredného vykurovania sa nachádza v tesnej blízkosti budovy. Vykurovanie garáží je zabezpečované prípojkou z administratívnej budovy. Zhotovená a daná do užívania bola v roku 1997.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 4 Teplovodné kanály
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 6. Teplovodné kanály (JKSO 827 4)
Bod: 6.4. Potrubie (tepelne izolované)

Položka: 6.4.a) DN 40 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $205/30,1260 = 6,80 \text{ Eur/bm}$
 Počet merných jednotiek: 11 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
 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 [%]
Prípojka horúcovodu, parcela číslo 12	1997	24	16	40	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$11 \text{ bm} * 6,8 \text{ Eur/bm} * 2,652 * 0,95$	188,45
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 188,45 \text{ Eur}$	75,38

2.2.14 Prípojka kanalizácie, parcela číslo 12

Prípojka jednotnej kanalizácie, dažďovej a splaškovej, na odvetranie splaškovej a dažďovej vody z objektu, zhotovená z PVC rúr priemeru 200 mm celkovej dĺžky 2,5 m. Zhotovená a daná do užívania bola v roku 1997.

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: $1010/30,1260 = 33,53 \text{ Eur/bm}$
 Počet merných jednotiek: 2,5 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
 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 [%]
Prípojka kanalizácie, parcela číslo 12	1997	24	76	100	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$2,5 \text{ bm} * 33,53 \text{ Eur/bm} * 2,652 * 0,95$	211,19

Technická hodnota	76,00 % z 211,19 Eur	160,50
-------------------	----------------------	--------

2.2.15 Trafostanica

Trafostanica sa nachádza v areáli PD Jaslovské Bohunice pod stožiarom VN. Vyhodená a daná do užívania bola v roku 1985.

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.f) trafostanica murovaná TBS

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $170000/30,1260 = 5642,97 \text{ Eur/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
Koefficient 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 [%]
Trafostanica	1985	36	4	40	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 5642,97 \text{ Eur/Ks} * 2,652 * 0,95$	14 216,90
Technická hodnota	10,00 % z 14 216,90 Eur	1 421,69

2.2.16 Elektrické rozvody

Z trafostanice do rozvádzača - napájanie je realizované káblom AYKY 3x240+150 2x 160 m+100 m. Z rozvádzača do haly zámočnickej výroby - napájanie je realizované káblom AYKY 3x240+150 2x 90m. Vyhodené a dané do užívania bolo v roku 1985.

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: $1130/30,1260 = 37,51 \text{ Eur/bm}$

Počet merných jednotiek: $2 \cdot 350 = 700 \text{ bm}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
 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 [%]
Elektrické rozvody	1985	36	24	60	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$700 \text{ bm} \cdot 37,51 \text{ Eur/bm} \cdot 2,652 \cdot 0,95$	66 151,89
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 66 151,89 \text{ Eur}$	26 460,76

2.2.17 Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka sa nachádza v areáli PD Jaslovské Bohunice. Vyhotovená a daná do užívania bola v roku 1985.

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.e) Rozvod vody DN 100 mm*

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1190/30,1260 = 39,50 \text{ Eur/bm}$
 Počet merných jednotiek: $105+25 = 130 \text{ bm}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1985	36	24	60	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$130 \text{ bm} \cdot 39,5 \text{ Eur/bm} \cdot 2,652 \cdot 0,95$	12 937,12
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 12 937,12 \text{ Eur}$	5 174,85

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

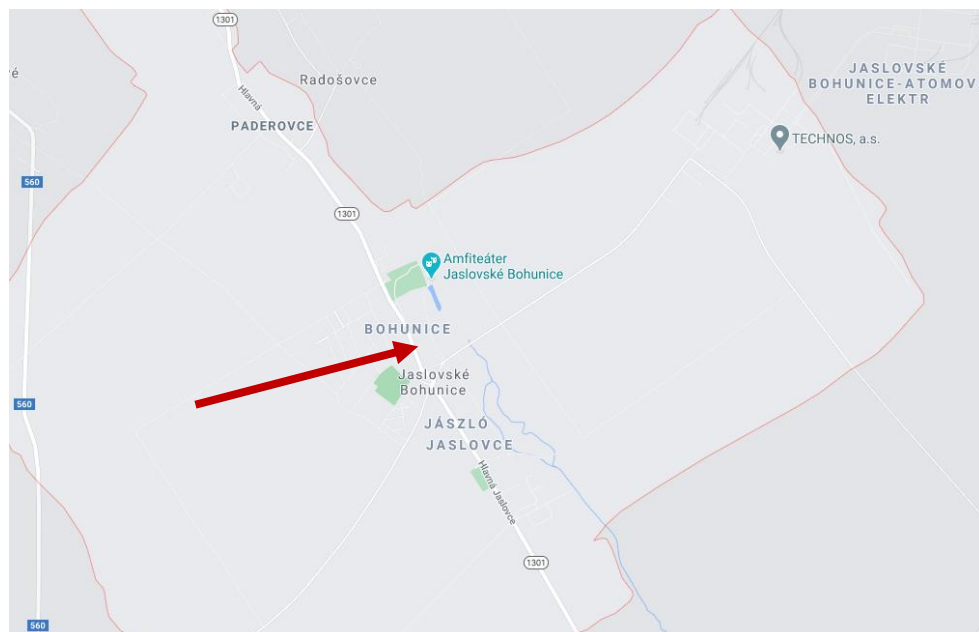
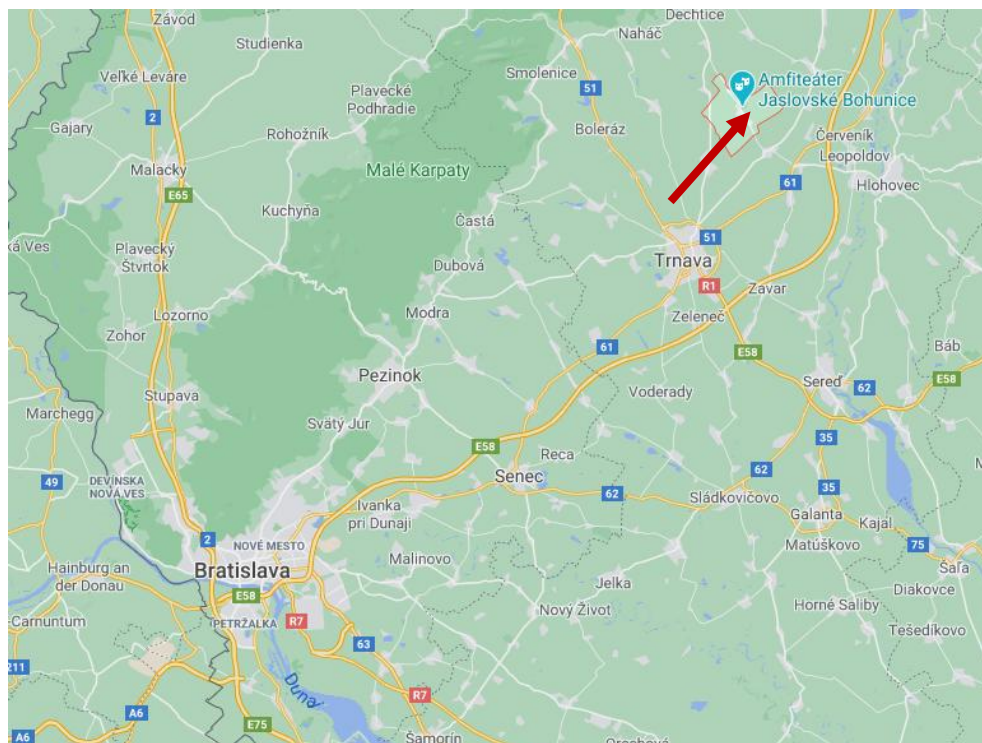
Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Bytové a nebytové budovy (haly)		
Administratívna budova súpisné číslo 171, na pozemku parcelné číslo 12, katastrálne územie Bohunice, obec Jaslovské Bohunice	1 245 517,41	946 593,23
Garáže bez súp. čísla na pozemku parcelné číslo 13/1, katastrálne územie Bohunice, obec Jaslovské Bohunice	107 539,71	75 277,80
Hala zámočníckej výroby bez súp. čísla, na pozemku parcelné číslo 601/31 a 601/49, katastrálne územie Jaslovce, obec Jaslovské Bohunice	1 020 102,16	449 865,05
Ploty		
Plot a plotové vráta zo strany ulice, na parcele číslo 12	5 317,77	2 765,24
Plot oddel'ujúci parcelu číslo 12 od susedného pozemku	12 570,77	6 536,80
Vonkajšie úpravy		
Podzemná pivnica, na p. č. 12	12 037,83	1 375,92
Predložené schody, parcela číslo 12	279,68	167,81
Oporný múr, parcela číslo 12	346,79	78,03
Spevnená plocha betónová, parcela číslo 12	4 407,37	2 644,42
Spevnená plocha - polovegetačná dlažba, parcela číslo 12	230,01	138,01
Spevnená plocha - chodník, parcela číslo 12	1 133,87	680,32
Spevnená plocha - betónová, parcela číslo 12	1 222,79	733,67
Spevnená plocha - polovegetačná dlažba, parcela číslo 12	684,95	410,97
Elektrické rozvody, parcela číslo 12	1 123,65	674,19
Vodomerná šachta, parcela číslo 12	2 075,57	1 245,34
Prípojka horúcovodu, parcela číslo 12	188,45	75,38
Prípojka kanalizácie, parcela číslo 12	211,19	160,50
Trafostanica	14 216,90	1 421,69
Elektrické rozvody	66 151,89	26 460,76
Vodovodná prípojka	12 937,12	5 174,85
Celkom:	2 508 295,88	1 522 479,98

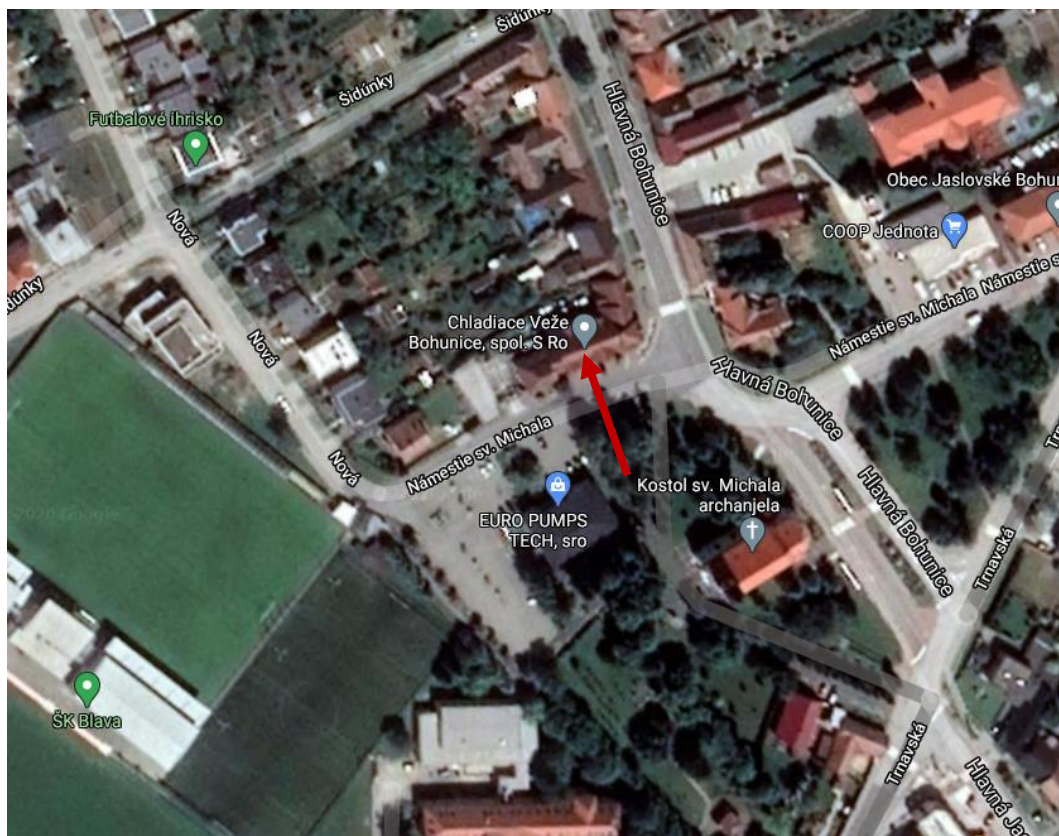
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Stavby – administratívno-prevádzková budova a budova garáží s príslušenstvom, katastrálne územie Bohunice

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetné nehnuteľnosti – administratívno-prevádzková budova súpisné číslo 171, na pozemku parcelné číslo 12, a budova garáží bez súpisného čísla na pozemku parcelné číslo 13/1, sa nachádzajú v katastrálnom území Bohunice, obec Jaslovské Bohunice, okres Trnava. Posudzované nehnuteľnosti sa nachádzajú v centre obce Jaslovské Bohunice, na Námestí Sv. Michala. Obec Jaslovské Bohunice sa nachádza v okrese Trnava, Trnavský kraj. Vzdialenosť od krajského mesta Trnava je cca. 10 km, od hlavného mesta Bratislavy cca. 60 km. Prístup k stavbám je po spevnených verejných asfaltových komunikáciách. Susedné objekty sú prevažne rodinné domy. Parkovanie osobným automobilom je možné na parkovisku, ktoré sa nachádza pred administratívnou budovou alebo vo dvore. Stavby sú napojené na vodovodnú sieť, kanalizačnú sieť, elektrický rozvod NN, slaboprúdovú sieť a horúcovod. V blízkosti nehnuteľnosti je zástavka autobusu. Občiansku vybavenosť tvorí obecny úrad, pošta, základná škola, lekár, zubár, kultúrne zariadenie, ubytovacie zariadenie s poskytovaním relaxačných služieb, základná obchodná sieť a základné služby, obchody s potravinami a priemyselným tovarom. V bezprostrednom okolí stavieb je park vo vzdialenosti do 1000 m. Kvalita životného prostredia je ovplyvnená zvýšenou hlučnosťou a prašnosťou a ďalšími exhalátmi, alebo

zápachom. Možnosti zmeny v zástavbe bez zmeny, vzhľadom k veľkosti parcely nie je rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu. Dopyt v tejto lokalite v závislosti na type nehnuteľností a lokalite je nižší s ohľadom na aktuálnu situáciu.





b) Analýza využitia nehnuteľností: Využitelnosť nehnuteľnosti je z hľadiska využitia daná jej konštrukciou, materiálovým vyhotovením, charakterom okolitej zástavby a technicko – priestorovými pomermi na mieste. Aktuálne k termínu miestnej obhliadky, boli predmetné nehnuteľnosti nevyužívané. V blízkej minulosti boli využívané na administratívno-prevádzkové účely ako sídlo spoločnosti, a garážovanie motorových vozidiel. Objekt môže budúci vlastník využívať pre vlastné podnikateľské aktivity, prípadne ho prenajímať inému alebo iným subjektom. Iné využitie nehnuteľnosti sa nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by v zásadnej miere vplývali na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti. Na predmetnú nehnuteľnosť je dané záložné právo v prospech bankovej inštitúcie:

LV č. 883

Por. č.:

ZÁLOŽNÉ PRÁVO: na parc. č. 12, 13/1, stavby na p.č.12, 13/1 v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31 320 155, V 2637/14 - zálož. zml., vklad povolený dňa 20.6.2014 - 134/14

**

ZÁLOŽNÉ PRÁVO: na parc. reg. C č. 12, 13/1, stavby na p.č.12, 13/1 v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31 320 155, V 4989/15 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č.: 126/ZZ/2015, vklad povolený dňa 8.9.2015 - 256/15

Na predmetné nehnuteľnosti je na **LV č. 883**, por. č. 1 daná poznámka:

P 497/2020 - Na parcely registra C č. 12, 13/1 a stavby: garáže na parcele registra C č. 13/1 a adm. prev. budova s.č. 171 na parcele registra C č. 12: je vyhlásený konkurz č. 25K/16/2019 zo dňa 27.01.2020; správca úpadcu: HMG Recovery, k.s., IČO: 46333908, Červeňova 14, 811 03 Bratislava - 179/20

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Pri stanovení priemerného koeficientu polohovej diferenciácie sme vychádzali z odporúčania uverejneného v časopise "Almanach znalca" vydávaný ÚSZ STU v Bratislave. Východiskový priemerný koeficient predajnosti stanovujem hlavne vzhľadom na technický stav, typ stavieb a budúce využitie stanovený na hodnotu 0,40. Zdôvodnenie jednotlivých koeficientov je uvedené priamo v tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: **0,4**

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD}	Váha v _i	Výsledok k _{PD} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,220	13	2,86
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,800	30	24,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	8	6,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	0,800	7	5,60
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	0,800	10	8,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,800	9	7,20
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,800	6	4,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,400	5	2,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia	I.	1,200	7	8,40
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,220	7	1,54

13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,400	10	4,00
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,400	8	3,20
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,220	9	1,98
	zvýšená hlučnosť a prašnosť a ďalšie exhalácie, alebo zápach				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnút.	III.	0,400	8	3,20
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,040	7	0,28
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	III.	0,400	4	1,60
	bežný prenájom nehnuteľností				
19	Názor znalca	II.	0,800	20	16,00
	dobrá nehnuteľnosť				
Spolu				180	110,66

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 110,66 / 180$	0,615
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 1\,039\,557,63 \text{ Eur} * 0,615$	639 327,94 Eur

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Podľa vyhlášky č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku je výnosová hodnota znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu diskontovaných rizikovou sadzbou.

Výnosová hodnota sa počíta pri nehnuteľnostiach, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu.

Kombinovaná metóda

Vypočíta sa podľa vzťahu

$$HV = a.HV + b.TH/(a+b) \quad [\text{EUR}],$$

kde

- HV - výnosová hodnota stavieb a pozemkov [EUR],
- TH - technická hodnota stavieb [EUR],
- 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 a pozemkov približne rovná súčtu alebo je vyššia ako súčet technickej hodnoty stavieb a všeobecnej hodnoty pozemkov, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Výnosová hodnota sa počíta pri nehnuteľnostiach, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu.

Výnosová hodnota stavieb je vypočítaná kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia 15 rokov.

Kapitalizácia budúcich výnosov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom

Výnosová hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$HV = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} + \frac{HL}{(1+k)^n} \quad [EUR],$$

kde

- OZ_t – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos v období t [EUR/rok],
- n – časové obdobie výnosovosti v rokoch uvažované pre výpočet,
- k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Minimálna výška úrokovej miery v percentách sa rovná 1,5 násobku diskontnej sadzby zverejnenej Národnou bankou Slovenska. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.
- HL – likvidačná hodnota stavieb [EUR].

Likvidačná hodnota (HL) sa vypočíta podľa vzťahu

$$HL = V\check{S}H - NL \quad [EUR],$$

kde

- $V\check{S}H$ – všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciácie v čase ohodnotenia [EUR],
- NL – odhadované náklady spojené s prevodom nehnuteľnosti, najmä daň z prevodu nehnuteľnosti podľa daňového zákona, náklady na inzerciu, náklady na poplatky a pod.

Odčerpateľný zdroj v období t (OZ)

Odčerpateľným zdrojom sa rozumie ročný disponibilný výnos z využívania nehnuteľnosti formou prenájmu. Vypočíta sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov na využívanie nehnuteľnosti (prevádzkových, správnych nákladov, nákladov na údržbu a pod.) znížený o odhad predpokladaných strát výnosu z nájomného s ohľadom na typ majetku, jeho polohu, využiteľnosť a pod.

Hrubý výnos sa vypočíta za predpokladu 100 % prenájatia objektu ako súčin ročnej nájomnej sadzby a mernej jednotky (napr. m^2 podlahovej plochy, podlažie, miestnosť, budova a pod.) Nájomné sadzby sa určia z uzatvorených nájomných zmlúv. Ak sa nájomné sadzby nedajú zistiť pre nedostatok podkladov alebo ak sa odlišujú od dosiahnuteľných výnosov pri riadnom obhospodarovaní majetku alebo stavby (príp. ich časti) nie sú v čase ohodnotenia prenajaté, vychádza sa z nájomných sadzieb, ktoré sa pri riadnom obhospodarovaní majetku dajú trvalo dosiahnuť.

Náklady na využívanie nehnuteľnosti sa určia podľa predložených dokladov, najmä platobného výmeru na daň z nehnuteľností, poisťnej zmluvy a pod., prípadne odhadom z východiskovej hodnoty alebo hrubého výnosu s ohľadom na veľkosť majetku a predpokladanú výšku pri jeho riadnom obhospodarovaní. Do nákladov sa nezahŕňajú náklady, ktoré sú nájomníkom platené osobitne alebo náklady, o ktoré je znížená sadzba nájomného použitá pri výpočte hrubého výnosu.

Hodnotený objekt je možné prenajímať, nehnuteľnosť je schopná prinášať výnos.

Popis:

Výnosová hodnota je stanovená metódou kapitalizácie odčerpateľného zdroja počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom. Základná úroková sadzba ECB v čase ohodnotenia je vo výške 0,0 %. Pri určení úrokovej miery sa používa rozpätie obmedzené dole základnou úrokovou sadzbou Európskej centrálnej banky a hore úrokovými sadzbami termínovaných vkladov v peňažných ústavoch. Úroková miera

bola stanovená do výpočtu pre celé posudzované obdobie v jednotnej výške 0,05 %. Úroková miera bola stanovená do výpočtu pre celé posudzované obdobie v jednotnej výške vychádzajúc z výšky úrokovej miery z vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou nad 1 rok do 2 rokov podľa štatistických údajov NBS (www.nbs.sk).

Úroková miera v sebe zahŕňa diskontnú sadzbu ECB (NBS) vo výške 0,05 %, mieru rizika vo výške 4,50 % a daňové zaťaženie vo výške 1,08 %. Predpokladaná doba úžitkovosti je 15 rokov. Za likvidačnú hodnotu je považovaná všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciácie znížená o náklady spojené so zamýšľaným predajom.

Hrubý výnos je vypočítaný za predpokladu 100 % prenajatia objektu ako súčin ročnej nájomnej sadzby a mernej jednotky (m² zastavanej plochy). Jedná sa o administratívno-prevádzkový objekt a halu zámočníckych konštrukcií. Nájomné sadzby v danej lokalite (podľa realitných portálov a internetu), ako aj základe miestneho šetrenia, ako aj informácií poskytnutých objednávateľom, sa pohybujú v danom štandarde a v rozpätí nasledovne:

Administratívne priestory 72,00 EUR/m²/rok

Halové priestory pre skladovanie 24,00 EUR/m²/rok

Náklady sú určené:

- odhadom z východiskovej hodnoty - na daň z nehnuteľností (0,09%)
- odhadom z východiskovej hodnoty - poistenie pre prípad poškodenia alebo zničenia živelnou udalosťou (0,050 %)
- odhadom z východiskovej hodnoty - náklady na bežnú opravu a údržbu (0,50%).
- odhadom správne náklady (2,50% z hrubého výnosu)

Ostatné náklady: sa nepredpokladajú.

Odhad straty je určený cca vo výške 25,00 % z hrubého výnosu zníženého o podiel výnosu na pozemku.

Podiel výnosu pozemku na nájomnom je stanovený odhadom vo výške 5% z hrubého výnosu s ohľadom na dosahované nájomy pozemkov v danej lokalite.

Pri stanovení hrubého výnosu časti poskytovania služieb a po prepočtoch výnosoch a nákladov na celý rok budem vychádzať z týchto podkladov:

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [Eur/MJ]/rok	Nájomné spolu [Eur/rok]
I. NP	518,09*0,80	414,47	m ²	72,00	29 841,84
II. NP	494,56*0,80	395,65	m ²	72,00	28 486,80
hala	1598,86*0,8	1 279,09	m ²	24,00	30 698,16
Hrubý výnos spolu:					89 026,80

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Podiel pozemku na výnose	5% z 89 026,80	4 451,34

Hrubý výnos stavby: 89 026,80 - 4 451,34 = 84 575,46 Eur/rok

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [Eur/rok]
Prevádzkové náklady		
Daň z nehnuteľností - odhad	0,09 % z (1 394 887,81 * 1,2)	1 506,48
Poistenie pre prípad poškodenia alebo zničenia živelnou udalosťou - odhad	0,05 % z (1 394 887,81 * 1,2)	836,93
Náklady na údržbu		
Náklady na bežnú údržbu	0,50 % z (1 394 887,81 * 1,2)	8 369,33

Správne náklady		
Správne náklady - správa, prenajímanie - odhad	2,50 % z 84 575,46	2 114,39
Náklady spolu:		12 827,13

Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Odhad straty	40% z 84 575,46	33 830,18

Disponibilný výnos

Hrubý výnos stavby [Eur/rok]	Náklady [Eur/rok]	Odhad straty [Eur/rok]	Odčerpateľný zdroj [Eur/rok]
84 575,46	12 827,13	33 830,18	37 918,15

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:	15 r.
Základná úroková sadzba ECB:	$i = 0,05 \text{ %/rok}$
Miera rizika:	$r = 4,50 \text{ %/rok}$
Zaťaženie daňou z príjmu:	$d = 1,08 \text{ %/rok}$
Úroková miera:	$u = 0,05 + 4,50 + 1,08 = 5,63 \text{ %/rok}$
Kapitalizačný úrokomer:	$k = 5,63 / 100 = 0,0563$
Likvidačná hodnota	

Názov	Výpočet	Spolu [Eur]
VŠH metódou poloh.difer.		639 327,94
Likvidačné náklady:		
Náklady spojené s likvidáciou	2,00 % z 639 327,94 Eur	12 786,56
Likvidačná hodnota:		626 541,38

Výnosová hodnota

$$HV = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k} + \frac{HL}{(1+k)^n}$$

$$HV = 37\,918,15 * \frac{(1+0,0563)^{15} - 1}{(1+0,0563)^{15} * 0,0563} + \frac{626\,541,38}{(1+0,0563)^{15}}$$

$$HV = 377\,339,63 + 275\,512,03 = 652\,851,66 \text{ Eur}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Kombinácia je vykonaná podľa zásad uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. Váhy jednotlivých hodnôt sú určené s ohľadom na rozdiel medzi hodnotou výnosovou a technickou hodnotou v danom pomere. Tento pomer rešpektuje stav na trhu s nehnuteľnosťami tohto typu v danom mieste a čase, zároveň zohľadňuje vplyv typu a veku stavby.

Technická hodnota stavieb (TH):	1 039 557,63 Eur
Výnosová hodnota (HV):	652 851,66 Eur

Určenie váh podľa ÚSI:
Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{1\,039\,557,63 - 652\,851,66}{652\,851,66} \right| * 100 = 59,23\%$$

Váha technickej hodnoty:

 $b = 1$

Váha výnosovej hodnoty:

 $a = 6,92$

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$V\check{S}H_s = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

$$V\check{S}H_s = \frac{(6,92 * 652\,851,66) + (1 * 1\,039\,557,63)}{6,92 + 1} = 701\,678,17 \text{ Eur}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciácie	639 327,94
Kombinovaná metóda	701 678,17

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

VŠH stavieb = 639 327,94 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

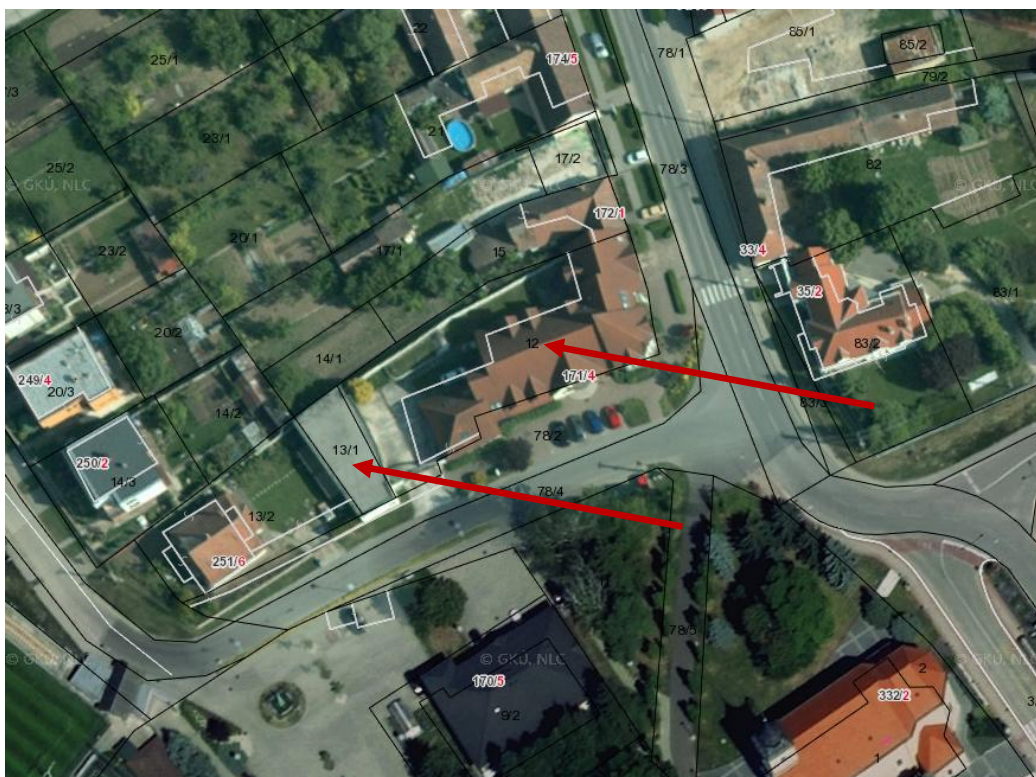
3.2.1.2. Pozemky v katastrálnom území Bohunice

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parcelné číslo 12 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1166 m² a parcelné číslo 13/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 161 m². Predmetné pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce, sú zapísané na Výpise z listu vlastníctva číslo 883, okres Trnava, obec Jaslovské Bohunice, katastrálne územie Bohunice. Predmetné pozemky sú o celkovej výmere 1327 m².

Pozemky sa nachádzajú v centre obce Jaslovské Bohunice. Sú napojené na vonkajšie rozvody vody, kanalizácie, horúcovodu, elektrického rozvodu NN a slaboprúdu.

Nakoľko v obci je zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností, stanovujem jednotkovú všeobecnú hodnotu pre pozemok 13,28€/m², čo zodpovedá 50% z východiskovej hodnoty obce (mesta Trnava 26,56€/m²), z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

Nehnutelnosť sa nachádza v stavebnom území obce do 5.000 obyvateľov. V tejto lokalite sú postavené obchodné domy a administratívne budovy s nadštandardným vybavením. Pozemky sa nachádzajú v centre obce s autobusovou dopravou. Z hľadiska obchodnej a priemyselnej polohy sú určené ako obchodná poloha a byty. Majú veľmi dobrú pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby. Pre správne ohodnotenie pozemku je nutný citlivý prístup k posúdeniu koeficientu redukujúcich faktorov a zvyšujúcich faktorov. Hlavným a východiskovým merítkom pre stanovenie všeobecnej hodnoty konkrétneho pozemku sú skutočné nákupné ceny porovnateľných pozemkov v dotknutej lokalite a v čase stanovovania VŠH. VŠH pozemku by mala zahŕňať a odzrkadľovať polohu pozemku danú lokalitou, tvarom, veľkosťou a prístupmi, ďalej existenciu inžinierskych sietí, zastavanosť ako aj využiteľnosť konkrétneho pozemku. Odborným posúdením a zhodnotením všetkých uvedených skutočností, určujem hodnotu koeficientu zvyšujúcich faktorov na 1,55 s ohľadom na lokalitu v ktorej sa nachádzajú, a s hodnotou koeficientu redukujúcich faktorov uvažujem na úrovni 1,00. Ostatné koeficienty sú viac-menej jednoznačné.



Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
12	zastavané plochy a nádvoría	1166,00	1/1	1166,00
13/1	zastavané plochy a nádvoría	161,00	1/1	161,00
Spolu výmera				1 327,00

Obec:

Jaslovské Bohunice

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 50,00\% \text{ z } 26,56 \text{ Eur/m}^2 = 13,28 \text{ Eur/m}^2$

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	7. - exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,15
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	1. plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha)	1,50
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,55
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,15 * 0,90 * 1,50 * 1,50 * 1,55 * 1,00$	3,2486
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 13,28 \text{ Eur/m}^2 * 3,2486$	43,14 Eur/m²

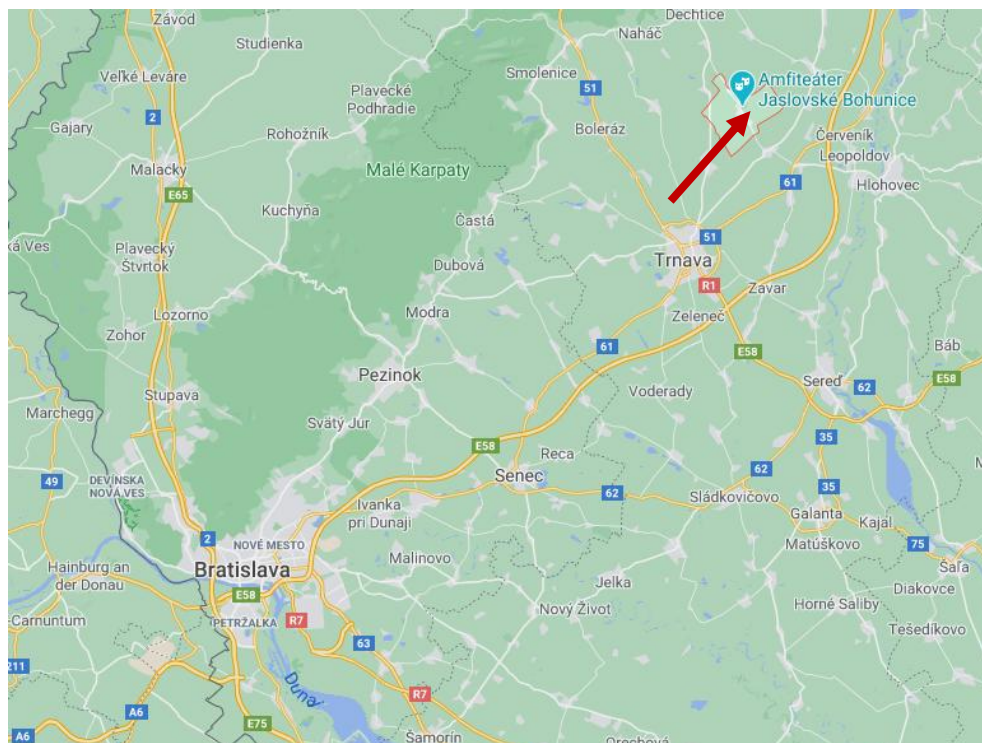
VYHODNOTENIE

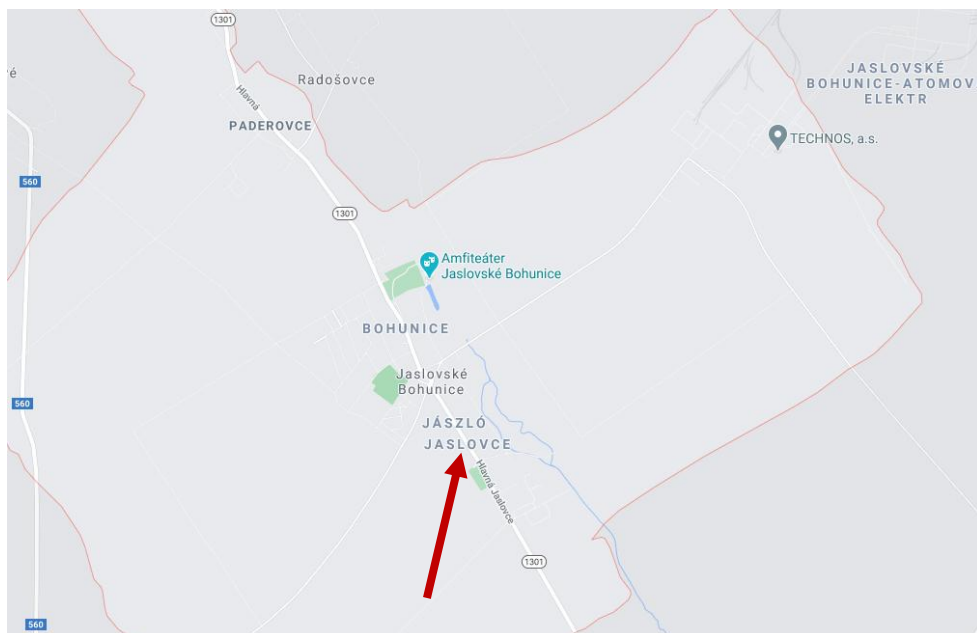
Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parc. č. 12	$1\,166,00 \text{ m}^2 * 43,14 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	50 301,24
parc. č. 13/1	$161,00 \text{ m}^2 * 43,14 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	6 945,54
Spolu		57 246,78

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Stavby - hala zámočníckej výroby, katastrálne územie Jaslovce

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť – hala zámočníckej výroby bez súp. čísla, sa nachádza na pozemku parc. č. 601/31 a 601/49, k.ú. Jaslovce, v okrajovej časti obce Jaslovské Bohunice smerom na Hlohovec. Prístup k stavbám je po spevnených asfaltových verejných komunikáciách, cez vrátnicu do areálu PD Jaslovské Bohunice, kde je vybudovaná betónová prístupová komunikácia. Susedné objekty sú poľnohospodárske a priemyselné stavby. Parkovanie pre osobné a nákladné vozidlá je možné v tesnej blízkosti manipulačnej betónovej plochy nachádzajúcej sa pred vstupom do haly zámočníckej výroby. Stavba je napojená na elektrický rozvod NN, vodovodnú prípojku a horúcovod. Stavba nie je pripojená na kanalizačný rozvod, ktorý sa nachádza v areáli.





b) Analýza využitia nehnuteľností: Využitelnosť nehnuteľnosti je z hľadiska využitia daná jej konštrukciou, materiálovým vyhotovením, charakterom okolitej zástavby a technicko – priestorovými pomermi na mieste. K termínu obhliadky bola časť haly využívaná pre účel predaja stavebného materiálu, väčšia časť haly nebola užívaná. Pôvodne bol objekt haly určený pre **zámočnícku výrobu a skladovanie**. Objekt môže budúci vlastník využívať pre vlastné podnikateľské aktivity, prípadne ho prenajímať inému alebo iným subjektom. Iné využitie nehnuteľnosti sa nepredpokladá. Prípadná zmena účelu využitia je možná v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by v zásadnej miere vplývali na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti. Na predmetnú nehnuteľnosť je dané záložné právo v prospech bankovej inštitúcie:

LV č. 943

Por. č.:

ZÁLOŽNÉ PRÁVO: na parc. č. 601/49, /55, 614/7, stavby na p.č.601/31, 601/49 v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31 320 155, V 2637/14 - zálož. zml., vklad povolený dňa 20.6.2014 - 47/14

ZÁLOŽNÉ PRÁVO: na parc. reg.C č. 601/49, 601/55, 614/7, stavby na p.č. 601/31, 601/49 v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31 320 155, V 4989/15 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č.: 126/ZZ/2015, vklad povolený dňa 8.9.2015 - 75/15

Na predmetné nehnuteľnosti je na **LV č. 943**, por. č. 1 daná poznámka:

P 497/2020 - Na parcely registra C č. 601/49, 601/55, 614/7 a stavby na parcelách registra C č. 601/31, 601/49: je vyhlásený konkurz č. 25K/16/2019 zo dňa 27.01.2020; správca úpadcu: HMG Recovery, k.s., IČO: 46333908, Červeňova 14, 811 03 Bratislava - 53/20

4.1 STAVBY

4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Pri stanovení priemerného koeficientu polohovej diferenciacie sme vychádzali z odporúčania uverejneného v časopise "Almanach znalca" vydávaný ÚSZ STU v Bratislave. Východiskový priemerný koeficient predajnosti stanovujem hlavne vzhľadom na technický stav, typ stavieb a budúce využitie stanovený na hodnotu 0,20. Zdôvodnenie jednotlivých koeficientov je uvedené priamo v tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: **0,2**

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,200 + 0,400)	0,600
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,200
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,110
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,200 - 0,180)	0,020

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,110	13	1,43
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	IV.	0,110	30	3,30
	časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,400	8	3,20
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,110	7	0,77
	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.	0,200	6	1,20
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,200	10	2,00
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,400	9	3,60
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,400	6	2,40
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,200	5	1,00

	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	0,600	6	3,60
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,200	7	1,40
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,110	7	0,77
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,200	10	2,00
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,110	8	0,88
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,110	9	0,99
	zvýšená hlučnosť a prašnosť a ďalšie exhalácie, alebo zápach				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,200	8	1,60
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,020	7	0,14
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	III.	0,200	4	0,80
	bežný prenájom nehnuteľností				
19	Názor znalca	III.	0,200	20	4,00
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	35,08

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 35,08 / 180$	0,195
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 482\,922,35 \text{ Eur} * 0,195$	94 169,86 Eur

4.2 POZEMKY**4.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****4.2.1.2. Pozemky v katastrálnom území Jaslovce**

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parcelné číslo 601/49 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 484 m², parcelné číslo 601/55 zastavané plochy a nádvoria o výmere 472 m² – zastavané plochy a nádvoria, a parcelné číslo 614/7 o výmere 392 m² – orná pôda. Predmetné pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce, sú zapísané na Výpise z listu vlastníctva číslo 943, okres Trnava, obec Jaslovské Bohunice, katastrálne územie Jaslovce. Predmetné pozemky sú o celkovej výmere 1348 m².

Pozemky sa nachádzajú v okrajovej časti obce Jaslovské Bohunice smerom na Hlohovec. Sú napojené na vonkajšie rozvody vody, horúcovodu a elektrického rozvodu NN.

Nakoľko v obci je zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností, stanovujem jednotkovú všeobecnú hodnotu pre

pozemok 13,28€/m², čo zodpovedá 50% z východiskovej hodnoty obce (mesta Trnava 26,56€/m²), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Nehnuteľnosť sa nachádza v okrajovej priemyselnej a poľnohospodárskej časti obce. V tejto lokalite sú postavené stavby pre priemysel a poľnohospodárstvo so štandardným technickým zariadením. Pozemky sa nachádzajú na okraji obce so autobusovou dopravou. Z hľadiska obchodnej a priemyselnej polohy sú určené predovšetkým ako priemyselná poloha. Majú dobrú pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby. Pre správne ohodnotenie pozemku je nutný citlivý prístup k posúdeniu koeficientu redukujúcich faktorov a zvyšujúcich faktorov. Hlavným a východiskovým merítkom pre stanovenie všeobecnej hodnoty konkrétneho pozemku sú skutočné nákupné ceny porovnateľných pozemkov v dotknutej lokalite a v čase stanovovania VŠH. VŠH pozemku by mala zahŕňať a odrážať polohu pozemku danú lokalitou, tvarom, veľkosťou a prístupmi, ďalej existenciu inžinierskych sietí, zastavanosť ako aj využiteľnosť konkrétneho pozemku. Odborným posúdením a zhodnotením všetkých uvedených skutočností, určujem hodnotu koeficientu zvyšujúcich faktorov na 1,30 s ohľadom na lokalitu v ktorej sa nachádzajú, a s hodnotou koeficientu redukujúcich faktorov uvažujem na úrovni 1,00. Ostatné koeficienty sú viac-menej jednoznačné.



Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
601/49	zastavané plochy a nádvoria	484,00	1/1	484,00
601/55	zastavané plochy a nádvoria	472,00	1/1	472,00
614/7	orná pôda	392,00	1/1	392,00
Spolu výmera				1 348,00

Obec:

Jaslovské Bohunice

Východisková hodnota:

$$VH_M = 50,00\% \text{ z } 26,56 \text{ Eur/m}^2 = 13,28 \text{ Eur/m}^2$$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
kv koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,	1,05

	- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,30
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,10 * 1,30 * 1,30 * 1,00$	1,5811
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 13,28 \text{ Eur/m}^2 * 1,5811$	21,00 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcely č. 601/49	$484,00 \text{ m}^2 * 21,00 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	10 164,00
parcely č. 601/55	$472,00 \text{ m}^2 * 21,00 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	9 912,00
parcely č. 614/7	$392,00 \text{ m}^2 * 21,00 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	8 232,00
Spolu		28 308,00

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Vzhľadom na umiestnenie objektu, prístupnosť, jeho dispozičné, architektonické riešenie, stavebno-technický stav, účel využitia všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciácie objektívnejšie vystihuje všeobecnú hodnotu predmetnej stavby v danom mieste a čase pri jej prípadnom poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

PREHLAD**Hlavné stavby:**

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Administratívna budova súpisné číslo 171, na pozemku parcelné číslo 12, katastrálne územie Bohunice	801 61	97,44	0,00	0
Garáže na pozemku parcelné číslo 13/1, katastrálne územie Bohunice, obec Jaslovské Bohunice	812 69	817,57	165,17	1
Hala zámočníckej výroby na pozemku	811 21	12 014,82	1 598,86	1

parcelné číslo 601/49, 601/31 a 601/41, katastrálne územie Jaslovce, obec Jaslovské Bohunice				
--	--	--	--	--

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky v katastrálnom území Bohunice	12	1 166,00
Pozemky v katastrálnom území Bohunice	13/1	161,00
Pozemky v katastrálnom území Jaslovce	601/49	484,00
Pozemky v katastrálnom území Jaslovce	601/55	472,00
Pozemky v katastrálnom území Jaslovce	614/7	392,00

PREHLAD**Prehľad všeobecných hodnôt v eurách stanovených rôznymi metódami**

Názov	Stavby			Pozemky		
	Polohová diferenciácia	Kombinovaná metóda	Porovnávací metóda	Polohová diferenciácia	Výnosová metóda	Porovnávací metóda
Stavby – administratívno- prevádzková budova a budova garáží s príslušenstvom, katastrálne územie Bohunice	639 327,94	701 678,17	-	57 246,78	-	-
Stavby - hala zámočníckej výroby, katastrálne územie Jaslovce	94 169,86	-	-	28 308,00	-	-

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Stavby – administratívno-prevádzková budova a budova garáží s príslušenstvom, katastrálne územie Bohunice	
Bytové a nebytové budovy (haly)	
Administratívna budova súpisné číslo 171, na pozemku parcelné číslo 12, katastrálne územie Bohunice, obec Jaslovské Bohunice	582 154,83
Garáže bez súp. čísla na pozemku parcelné číslo 13/1, katastrálne územie Bohunice, obec Jaslovské Bohunice	46 295,85
Ploty	
Plot a plotové vráta zo strany ulice, na parcele číslo 12	1 700,62
Plot oddeľujúci parcelu číslo 12 od susedného pozemku	4 020,13
Vonkajšie úpravy	
Podzemná pivnica, na p. č. 12	846,19
Predložené schody, parcela číslo 12	103,20
Oporný múr, parcela číslo 12	47,99
Spevnená plocha betónová, parcela číslo 12	1 626,32
Spevnená plocha - polovegetačná dlažba, parcela číslo 12	84,88

Spevnená plocha - chodník, parcela číslo 12	418,40
Spevnená plocha - betónová, parcela číslo 12	451,21
Spevnená plocha - polovegetačná dlažba, parcela číslo 12	252,75
Elektrické rozvody, parcela číslo 12	414,63
Vodomerná šachta, parcela číslo 12	765,88
Prípojka horúcovodu, parcela číslo 12	46,36
Prípojka kanalizácie, parcela číslo 12	98,71
Spolu stavby	639 327,94
Pozemky	
Pozemky v katastrálnom území Bohunice - parc. č. 12 (1 166 m ²)	50 301,24
Pozemky v katastrálnom území Bohunice - parc. č. 13/1 (161 m ²)	6 945,54
Spolu pozemky (1 327,00 m²)	57 246,78
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Stavby – administratívno-prevádzková budova a budova garáží s príslušenstvom, katastrálne územie Bohunice	696 574,72
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Stavby - hala zámočníckej výroby, katastrálne územie Jaslovce	
Hala zámočníckej výroby bez súp. čísla, na pozemku parcelné číslo 601/31 a 601/49, katastrálne územie Jaslovce, obec Jaslovské Bohunice	87 723,69
Vonkajšie úpravy	
Trafostanica	277,23
Elektrické rozvody	5 159,85
Vodovodná prípojka	1 009,10
Spolu stavby	94 169,86
Pozemky	
Pozemky v katastrálnom území Jaslovce - parc. č. 601/49 (484 m ²)	10 164,00
Pozemky v katastrálnom území Jaslovce - parc. č. 601/55 (472 m ²)	9 912,00
Pozemky v katastrálnom území Jaslovce - parc. č. 614/7 (392 m ²)	8 232,00
Spolu pozemky (1 348,00 m²)	28 308,00
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Stavby - hala zámočníckej výroby, katastrálne územie Jaslovce	122 477,86
Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny	819 052,58
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	819 000,00

Slovom: Osemstodevätnásťtisíc Eur

V Bratislave, dňa 15. 04. 2021

Ing. Ján Ďuriš

¹ Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohádzkou.

IV. PRÍLOHY

- Výpis z listu vlastníctva č. 883, k.ú. Bohunice, vyhotovené cez kataster portál, zo dňa 14. 04. 2021
- Výpis z listu vlastníctva č. 943, k.ú. Jaslovce, vyhotovené cez kataster portál, zo dňa 14. 04. 2021
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Bohunice, vyhotovené cez kataster portál, zo dňa 14. 04. 2021
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Jaslovce, vyhotovené cez kataster portál, zo dňa 14. 04. 2021
- Stavebné povolenie stavby „Administratívno-prevádzkovej budovy“ v členení stavby: administratívna budova, garáže, spevnené plochy, prípojky ÚK, elektro, vody, kanalizácia a slaboprúdu, vydané stavebníkovi Chladiace veže Bohunice s. r. o., Jaslovské Bohunice, ktoré vydal Obvodný úrad životného prostredia Trnava, oddelenie územného rozvoja a štátnej stavebnej správy, Kollárova 8, Trnava pod číslom 1608/96/Ne-1307 dňa 01.03.1996, s právoplatnosťou dňa 22.03.1996/kópia/
- Rozhodnutie o povolení zmeny stavby pred dokončením, ktoré vydal Okresný úrad v Trnave, odbor životného prostredia, oddelenie stavebného poriadku, Jána Bottu 4, Trnava, pod číslom 97/03583/ŽP-SP/Jč dňa 25.08.1997/kópia/
- Geometrický plán číslo 33204802-153/97 na zameranie stavieb na parcele číslo 12 a 13/1, overený katastrálnym odborom Okresného úradu v Trnave, pod číslom 943/1997, zo dňa 08.12.1997/kópia/
- Kolaudačné rozhodnutie vydané Okresným úradom v Trnave, odborom životného prostredia, oddelenie stavebného poriadku, Jána Bottu 4, Trnava, pod číslom G 97/05423/ŽP-SP/Ba, zo dňa 12.12.1997, s právoplatnosťou dňa 12.12.1997/kópia/
- Rozhodnutie o určení súpisného čísla pre stavbu „Administratívno-prevádzková budova“, vybudovaná na parcele číslo 12, 13/1 v katastrálnom území Bohunice, ktorej vlastníkom je Chladiace veže s. r. o. Jaslovské Bohunice, IČO 34109960, vydané Obcou Jaslovské Bohunice, pod číslom /OcÚ/846/97, zo dňa 15.12.1997/kópia/
- Stavebné povolenie na zmenu stavby „Prestavba haly zámočníckej výroby Jaslovské Bohunice“, vydané stavebníkovi Chladiace veže Bohunice s. r. o., Jaslovské Bohunice, ktoré vydal Okresný úrad v Trnave, odbor životného prostredia, stavebného poriadku, Jána Bottu 4, Trnava, pod číslom 99/03784/ŽP-SP/Ká dňa 21.09.1999, s právoplatnosťou dňa 18.10.1999/kópia/
- Geometrický plán číslo 20/2000 na obnovenie pôvodných hraníc časti pozemku parcela číslo 613 (nové parcelné číslo 601/49-50, parcelné číslo 614/4), overený katastrálnym odborom Okresného úradu v Trnave, pod číslom 209/2000, zo dňa 27.03.2000/kópia/
- Kolaudačné rozhodnutie vydané Okresným úradom v Trnave, odborom životného prostredia, oddelenie stavebného poriadku, Vajanského 2, Trnava, pod číslom G 2000/02726/ŽP-SP/Ká, zo dňa 19.07.2000, s právoplatnosťou dňa 07.08.2000/kópia/
- Prehlásenie o veku stavieb – haly zámočníckej výroby postavenej na pozemku parcelné číslo 601/31 a 601/49, katastrálne územie Jaslovce a podzemnej pivnice postavenej na pozemku parcelné číslo 12, katastrálne územie Bohunice, zo dňa 23.11.2009/kópia/
- Situácia, pôdorysy, pohľady a rezy nehnuteľností
- Fotodokumentácia nehnuteľností