

Znalkyňa v odbore Stavebníctvo: odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností
Ing. arch. Iveta Horáková, bytom Palisády č. 42, 811 06 Bratislava
tel.: 0903246030, iveta.horakova@gmail.com

Zadávatel': PRO aukcie s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava

Číslo spisu/objednávky: mailom

ZNALCKÝ POSUDOK

č. 245 / 2022

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty „Areál M.T.A. s.r.o. Vydrany - I.etapa - mraziarenské skladové hospodárstvo, spevnené plochy a komunikácia, oplotenie a vstupné brány, sadové úpravy, STL prípojka plynu, areálové rozvody, vonkajšie parkovisko, vonkajšie osvetlenie, izolovaná žumpa a kanalizačná prípojka, vodovodná prípojka a lapač olejov - Vydrany “ súp.č. 499 na parc.č. 654/23-24,26 a pozemkov parc.č. 654/9-10,17,22 k.ú. Vydrany, obec Vydrany, okres Dunajská Streda

Počet strán (z toho príloh): 62 + (30A₄+4A₃)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 + CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania: stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených na LV č. 1729 k.ú. Vydrany podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

2. Účel znaleckého posudku: dobrovoľná dražba

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 30.12.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 24.11.2022

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom

- Objednávka z 03.11.2022
- Kolaudačné rozhodnutie vydané Obcou Vydrany pod č. Výst.22/2003-003 z 20.10.2003, právoplatné dňom 14.11.2003
- Rozhodnutie o určení súpisného čísla pod č. /2003 z 13.10.2003
- PD - Stavebná časť (pôdorys, rez, pohľad)
- Podklady vlastníka k nákladom spojených s prevádzkou

b) podklady získané znalcom

- Výpis z katastra nehnuteľností (cez KP) LV č. 1729 z 06.11.2022 k.ú. Vydrany
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy (cez KP)
- Fotodokumentácia
- Ústne údaje zadávateľa o nehnuteľnosti
- Vlastné poznatky o podmienkach v mieste nehnuteľnosti

6. Použité predpisy

- Vyhláška č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 382/2004 Z.z., o znalcoch , tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 228/2018 Z.z., 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
- Zákon č. 527/2002 Z.z., o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii, v platnom znení
- Zákon č 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 40/1964 – Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov
- Indexy cien stavebných prác
- www.reality.sk, www.trh.sk, www.nehnuteľnosti.sk
- Územný plán mesta

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov :

Podľa vyhl. MS č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, podľa prílohy 3, oceňovanie nehnuteľností je možné k výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pristúpiť spôsobmi (postupy výpočtu):

- porovnaním
- kombinovanou metódou (stavby)
- výnosovou metódou (pozemky)
- metódou polohovej diferenciacie

Výber vhodnej metódy vyberie znalec.

Pri použití metódy polohovej diferenciacie stavieb sa vychádza zo základného vzťahu $VŠHS = TH \cdot kPD$ [€], kde TH – technická hodnota stavby [€], kPD – koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase, podľa metodiky určenej ministerstvom. Koeficient polohovej diferenciacie sa môže stanoviť pre skupinu stavieb alebo jednotlivo pre každú stavbu. Pri určení koeficientu polohovej diferenciacie sa váhovým priemerom zohľadnia spravidla tieto faktory: trh s nehnuteľnosťami – kúpna sila obyvateľstva, poloha nehnuteľnosti v danej obci – vzťah k centru obce, súčasný technický stav nehnuteľnosti, prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti, príslušenstvo nehnuteľnosti, typ nehnuteľnosti, pracovné možnosti obyvateľstva, skladba obyvateľstva v mieste stavby, orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám, konfigurácia terénu, pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby, doprava v okolí nehnuteľnosti, občianska vybavenosť, prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby, kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby, možnosti zmeny v zástavbe – územný rozvoj, možnosti ďalšieho rozšírenia, dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti, názor znalca, a iné faktory.

Pri použití metódy polohovej diferenciacie pozemkov, tie sa delia na skupiny: pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách a pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50% z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

Povyšujúce a redukujúce faktory možno použiť iba v prípadoch, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

V prípade, že sa faktor nevyskytuje, koeficient povyšujúcich alebo redukujúcich faktorov je 1.

Pri výpočte všeobecnej hodnoty porovnaním sa hodnota zisťuje porovnaním oceňovanej nehnuteľnosti s nehnuteľnosťami, pri ktorých sa v danom mieste a čase už zrealizovali prevody a sú od týchto úkonov dostupné podklady na porovnanie (kúpne zmluvy, rozhodnutia súdov, exekučné rozhodnutia, výsledky konkurzov a znalecké posudky, na základe ktorých boli prevody či prechody vložené do katastra nehnuteľností, ďalej ponuky realitných kancelárií). Pri výpočte sa pri výpočte používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch stavieb alebo pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku 1m² s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných stavieb a pozemkov. Podklady na porovnanie (doklady o prevode alebo prechode nehnuteľností, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.)

VÝNOSOVÁ HODNOTA : odčerpateľným zdrojom sa rozumie ročný disponibilný výnos z využívania nehnuteľnosti formou prenájmu, stanovený spravidla z uzatvorených nájomných zmlúv. Ak sa výška nájmu nedá zistiť pre nedostatok podkladov napr. nie sú v čase ohodnotenia prenajaté, vychádza sa z nájomných sadziieb, ktoré sa pri riadnom obhospodarovaní majetku dajú trvalo dosiahnuť. 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. Náklady na využívanie nehnuteľnosti sa spravidla 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.

Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *trhová hodnota*.

Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná obstarávacía hodnota* alebo *nová cena*. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o *princíp nákladového určenia hodnoty*.

Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná zostatková hodnota* alebo *časová cena*.

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebovania stavby.

Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia.

Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: nie sú známe

II. POSUDOK

1. Všeobecné údaje, ktoré obsahujú najmä:

a) výber použitej metódy:

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie a kombinovanou metódou, podľa platnej vyhl. MS č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, príloha 3, programom HYPO verzia 20.50

b) vlastnícke a evidenčné údaje: podľa LV č. 1729 v k.ú. Vydrany je vlastníkom ohodnocovaných nehnuteľností:

AL Agroservis s.r.o., 930 16, Vydrany, č. 1093, SR, IČO: 36280208, v celosti

Titul nadobudnutia: pozemkov: kúpna zmluva vklad povolený dňa 26.06.2019 - č.z. 218/19

Ťarchy:

Záložné právo na pozemky reg. C KN p.č. 654/9, 654/10, 654/17, 654/22, 654/23, 654/26, na stavbu so súpisným číslom 499 na p.č. 654/23, 654/24, 654/26 v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. IČO: 64948242 so sídlom Želetevská 1525/1, 14092 Praha 4 -Michle, V-4895/2019 - č.z. 244/19

Vecné bremeno "in rem" spočívajúce v práve zriadenia a uloženia stavby "Kanalizácia Vydrany-Velké Blahovo", v práve vstupu, prechodu a prejazdu peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami; v práve užívania, prevádzkovania, údržby, opravy, rekonštrukcie, modernizácie a v práve vykonať akékoľvek iné stavebné úpravy stavby "Kanalizácia Vydrany-Velké Blahovo" a jej odstránenie; v práve vstupu, prechodu a prejazdu peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami za tým účelom v rozsahu vyznačenom v GP číslo G1-3332/2021 na pozemku parc.C č.654/9 v prospech vlastníka inžinierskej stavby: "Kanalizácia Vydrany Velké Blahovo" podľa V-5771/2022 -č.z.350/22

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia: predmet posúdenia bol obhliadnutý dňa 24.11.2022 za prítomnosti zadávateľa a vlastníka

d) Technická dokumentácia: pri miestnej obhliadke bol zistený aktuálny stav nehnuteľností, hlavné rozmery pre výpočet objemu boli prevzaté z predloženej dokumentácii a z podkladov priložených zadávateľom. Podľa kolaudačného rozhodnutia vydané Obcou Vydrany pod č.j. Výst.22/2003-003 bol areál daný do prevádzky v roku 2003 s funkciou Mraziarenské skladové hospodárstvo s príslušenstvom. Hala s.č. 499 pozostáva zo 4-och skladových častí, ktoré sú vzájomne prepojené. Ku dňu obhliadky bol areál v prevádzke bez funkcie mrazenia a chladenia.

e) Údaje katastra nehnuteľností: porovnanie popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom bolo zistené, že sú v súlade.

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

- hala (mraziarenský sklad) s.č. 499 na p.č. 654/23-24,26
- trafostanica s VN prípojkou
- pozemok p.č. 654/9, orná pôda o výmere 218 m²

- pozemok p.č. 654/10, orná pôda a nádvorcia o výmere 3150 m²
- pozemok p.č. 654/17, záhrada o výmere 1864 m²
- pozemok p.č. 654/22, orná pôda o výmere 2737 m²
- pozemok p.č. 654/23, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 1410 m²
- pozemok p.č. 654/26, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 329 m²

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: pozemok p.č. 654/24, na ktorom je umiestnená časť stavby súp.č. 499, technológia mrazenia a chladenia nie je predmetom tohto posudku

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

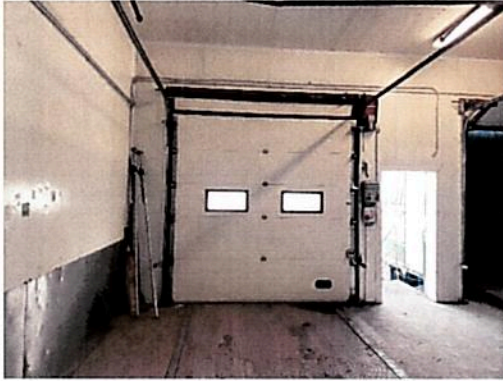
2.1.1 Vydrany, hala

Z hľadiska charakteru sa jedná o skladovo-prevádzkovú halu, pozostávajúcu z dvoch skladových častí s časťou expedície, administratívy so soc. zázemím. Prevádzka je upravená na priestory štyroch mraziarenských skladov. Areál je čiastočne oplotený, z hlavnej komunikácie bez oplotenia, areál v čase posúdenia bol mimo prevádzky mrazenia a chladenia.

Konštrukčne je hala postavená z montovaných oceľových prvkov RUURKKI – stĺpov a prekladov, na ŽP pätkách alebo pásoch. Prekrytie haly je z oceľových priehradových nosníkov so zateplenými strešnými pur-panelmi a s oplechovaním z pozinkovaného plechu, tvoriac plytkú sedlovú strechu, obvodové murivo je zo sendvičových pur-panelov s okennými plastovými výplňami a hliníkovými vstupnými dverami do administratívnej a expedičnej časti, do skladových častí a expedície je vstup cez rampu a rolovacie vráta na diaľ. ovládanie. Podlaha je betónová s úpravou proti prachu, zdroj vykurovania v administratívnej časti je lokálny cez plynový turbokotol so zásobníkom na TUV, svietidlá sú zavesené, po obvode sú inštalované exteriérové svietidlá, soc. zariadenia sú štandardne zariadené keramikou sanitou s pákovými batériami bez obkladu, WC so spodnou nádržkou, podlahy sú opatrené PVC. Okolo objektu je betónová manipulačná plocha určená prevažne pre kamiónovú dopravu. Pozemok je z 3-och strán oplotený, na pozemku je vlastná kiosková trafostanica s VN prípojkou, prípojka vody, plynu a nn, kanalizácia je do žumpy (2x60m³+20m³).

V nižšie uvedených výpočtových tabuľkách sa uvažuje prevažujúce, alebo najbližšie podobné prvky (z hľadiska materiálov, funkčnosti alebo obstarávacej ceny) vyhotovenia.





ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 62 haly chladiarenské a mraziarenské

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(64,30*32,90-5,05*17,2)*0,8$	1 622,89
Vrchná stavba	
$(64,30*15,36)*6,4$	6 320,95
$(2*21,63+3,225)*15,36*6,4$	4 569,66
$17,2*12,65*3,4$	739,77
$(2*21,63+3,225)*2,7*5,43$	681,52
Zastrešenie	
$64,30*15,36*(0,72+1,33/2)$	1 367,89
$(2*21,63+3,225)*15,36*(0,72+1,33/2)$	988,90
$17,2*12,65*0,72*1,09/2$	85,38
Obstavaný priestor stavby celkom	16 376,96

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 1\,301 / 30,1260 = 43,19 \text{ €/m}^3$ Koeficient konštrukcie: $k_k = 0,948$ (kovová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$64,30*15,36+(2*21,63+3,225)*15,36+17,2*12,65+(2*21,63+3,225)*2,7$	2044,75	Repr.	$(64,30*15,36*6,4+((2*21,63+3,225)*15,36*6,4)+(17,2*12,65*3,4)+((2*21,63+3,225)*2,7*5,43))/2044,75$	6,0212

Priemerná zastavaná plocha: $(2044,75) / 1 = 2044,75 \text{ m}^2$ Priemerná výška podlaží: $(2044,75 * 6,0212) / (2044,75) = 6,02 \text{ m}$ Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 2044,75) = 0,9317$ Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 6,02) = 0,9980$

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	12,00	1,00	12,00	10,09
2	Zvislé konštrukcie	29,00	1,50	43,50	36,57
3	Stropy	9,00	1,50	13,50	11,35
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	9,25
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	2,52
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,84
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	5,04
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,52
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,68
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	1,68

13	Okná	4,00	0,30	1,20	1,01
14	Povrchy podláh	5,00	1,25	6,25	5,25
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	2,00	10,00	8,41
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,84
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,50	3,00	2,52
	Ďalšie konštrukcie				
26	soc zariadenie	-	-	0,40	0,34
27	vykurovanie	-	-	0,10	0,08
28	vnútorný plynovod	-	-	0,01	0,01
	Spolu	100,00		118,96	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 118,96 / 100 = 1,1896$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 3,307$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 43,19 €/m^3 * 3,307 * 1,1896 * 0,9317 * 0,9980 * 0,948 * 0,95$$

$$VH = 142,2843 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vydrany, hala	2003	19	61	80	23,75	76,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	142,2843 €/m ³ * 16376,96 m ³	2 330 184,29
Technická hodnota	76,25 % z 2 330 184,29 €	1 776 765,52

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 bočné oplatenie

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	127,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z betónových prefabrik. dosiek do ocef. alebo bet. stĺpikov	260,35m ²	545	18,09 €/m

Dĺžka plotu: **127 m**
 Pohľadová plocha výplne: **$127 * 2,05 = 260,35 \text{ m}^2$**
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: **$k_{CU} = 3,307$**
 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 [%]
bočné oplatenie	2003	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(127,00\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 260,35\text{m}^2 * 18,09 \text{ €/m}^2) * 3,307 * 0,95$	24 068,85
Technická hodnota	62,00 % z 24 068,85 €	14 922,69

2.2.2 zadné oplatenie**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: **815 2 Oplatenie**

KS: **2ex Inžinierske stavby**

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpkov oceľových, betonových alebo drevených	83,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betonové stĺpiky	149,40m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: **83 m**
 Pohľadová plocha výplne: **$83 * 1,8 = 149,40 \text{ m}^2$**
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: **$k_{CU} = 3,307$**
 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 [%]
zadné oplatenie	2003	19	11	30	63,33	36,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(83,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 149,40\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 3,307 * 0,95$	7 389,33
Technická hodnota	36,67 % z 7 389,33 €	2 709,67

2.2.3 prípojka vody**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: **827 1 Vodovod**

Kód KS: **2222 Miestne potrubné rozvody vody**

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: **1. Vodovod (JKSO 827 1)**

Bod: **1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC**

Položka: **1.1.d) Prípojka vody DN 80 mm, vrátane navrtavacieho pásu**

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: **$1380/30,1260 = 45,81 \text{ €/bm}$**

Počet merných jednotiek: **14 bm**

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$

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 vody	2003	19	61	80	23,75	76,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14 \text{ bm} * 45,81 \text{ €/bm} * 3,307 * 0,95$	2 014,87
Technická hodnota	$76,25 \% \text{ z } 2\,014,87 \text{ €}$	1 536,34

2.2.4 areálový rozvod vody

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod

Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)

Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC

Položka: 1.1.d) Prípojka vody DN 80 mm, vrátane navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1380/30,1260 = 45,81 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 98 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$

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 [%]
areálový rozvod vody	2003	19	61	80	23,75	76,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$98 \text{ bm} * 45,81 \text{ €/bm} * 3,307 * 0,95$	14 104,06
Technická hodnota	$76,25 \% \text{ z } 14\,104,06 \text{ €}$	10 754,35

2.2.5 vodomerná šachta

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: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$

Počet merných jednotiek: $2,6 * 1,9 * 2,0 = 9,88 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$

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 [%]
vodomerná šachta	2003	19	61	80	23,75	76,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9,88 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,307 * 0,95$	7 892,41
Technická hodnota	$76,25 \% \text{ z } 7 892,41 \text{ €}$	6 017,96

2.2.6 dažďová kanalizácia

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $25+19 = 44 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
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 [%]
dažďová kanalizácia	2003	19	41	60	31,67	68,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$44 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,307 * 0,95$	3 923,04
Technická hodnota	$68,33 \% \text{ z } 3 923,04 \text{ €}$	2 680,61

2.2.7 dažďová kanalizácia DN 200

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1010/30,1260 = 33,53 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 86 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
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 [%]
dažďová kanalizácia DN 200	2003	19	41	60	31,67	68,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$86 \text{ bm} * 33,53 \text{ €/bm} * 3,307 * 0,95$	9 059,20
Technická hodnota	$68,33 \% \text{ z } 9 059,20 \text{ €}$	6 190,15

2.2.8 kanalizačné šachty

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 9150/30,1260 = 303,72 €/Ks
Počet merných jednotiek: 6 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
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 [%]
kanalizačné šachty	2003	19	41	60	31,67	68,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	6 Ks * 303,72 €/Ks * 3,307 * 0,95	5 725,09
Technická hodnota	68,33 % z 5 725,09 €	3 911,95

2.2.9 3x žumpa

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 3250/30,1260 = 107,88 €/m³ OP
Počet merných jednotiek: 60+60+20 = 140 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
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 [%]
3x žumpa	2003	19	81	100	19,00	81,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	140 m ³ OP * 107,88 €/m ³ OP * 3,307 * 0,95	47 448,97
Technická hodnota	81,00 % z 47 448,97 €	38 433,67

2.2.10 lapol (ORL)

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.7. Lapač olejov alebo masnôt
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 2550/30,1260 = 84,64 €/m³ OP
Počet merných jednotiek: 48 m³ OP

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$

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 [%]
lapol (ORL)	2003	19	21	40	47,50	52,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$48 \text{ m}^3 \text{ OP} * 84,64 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,307 * 0,95$	12 763,64
Technická hodnota	$52,50 \% \text{ z } 12 763,64 \text{ €}$	6 700,91

2.2.11 NN rozvody

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: $1130/30,1260 = 37,51 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: *57,5 bm*

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NN rozvody	2003	19	61	80	23,75	76,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$57,5 \text{ bm} * 37,51 \text{ €/bm} * 3,307 * 0,95$	6 775,99
Technická hodnota	$76,25 \% \text{ z } 6 775,99 \text{ €}$	5 166,69

2.2.12 NN kábel

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.w) káblová prípojka zemná Cu 4*25 mm*mm*

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $550/30,1260 = 18,26 \text{ €/bm}$

Počet káblov: *1*

Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $10,95 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: *27 bm*

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
-------	-------------------	---------	---------	---------	-------	--------

NN kábel	2003	19	61	80	23,75	76,25
----------	------	----	----	----	-------	-------

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$27 \text{ bm} * (18,26 \text{ €/bm} + 0 * 10,95 \text{ €/bm}) * 3,307 * 0,95$	1 548,90
Technická hodnota	76,25 % z 1 548,90 €	1 181,04

2.2.13 VN kábel**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: 7.3. VN prípojky

Položka: 7.3.c) 22 kV zemná

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2100/30,1260 = 69,71 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 40 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$ 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 [%]
VN kábel	2003	19	61	80	23,75	76,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$40 \text{ bm} * 69,71 \text{ €/bm} * 3,307 * 0,95$	8 760,18
Technická hodnota	76,25 % z 8 760,18 €	6 679,64

2.2.14 kiosková trafostanica 400 kVA**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: $170000/30,1260 = 5642,97 \text{ €/Ks}$

Počet merných jednotiek: 1 Ks

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$ 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 [%]
kiosková trafostanica 400 kVA	2003	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 5642,97 \text{ €/Ks} * 3,307 * 0,95$	17 728,24
Technická hodnota	62,00 % z 17 728,24 €	10 991,51

2.2.15 plynová prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
 Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 425/30,1260 = 14,11 €/bm
 Počet merných jednotiek: 32 bm
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
 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 [%]
plynová prípojka	2003	19	41	60	31,67	68,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$32 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,307 * 0,95$	1 418,52
Technická hodnota	$68,33 \% \text{ z } 1\,418,52 \text{ €}$	969,27

2.2.16 exteriérové osvetlenie

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: 7.6. Vonkajšie osvetlenie
 Položka: 7.6.a) káblová prípojka zemná Al 4*10 mm*mm
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 293/30,1260 = 9,73 €/bm
 Počet merných jednotiek: 228 bm
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
 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 [%]
exteriérové osvetlenie	2003	19	21	40	47,50	52,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$228 \text{ bm} * 9,73 \text{ €/bm} * 3,307 * 0,95$	6 969,56
Technická hodnota	$52,50 \% \text{ z } 6\,969,56 \text{ €}$	3 659,02

2.2.17 exteriérové svietidlá

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: 7.6. Vonkajšie osvetlenie
 Položka: 7.6.i) svietidlo sadové
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $10080/30,1260 = 334,59 \text{ €/Ks}$
 Počet merných jednotiek: 11 Ks
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,307$
 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 [%]
exteriérové svietidlá	2003	19	21	40	47,50	52,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11 \text{ Ks} * 334,59 \text{ €/Ks} * 3,307 * 0,95$	11 562,81
Technická hodnota	$52,50 \% z 11 562,81 \text{ €}$	6 070,48

2.2.18 spevnená manipulačná plocha**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.c) Do hrúbky 250 mm
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $430/30,1260 = 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $13,1 * 28 + 90 + 14,6 * 6 + 16,3 * 6 + 22,2 * 6 + 4,5 * 6 + 6 * 75 = 1252,4 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,307$
 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 manipulačná plocha	2003	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1252,4 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,307 * 0,95$	56 146,78
Technická hodnota	$62,00 \% z 56 146,78 \text{ €}$	34 811,00

2.2.19 spevnená plocha zámková**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $570/30,1260 = 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $291 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
 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 zámková	2003	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$291 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,307 * 0,95$	17 297,05
Technická hodnota	$62,00 \% \text{ z } 17 297,05 \text{ €}$	10 724,17

2.2.20 obrubník**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: *Obrubníky*
 Kód KS: *2ex Inžinierske stavby*

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: *28. Obrubníky*
 Bod: *28.2. Obrubník betónový*

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $350/30,1260 = 11,62 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 454 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
 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 [%]
obrubník	2003	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$454 \text{ bm} * 11,62 \text{ €/bm} * 3,307 * 0,95$	16 573,71
Technická hodnota	$62,00 \% \text{ z } 16 573,71 \text{ €}$	10 275,70

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Vydrany, hala	2 330 184,29	1 776 765,52
bočné oplatenie	24 068,85	14 922,69
zadné oplatenie	7 389,33	2 709,67
prípojka vody	2 014,87	1 536,34
areálový rozvod vody	14 104,06	10 754,35
vodomerná šachta	7 892,41	6 017,96
dažďová kanalizácia	3 923,04	2 680,61
dažďová kanalizácia DN 200	9 059,20	6 190,15
kanalizačné šachty	5 725,09	3 911,95
3x žumpa	47 448,97	38 433,67
lapol (ORL)	12 763,64	6 700,91
NN rozvody	6 775,99	5 166,69

NN kábel	1 548,90	1 181,04
VN kábel	8 760,18	6 679,64
kiosková trafostanica 400 kVA	17 728,24	10 991,51
plynová prípojka	1 418,52	969,27
exteriérové osvetlenie	6 969,56	3 659,02
exteriérové svietidlá	11 562,81	6 070,48
spevnená manipulačná plocha	56 146,78	34 811,00
spevnená plocha zámková	17 297,05	10 724,17
obrubník	16 573,71	10 275,70
Celkom:	2 609 355,49	1 961 152,34

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

a. Analýza polohy nehnuteľností: posudzovaný areál sa nachádza v zastavanej časti obce Vydrany. Z hľadiska polohy je areál umiestnený na okraji obce, v území pre výrobné a skladové haly. Vzdialenosť do okresného mesta Dunajská Streda je 1,5 km.

b. Analýza využitia nehnuteľností: svojím stavebno-technickým prevedením je mraziarsky areál prevádzkyschopný, v súčasnej dobe pri vysokých nákladoch na energie je prevádzka haly ako mraziarskeho skladu nerentabilná, plošne a výškovo je hala bez mrazenia alebo chladenia dostatočne flexibilná s možnosťou rôzneho využitia.

Trh s podobnými nehnuteľnosťami je úzko špecifický, a toho času aj s hospodársko-energetickou krízou, je vo všeobecnosti veľmi nízky.



Všeobecná situácia

c. **Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností a závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:** uvedené na LV č. 1729, k parcele č. 654/24 – 25 nebol majiteľom preukázaný žiadny relevantný doklad o oprávnení umiestnenia stavby haly a prístupovej komunikácie.

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Platný vykonávací predpis č. 492/2004 Z.z. nezaväzuje znalca k žiadnym limitným vymedzeniam stanovenia **priemerného** koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje vplyv polohy k ostatným faktorom vplývajúcich na všeobecnú hodnotu **v mieste a čase**. Výber jednotlivých koeficientov koreluje s časťou *Všeobecný popis a Analýza polohy nehnuteľnosti*.

Na základe posúdenia trhu s nehnuteľnosťami a kúpnej sily obyvateľstva, polohy nehnuteľnosti a vzťahu k centru, súčasného technického stavu nehnuteľnosti, prevládajúcej zástavby v okolí nehnuteľnosti, príslušenstva nehnuteľnosti, typu nehnuteľnosti, pracovných možností obyvateľstva, skladby obyvateľstva v mieste stavby, orientácie, konfigurácie terénu, pripravenosti inžinierskych sietí, dopravy a občianskej vybavenosti v okolí, kvality životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby, územného plánu a rozvoja obce a na základe vlastného názoru znalca, bol stanovený koeficient polohovej diferenciacie s predpokladom, že zodpovedá predajnosti porovnateľnej nehnuteľnosti v posudzovanej lokalite a v danom čase, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci koná s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: **0,3**

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,165	13	2,15
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	IV.	0,165	30	4,95
	časť obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti	II.	0,600	8	4,80
	nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	III.	0,300	7	2,10
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	0,600	10	6,00

	priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	0,900	9	8,10
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	0,900	6	5,40
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,300	5	1,50
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	0,900	6	5,40
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,300	7	2,10
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,165	7	1,16
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, škola, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,165	10	1,65
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	V.	0,030	8	0,24
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,600	9	5,40
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,300	8	2,40
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,165	7	1,16
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	III.	0,300	4	1,20
	bežný prenájom nehnuteľností				
19	Názor znalca	IV.	0,165	20	3,30
	problematická nehnuteľnosť				
Spolu				180	60,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 60,8 / 180$	0,338
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 1\,961\,152,34 \text{ €} * 0,338$	662 869,49 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

Pri ohodnocovaní nehnuteľností bola použitá aj kombinovaná metóda výpočtu VŠH, ktorá pristúpila k posúdeniu výpočtu %-ným odhadom vstupných údajov z prieskumu verejných realitných portálov, pri ohodnocovaní výnosovou metódou bol stanovený predpoklad, že budova vykazuje výnos napriek tomu, že si ju prevádzkuje vlastník sám.

Výška hrubých výnosov je stanovená odhadom na 4,00 €/m²/rok s DPH s odhadom využiteľnosti celej plochy objektu, čo predstavuje cca 1400 m² alebo cca 5800 €/mes s DPH, za

nekonkretizovanú výrobnú-skladovú prevádzku, s prihliadnutím na ponuky realitných kancelárií na internete, ktoré za určitých predpokladov môžu slúžiť na prevádzkovo-skladové zariadenia ako celok, zohľadňujúc 100% prevádzkyschopnosť posudzovaného a porovnávaných areálov v Bratislavskom kraji. Miera rizika je vyššia zohľadniac skutočnosť, že skladovo-prevádzkový objekt je úzko špecifický a určený predovšetkým na mrazenie (chladenie) potravín. Miera rizika je stanovená na vyššej úrovni – 6,5 %, náklady vynaložené na prevádzku boli stanovené vo výške dane z nehnuteľností, poistenia majetku a ročné prevádzkové náklady podľa skutočnej spotreby z dôvodu stanovenia čistého nájomného, vzhľadom k tomu, že mrazenie alebo chladenie nebolo v prevádzke, majiteľ nedisponoval s údajmi o nákladoch pri pôvodnej funkcii využitia. . Likvidačná hodnota je VŠH stanovená polohovou dif. znížená o náklady spojené predajom (realitná činnosť spojená s právnym poradenstvom, reklamou predaja a s ostatnými poplatkami).

Výnosová hodnota je vypočítaná konštantne, počas časovo neobmedzeného obdobia, úroková miera ECB ku dňu posúdenia je 0,5 %, s 21 % daňou z príjmu pre PO. Náklady boli stanovené odhadom s 10% podielom výnosu za zastavanom pozemku a stratou nájmu 5%, ako odhad času na zmenu výrobných liniek alebo vykonania údržby, prestavby a pod..

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
plocha mraziarenských skladov	2*12,7*30,18+2*15,2*21,63	1 424,12	m ²	48,00	68 357,76
zmrazovacia komora	12,5	12,50	m ²	120,00	1 500,00
chladiareň	31,3	31,30	m ²	60,00	1 878,00
Hrubý výnos spolu:					71 735,76

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	10% z 71 735,76	7 173,58

Hrubý výnos stavby: 71 735,76 - 7 173,58 = 64 562,18 €/rok

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
ročné prevádzkové náklady	16,00 % z 64 562,18	10 329,95
daň z nehnuteľností		384,30
poistenie		961,18
Náklady spolu:		11 675,43

Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	5% z 64 562,18	3 228,11

Disponibilný výnos

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
64 562,18	11 675,43	3 228,11	49 658,64

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba kapitalizácie:	<i>Neobmedzená</i>
Základná úroková sadzba ECB:	<i>i = 0,50 %/rok</i>
Miera rizika:	<i>r = 6,50 %/rok</i>
Zaťaženie daňou z príjmu:	<i>d = 2,26 %/rok</i>

Úroková miera: $u = 0,50 + 6,50 + 2,26 = 9,26 \text{ \%/rok}$
 Kapitalizačný úrokomer: $k = 9,26 / 100 = 0,0926$
 Výnosová hodnota
 $HV = (OZ / k) = 49\,658,64 / 0,0926 = 536\,270,41 \text{ €}$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH): $1\,961\,152,34 \text{ €}$
 Výnosová hodnota (HV): $536\,270,41 \text{ €}$
 Určenie váh podľa ÚSI:
 Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{1\,961\,152,34 - 536\,270,41}{536\,270,41} \right| * 100 = 265,70\%$$

Váha technickej hodnoty: $b = 1$
 Váha výnosovej hodnoty: $a = 11$
 Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

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

$$V\check{S}H_s = \frac{(11 * 536\,270,41) + (1 * 1\,961\,152,34)}{11 + 1} = 655\,010,57 \text{ €}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	662 869,49
Kombinovaná metóda	655 010,57

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie
 VŠH stavieb = 662 869,49 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Predmetom posúdenia sú pozemky, evidované v súbore registra „C“, ako zastavané plochy a nádvoria, mimo územia obce, v katastrálnom území Vydrany, v lokalite určenej pre výrobnoskladovo-poľnohospodársku výrobu.

Metóda polohovej diferenciacie bola zvolená ako dostatočne vhodná metóda pre stanovenie VŠHpoz. Východisková hodnota 3,32 €/m² pozemkov v obciach je stanovená podľa počtu obyvateľov (obec Vydrany 1400 obyvateľov).

Na základe vyhlášky 213/2017 Z.z., ktorá upravila vyhlášku Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov sa **koeficient polohovej diferenciacie** upravil podľa vzťahu : $k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-]$, kde koeficient

k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00) popisuje umiestnenie pozemku vo vzťahu najmä k počtu obyvateľov v obci/meste

k_V – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00), ktorý sa stanovuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20) popisuje umiestnenie pozemku vo vzťahu k dostupnej dopravnej infraštruktúre k posudzovanému pozemku

k_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00) sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50) sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

k_Z – koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00) možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99) možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závadách viaznucích na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).“.

V súčasnosti pozemky parc.č. 654/23-24,26 sú zastavané halou s.č. 499; pozemky par.č. 654/9-10,17,22 sú pozemky príslušné, stavba je umiestnená v súlade so zastavovacími podmienkami stanovenými v územnom pláne obce.

3.2.1.1 k.ú. Vydrany - hala

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
654/9	ostatná plocha	218,00	1/1	218,00
654/10	orná pôda	3150,00	1/1	3150,00
654/17	orná pôda	1864,00	1/1	1864,00
654/22	orná pôda	2737,00	1/1	2737,00
654/23	zastavaná plocha a nádvorie	1410,00	1/1	1410,00
654/26	zastavaná plocha a nádvorie	329,00	1/1	329,00
Spolu výmera				9 708,00

Obec:

Vydrany

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov xx	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu xx	1,00
k_D koeficient dopravných	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15	0,90

vzťahov	min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy xx	
k_F koeficient funkčného využitia územia	5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva xx	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) xx	1,25
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.) xx	2,75
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa xx	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,25 * 2,75 * 1,00$	2,7844
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,7844$	9,24 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 654/9	$218,00 \text{ m}^2 * 9,24 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 014,32
parcela č. 654/10	$3 150,00 \text{ m}^2 * 9,24 \text{ €/m}^2 * 1/1$	29 106,00
parcela č. 654/17	$1 864,00 \text{ m}^2 * 9,24 \text{ €/m}^2 * 1/1$	17 223,36
parcela č. 654/22	$2 737,00 \text{ m}^2 * 9,24 \text{ €/m}^2 * 1/1$	25 289,88
parcela č. 654/23	$1 410,00 \text{ m}^2 * 9,24 \text{ €/m}^2 * 1/1$	13 028,40
parcela č. 654/26	$329,00 \text{ m}^2 * 9,24 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 039,96
Spolu		89 701,92

III. ZÁVER

Otázky zadávateľa: stanoviť znaleckým odhadom všeobecnú hodnotu „Areálu M.T.A. s.r.o. Vydrany - I.etapa - mraziarenské skladové hospodárstvo, Vydrany, “ súp.č. 499 na parc.č. 654/23-24,26 a pozemkov parc.č. 654/9-10,17,22 k.ú. Vydrany, obec Vydrany, okres Dunajská Streda, ako podklad ku exekúcii (nútený výkon rozhodnutia) a konkurzu.

Odpovede na otázky: všeobecná hodnota stavebnej časti „Areálu M.T.A. s.r.o. Vydrany - I.etapa - mraziarenské skladové hospodárstvo, spevnené plochy a komunikácia, oplotenie a vstupné brány, sadové úpravy, STL prípojka plynu, areálové rozvody, vonkajšie parkovisko, vonkajšie osvetlenie, izolovaná žumpa a kanalizačná prípojka, vodovodná prípojka a lapač olejov - Vydrany, “ súp.č. 499 na parc.č. 654/23-24,26 a pozemkov parc.č. 654/9-10,17,22 k.ú. Vydrany, obec Vydrany, okres Dunajská Streda je ku dňu ohodnotenia vrátane dane z pridanej hodnoty

753 000,- €

Slovom: Sedemstopäťdesiatitisíc Eur

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Vydrany, hala	600 546,74
bočné oplatenie	5 043,87
zadné oplatenie	915,87
prípojka vody	519,28
areálový rozvod vody	3 634,97
vodomerná šachta	2 034,07
dažďová kanalizácia	906,05
dažďová kanalizácia DN 200	2 092,27
kanalizačné šachty	1 322,24
3x žumpa	12 990,58
lapol (ORL)	2 264,91
NN rozvody	1 746,34
NN kábel	399,19
VN kábel	2 257,72
kiosková trafostanica 400 kVA	3 715,13
plynová prípojka	327,61
exteriérové osvetlenie	1 236,75
exteriérové svietidlá	2 051,82
spevnená manipulačná plocha	11 766,12
spevnená plocha zámková	3 624,77
obrubník	3 473,19
Pozemky	
k.ú. Vydrany - hala - parc. č. 654/9 (218 m ²)	2 014,32
k.ú. Vydrany - hala - parc. č. 654/10 (3 150 m ²)	29 106,00
k.ú. Vydrany - hala - parc. č. 654/17 (1 864 m ²)	17 223,36
k.ú. Vydrany - hala - parc. č. 654/22 (2 737 m ²)	25 289,88
k.ú. Vydrany - hala - parc. č. 654/23 (1 410 m ²)	13 028,40
k.ú. Vydrany - hala - parc. č. 654/26 (329 m ²)	3 039,96
Všeobecná hodnota celkom	752 571,41
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	753 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemstopäťdesiattritisíc Eur	

a všeobecná hodnota zložiek technologického zariadenia mraziarne uvedená v Znaleckom posudku č. 11/2022 vypracovaný znalcom Ing. Mariánom Švagrovským z 15.11.2022, je ku dňu ohodnotenia vrátane dane z pridanej hodnoty (viď. prílohu tohto posudku)

27 953,- €

Slovom: dvadsaťsedemtisícdeväťstopäťdesiattri Eur

Všeobecná hodnota stavebných častí a technologických častí „Areálu M.T.A. s.r.o. Vydrany - I.etapa - mraziarenské skladové hospodárstvo je k dátumu ohodnotenia 15.12.2022 vrátane dane z pridanej hodnoty spolu

780 953,- €

Slovom: Sedemstoosemdesiattisícdeväťstopäťdesiattri Eur

650 794,- €

*Slovom: šesťstopäťdesiattisíc sedemstodevädäťdesiatštyri Eur
v úrovni bez DPH*

Bratislave, 30.12.2022



Ing. arch. Iveta Horáková
znalkyňa

IV. Prílohy:

- Výpis z katastra nehnuteľností (cez KP) LV č. 1729 z 06.11.2022 k.ú. Vydrany
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy (cez KP) v časti II. Posudok na str. 19
- Kolaudačné rozhodnutie č. Výst.22/2003-003 z 15.10.2012
- Rozhodnutie o určení súpisného čísla pod č. /2003 z 13.10.2003
- PD - Stavebná časť
- Fotodokumentácia v časti II. Posudok - 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOT, na str. 6-7
- Znalecký posudok č. 11/2022 o určení všeobecnej hodnoty zložiek technologického zariadenia mraziarne, situovanej v lokalite obce Vydrany 69, vypracovaný znalcom Ing. Mariánom Švagrovským z 15.11.2022



Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaný	

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaný	

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaný	

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 2	Záložné právo na pozemky reg. C KN p.č. 654/9, 654/10, 654/17, 654/22, 654/23, 654/26, na stavbi so súpisným číslom 499 na p.č. 654/23, 654/24, 654/26 v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. IČO: 64948242 so sídlom Zelená 1525/1, 14092 Praha 4 -Michle, V-4895/2019 - č.z. 244/19
Vlastník poradové číslo 2	Vecné bremeno "in rem" spočívajúce v práve zriadenia a uloženia stavby "Kanalizácia Výdrany- Veľké Blahovo", v práve vstupe, prechodu a prejazdu peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami; v práve užívania, prevádzkovania, údržby, opravy, rekonštrukcie, modernizácie a v práve vykonať akékoľvek iné stavebné úpravy stavby "Kanalizácia Výdrany- Veľké Blahovo" a jej odsúhlasenie; v práve vstupe, prechodu a prejazdu peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami za tým účelom v rozsahu vyznačenom v GP číslo GI-3332/2021 na pozemku parc.č.654/9 v prospech vlastníka inžinierskej stavby: "Kanalizácia Výdrany- Veľké Blahovo" podľa V-5771/2022 - č.z.350/22

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

OBEK VYDRANY
930 16 Vydrany č. 71
Tel. č. : 031/552 21 25

Číslo: Výst. 22/2003-003

Vydrany 20.10.2003

Kolaudačné rozhodnutie

Navrhovateľ : M.T.A. spol, s r.o.
Adresa : 930 16 Vydrany 654/3



Toto rozhodnutie bolo obhájené právoplatnosťou
dňa: 10.10.2003
Mesto Dunajská Streda
Dňa: 10.10.2003 Podpis: [Signature]

podala dňa 17.10.2003 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu:

„Areál M.T.A. s.r.o. Vydrany – I. etapa – mraziarenské skladové hospodárstvo, spevnené plochy a komunikácia, oplotenie a vstupné brány, sadové úpravy, STL prípojka plynu, areálové rozvody, vonkajšie parkovisko, vonkajšie osvetlenie, izolovaná žumpa a kanalizačná prípojka, vodovodná prípojka a lapač olejov – Vydrany“

na pozemkoch parc. č. : 654/1, 654/9, 654/12, 654/13, 654/14 a 654/17
katastrálne uzemie : Vydrany
obec : Vydrany

pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie Obcou Vydrany, pod číslom Výst. 12/2003 dňa 23.05.2003.

Starosta obce Vydrany ako príslušný správny orgán podľa ust. § 13 ods. 5 a ust. § 27 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, v znení neskorších predpisov a ako príslušný stavebný úrad v zmysle § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o uzemnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov / ďalej stavebný zákon / posúdil návrh a podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona

P o v o l u j e
užívanie stavby

„Areál M.T.A. s.r.o. Vydrany – I. etapa – mraziarenské skladové hospodárstvo, spevnené plochy a komunikácia, oplotenie a vstupné brány, sadové úpravy, STL prípojka plynu, areálové rozvody, vonkajšie parkovisko, vonkajšie osvetlenie, izolovaná žumpa a kanalizačná prípojka“

na pozemkoch parc. č. : 654/1, 654/9, 654/12, 654/13, 654/14 a 654/17
katastrálne uzemie : Vydrany
obec : Vydrany

Obec Vydrany	17.10.2003	Halaša
Obchodná zmluva	17.10.2003	Halaša
Príloha	17.10.2003	Halaša
Príloha	17.10.2003	Halaša
Príloha	17.10.2003	Halaša

Stavba pozostáva : z vlastného objektu mraziarenské skladové hospodárstvo – objekt je prízemný na príjem a prvotnú úpravu mäsa, Ďalej na opracovanie, chladenie, skladovanie, mrazenie mäsa a na expedíciu mäsových polotovarov, administratívne priestory so sociálnym zázemím pre zamestnancov, spevnených plôch a komunikácie, oplotenie a vstupné brány, sadové úpravy, prípojky inžinierskych sietí – voda, kanalizácia s izolovanou žumpou, plyn a areálové rozvody, vonkajšie parkovisko a vonkajšie osvetlenie

Pre užívanie stavby Obec Vydrany ako príslušný stavebný úrad neurčuje ďalšie podmienky.

Pri miestnom šetrení v prevedení stavby neboli zistené žiadne nedostatky.

O d ō v o d n e n i e

Stavebný úrad preskúmal návrh pri ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 17.10.2003.

V konaní bolo zistené, že stavba bola uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní a že boli dodržané podmienky určené v územnom rozhodnutí a v stavebnom povolení. Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie a preto bolo užívanie stavby povolené.

P o u č e n i e

Podľa § 54 zákona č.71/1967Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Obec Vydrany.



Štefan Tóth
starosta obce

Doručí sa:

1. M.T.A. s.r.o. Vydrany 654/3
2. a/a

Na vedomie:

3. Okresný úrad v Dunajskej Strede – odbor Žp
4. Okresný úrad v Dunajskej Strede – odbor zadržanosti - ŠOH
5. OR HaZS Dunajská Streda
6. RPaVS Dunajská Streda
7. TM STAV s.r.o. Dunajská Streda

Kategória / Názov	<i>Znalecký posudok č.11/2022 pre obchodnú spoločnosť PRO aukcie, s.r.o.- Vydrany - mraziareň</i>		
Evidenčné číslo správy	<i>11/2022</i>	Dátum vydania správy	<i>15.12.2022</i>
Objednávateľ:	<i>PRO aukcie s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava</i>		
Znalec / číslo osvedčenia	<i>Ing. Marián Švagrovský / 913 494</i>	Strana / Počet strán	<i>1 / 25</i>

Znalec: *Ing. Marián ŠVAGROVSKÝ
L. Svobodu 10
075 01 Trebišov
Odbor: Strojárstvo
Odvetvie: Odhad hodnoty strojových zariadení
E-mail:marian.svagrovsky@gmail.com*

Zadávatel': *PRO aukcie, s.r.o.
Kopčianska 10
851 01 BRATISLAVA*

Číslo objednávky: *Objednávka – ústna*

Znalecký posudok

11/2022

Vo veci:

Určenie všeobecnej hodnoty zložiek technologického zariadenia mraziarne, situovanej v lokalite obce Vydrany 69

Počet strán: (z toho príloh) **25 (1)**

Počet vypracovaných vyhotovení: **3**

Kategória / Názov	Znalecký posudok č.11/2022 pre obchodnú spoločnosť PRO aukcie, s.r.o.- Vydrany - mraziareň		
Evidenčné číslo správy	11/2022	Dátum vydania správy	15.12.2022
Objednávateľ:	PRO aukcie s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava		
Znalec / číslo osvedčenia	Ing. Marián Švagrovský / 913 494	Strana / Počet strán	2 / 25

Obsah

1. ÚVODNÁ ČASŤ	3
1.1 Úloha znalca	3
1.2 Účel znaleckého posudku	3
1.3 Dátum vyžiadanie znaleckého posudku: 02.12. 2022.....	3
1.4 Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vykonaný: 15.12.2022.....	3
1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku obstarané znalcom:	3
1.6 Záväzné predpisy.....	3
2. POSUDOK	6
2.1 Nález	6
2.1.1 Charakteristika zariadenia.....	6
2.1.2 Identifikácia majetku	9
2.1.3 Údaje o údržbe, opravách, modernizácii alebo rekonštrukcií posudzovaných zariadení.....	10
2.1.4 Posúdenie kompletnosti a vybavenosti majetku.	11
2.1.5 Technický stav zariadení zistený obhliadkou.....	11
2.1.6 Mimoriadna výbava ohodnocovaného majetku.	12
2.2 Posudok.....	13
2.2.1 Stanovenie východiskovej hodnoty majetku – VH [€]	13
2.2.2 Kategorizácia majetku a výpočet základnej amortizácie ZA [%]	14
2.2.3 Výpočet skutočného technického stavu – TS [%]	18
2.2.4 Zmena technického stavu - Z v [%]	19
2.2.5 Výpočet všeobecnej hodnoty – VŠH [%]	20
3. ZÁVER	23
4. PRÍLOHY	24
5. ZNALECKÁ DOLOŽKA	25

Kategória / Názov	<i>Znalecký posudok č.11/2022 pre obchodnú spoločnosť PRO aukcie, s.r.o.- Vydrany - mraziareň</i>		
Evidenčné číslo správy	<i>11/2022</i>	Dátum vydania správy	<i>15.12.2022</i>
Objednávateľ:	<i>PRO aukcie s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava</i>		
Znalec / číslo osvedčenia	<i>Ing. Marián Švagrovský / 913 494</i>	Strana / Počet strán	<i>3 / 25</i>

1. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca

Určenie všeobecnej hodnoty zložiek technologického zariadenia mraziarne, situovanej v lokalite obce Vydrany 69.

1.2 Účel znaleckého posudku

Posudok sa vykonáva na žiadosť obchodnej spoločnosti **PRO aukcie, s.r.o. Kopčianska 10, Bratislava**. Obchodná spoločnosť si vyžiadala posudok pre účely zistenia všeobecnej hodnoty technologických zariadení z dôvodu výkonu záložného práva.

1.3 Dátum vyžiadanie znaleckého posudku:

02.12. 2022

1.4 Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vykonaný:

15.12.2022

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku obstarané znalcom:

- Zoznam technologických celkov posudzovaných zariadení
- Prehlásenie o veku ohodnocovaných zložiek majetku a o ich generálnych opravách.
- Pôvodné obstarávacie ceny ohodnocovaného majetku.
- Fotodokumentácia ohodnocovaných zariadení.
- Archívne znalecké posudky vypracované znalcom v predchádzajúcich obdobiach.
- Aktuálne cenové ponuky dodávateľov ohodnocovaných technológií

1.6 Záväzné predpisy

- a) Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

<i>Kategória / Názov</i>	<i>Znalecký posudok č.11/2022 pre obchodnú spoločnosť PRO aukcie, s.r.o.- Vydrany - mraziareň</i>		
<i>Evidenčné číslo správy</i>	<i>11/2022</i>	<i>Dátum vydania správy</i>	<i>15.12.2022</i>
<i>Objednávateľ:</i>	<i>PRO aukcie s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava</i>		
<i>Znalec / číslo osvedčenia</i>	<i>Ing. Marián Švagrovský / 913 494</i>	<i>Strana / Počet strán</i>	<i>4 / 25</i>

- b) Vyhláška ministerstva spravodlivosti SR č. 491 a 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.
- c) Zákon č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike doplnený zákonom č. 99/2007 Z. z.
- d) Metodická inštrukcia Ministerstva spravodlivosti SR č. MI 1/2004 – Stanovenie hodnoty strojových zariadení.
- e) Metodická pomôcka Ústavu súdneho inžinierstva č. MP ÚSI 2/2004-Výpočet koeficientov indexov cien na stanovenie východiskovej hodnoty.
- f) Zákon č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov.
- g) Zákon č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve.
- h) Zákon č. 621/2007 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov
- i) Nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 310/2004 z 28. apríla 2004, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o technických požiadavkách a postupoch posudzovania zhody na strojové zariadenia.
- j) Vyhláška Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky č. 508/2009 Z. z. o vyhradených technických / elektrických zariadeniach a povinnostiach prevádzkovateľa zariadenia.
- k) STN uvedené v texte posudku.

Kategória / Názov	<i>Znalecký posudok č.11/2022 pre obchodnú spoločnosť PRO aukcie, s.r.o.- Vydrany - mraziareň</i>		
Evidenčné číslo správy	<i>11/2022</i>	Dátum vydania správy	<i>15.12.2022</i>
Objednávateľ:	<i>PRO aukcie s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava</i>		
Znalec / číslo osvedčenia	<i>Ing. Marián Švagrovský / 913 494</i>	Strana / Počet strán	<i>5 / 25</i>

- l) Vyhláška MS SR č. 605/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z.
- m) Zákon č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci

Kategória / Názov	Znalecký posudok č.11/2022 pre obchodnú spoločnosť PRO aukcie, s.r.o.- Vydrany - mraziareň		
Evidenčné číslo správy	11/2022	Dátum vydania správy	15.12.2022
Objednávateľ:	PRO aukcie s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava		
Znalec / číslo osvedčenia	Ing. Marián Švagrovský / 913 494	Strana / Počet strán	6 / 25

2. POSUDOK

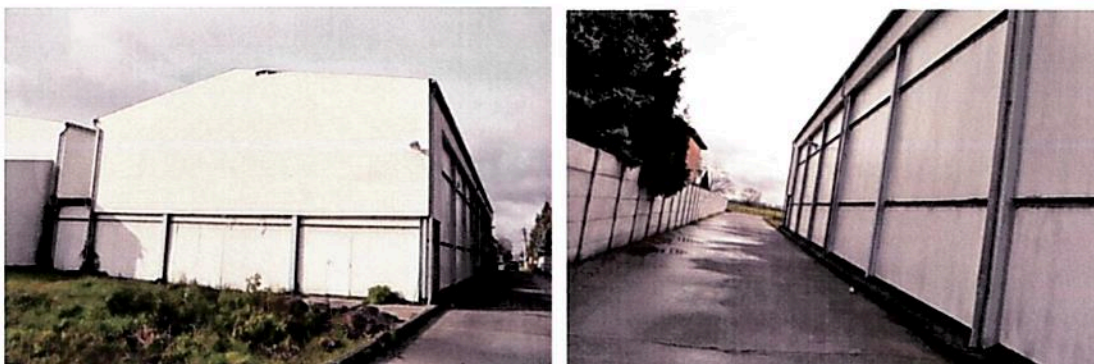
2.1 Nález

2.1.1 Charakteristika zariadenia

Predmetom stanovenia všeobecnej hodnoty je súbor technologických zariadení, určených pre priemyselné chladenia a mrazenie potravín, ktoré sú situované v obci Vydrany - so všetkými technologickými a strojovými zariadeniami, ktoré sú určené na výrobu chladu.

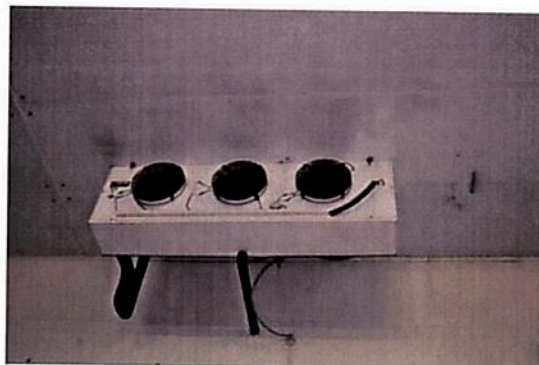
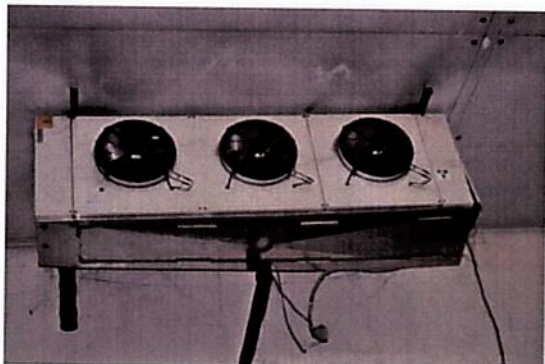
Vo všeobecnosti ohodnocované technologické zariadenia môžeme rozdeliť do týchto technologických celkov:

1. Kompresorové jednotky 4 ks
 - 2ks s výkonom 65 kW
 - 2 ks s výkonom 50 kW
2. Systém výparníkov a kondenzátorov.
3. Rozvádzače elektriny ku kompresorovým jednotkám.
4. Rozvody chladu.
5. Šokové chladenie



Budova umiestnenia technológie chladenia - Vydrany

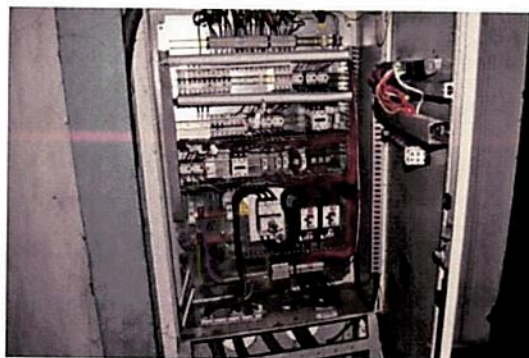
Kategória / Názov	Znalecký posudok č.11/2022 pre obchodnú spoločnosť PRO aukcie, s.r.o.- Vydrany - mraziareň		
Evidenčné číslo správy	11/2022	Dátum vydania správy	15.12.2022
Objednávateľ:	PRO aukcie s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava		
Znalec / číslo osvedčenia	Ing. Marián Švagrovský / 913 494	Strana / Počet strán	7 / 25



Systém výparníkov vo vnútorných priestoroch

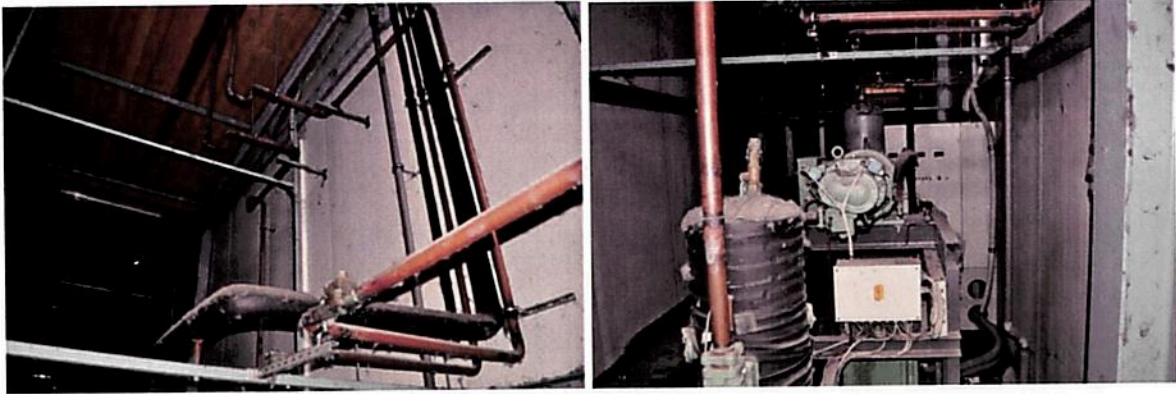


Kompresorové jednotky – Vydrany

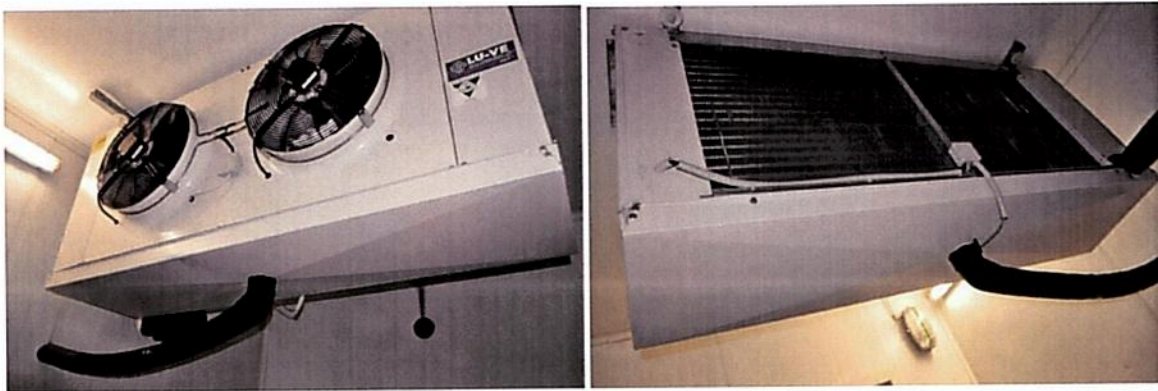


Rozvádzače elektriny pre kompresorové jednotky

Kategória / Názov	Znalecký posudok č.11/2022 pre obchodnú spoločnosť PRO aukcie, s.r.o.- Vydrany - mraziareň		
Evidenčné číslo správy	11/2022	Dátum vydania správy	15.12.2022
Objednávateľ:	PRO aukcie s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava		
Znalec / číslo osvedčenia	Ing. Marián Švagrovský / 913 494	Strana / Počet strán	8 / 25



Rozvody chladu – Vydrany



Šokové chladenie – Vydrany

Z hľadiska kategorizácie v zmysle prílohy č. 4 vyhlášky č. 492/2004 Z. z., hodnotený súbor technologických zariadení tvoria kategórie :

Energetické stroje a zariadenia – priemyselné chladiace a mraziace zariadenia

Ostatné stroje, zariadenia a súčasti – zariadenia na čerpanie a meranie kvapalín, plynové horáky, priemyselné tepelné zariadenia, zariadenia na úpravu vody, plynové horáky, zariadenia na kúrenie a vetranie, potrubia ocel'ové a z nehrdzavejúcich ocelí, uzatváracie a regulačné armatúry, zásobné nádrže a tlakové nádoby.

Zoznam ohodnocovaných technologických celkov s obstarávacími cenami je prehľadne zobrazený v nasledujúcej tabuľke.

Kategória / Názov	Znalecký posudok č.11/2022 pre obchodnú spoločnosť PRO aukcie, s.r.o.- Vydrany - mraziareň		
Evidenčné číslo správy	11/2022	Dátum vydania správy	15.12.2022
Objednávateľ:	PRO aukcie s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava		
Znalec / číslo osvedčenia	Ing. Marián Švagrovský / 913 494	Strana / Počet strán	9 / 25

Tabuľka č. 1 Zoznam ohodnocovaných tepelných energetických zariadení situovaných v priemyselnom areáli v Štóse

209

Názov technologického zariadenia	Dátum uvedenia do prevádzky	Obstarávacia cena
		€
Kompresorové jednotky	01.06.2003	184 048
System výparníkov a kondenzátorov	02.06.2003	
Rozvádzače elektriny ku kompresorovým jednotkám	03.06.2003	
Rozvody chladu.	04.06.2003	
Šokové chladenie	05.06.2003	
Spolu		184 048

Do obstarávacej ceny jednotlivých energetických celkov sú zahrnuté nasledovné položky:

- vlastná cena technologického celku s príslušenstvom
- náklady na projektovú prípravu
- náklady na inžiniersku činnosť (technologický dozor, autorský dozor, stavebný dozor, odborné prehliadky, odborné skúšky, úradné skúšky)
- náklady na dopravu
- náklady na montáž
- náklady na vypracovanie riadiaceho softwaru pre dispečing

V čase obhliadky dňa 06.12.2022 boli posudzované zariadenia nefunkčné, odstavené z prevádzky.

2.1.2 Identifikácia majetku

Názov majetku: technologické a obslužné hnutelné chladiarenské zariadenia, ktoré sú určené pre výrobu chladu na priemyselné použitie

Dátum uvedenia do prevádzky: Dátumy uvedenia do prevádzky sú uvedené v tabuľke č.1.

<i>Katéria / Názov</i>	<i>Znalecký posudok č.11/2022 pre obchodnú spoločnosť PRO aukcie, s.r.o.- Vydrany - mraziareň</i>		
<i>Evidenčné číslo správy</i>	<i>11/2022</i>	<i>Dátum vydania správy</i>	<i>15.12.2022</i>
<i>Objednávateľ:</i>	<i>PRO aukcie s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava</i>		
<i>Znalec / číslo osvedčenia</i>	<i>Ing. Marián Švagrovský / 913 494</i>	<i>Strana / Počet strán</i>	<i>10 / 25</i>

Počet predošlých majiteľov: 1

Počet posudzovaných zariadení: 1 ks

Pracovný režim posudzovaných zariadení:

Pracovný režim posudzovaných zariadení je nepretržitý . Koeficienty zmennosti všetkých zariadení sú uvedené v tabuľke č. 2 tohto posudku. Ohodnocované zariadenia sú svojím charakterom určené pre nepretržitý pracovný režim.

Obstarávacie ceny:

Obstarávacie ceny jednotlivých posudzovaných zariadení, v tab. č. 1 tohto posudku. Obstarávacie ceny boli určené podľa podkladov, ktoré dodal dodávateľ technológie.

2.1.3 Údaje o údržbe, opravách, modernizácii alebo rekonštrukciách posudzovaných zariadení

Na posudzovaných zariadeniach sa **nevykonávala pravidelná bežná údržba, neexistuje o tom žiadny záznam ani žiadne celkové ani generálne opravy.**

Podľa prehlásenia zástupcov prevádzkovateľa zúčastnených na obhliadke a na základe vizuálneho overenia zložiek majetku k rozhodnému dátumu, bolo zistené, že žiadne zložky nemajú mechanické poškodenie.

Aktuálny stav strojových zariadení bol overený počas obhliadky, pri ktorých boli identifikované všetky zariadenia a bola vykonaná podrobná fotodokumentácia ohodnocovaných zložiek majetku.

<i>Kategória / Názov</i>	<i>Znalecký posudok č.11/2022 pre obchodnú spoločnosť PRO aukcie, s.r.o.- Vydrany - mraziareň</i>		
<i>Evidenčné číslo správy</i>	<i>11/2022</i>	<i>Dátum vydania správy</i>	<i>15.12.2022</i>
<i>Objednávateľ:</i>	<i>PRO aukcie s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava</i>		
<i>Znalec / číslo osvedčenia</i>	<i>Ing. Marián Švagrovský / 913 494</i>	<i>Strana / Počet strán</i>	<i>11 / 25</i>

2.1.4 Posúdenie kompletnosti a vybavenosti majetku.

Všetky posudzované zariadenia sú kompletne **Funkčnosť** v čase obhliadky nebola overená, pretože zariadenie bolo v čase obhliadky odstavené z prevádzky a

Zariadenia majú podľa prehlásenia zástupcov prevádzkovateľa základnú vybavenosť v rozsahu podľa technickej dokumentácie .

Podľa výsledku obhliadok zložky majetku mali v deň rozhodného dátumu kompletnú základnú vybavenosť na úrovni ich obstarania v rozsahu dodávky výrobcov. **Majiteľ** nemal ku zložkám majetku ich sprievodnú technickú dokumentáciu.

2.1.5 Technický stav zariadení zistený obhliadkou

Dátum obhliadky: 06.12 . 2022

Miesto obhliadky: Vydrany 69

Účastníci obhliadok: Ing. Marián Švagrovský – znalec
JUDr. Kanta – za PRO aukcie, s.r.o.
Zástupca prevádzkovateľa

Skutočný technický stav ohodnocovaných zariadení je úmerný dobe prevádzky a u strojov po bilančnej životnosti je určený **zmenou technického stavu Z**.

Pretože ohodnocované zariadenia boli uvedené do prevádzky ako nové, stanovujem ich **východiskovú technickú hodnotu VTS = 100%**.

Obhliadkami zložiek majetku sa zisťovala ich existencia, spôsob údržby a opráv, technický stav a ostatné podklady potrebné pre stanovenie VŠH zložiek majetku.

<i>Kategória / Názov</i>	<i>Znalecký posudok č.11/2022 pre obchodnú spoločnosť PRO aukcie, s.r.o.- Vydrany - mraziareň</i>		
<i>Evidenčné číslo správy</i>	<i>11/2022</i>	<i>Dátum vydania správy</i>	<i>15.12.2022</i>
<i>Objednávateľ:</i>	<i>PRO aukcie s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava</i>		
<i>Znalec / číslo osvedčenia</i>	<i>Ing. Marián Švagrovský / 913 494</i>	<i>Strana / Počet strán</i>	<i>12 / 25</i>

Cieľom obhliadok tiež bolo:

- preveriť existenciu zložiek majetku na jednotlivých pracoviskách,
- overiť obstarávacie ceny strojov a zariadení (SZ¹),
- overiť dátumy zaradenia SZ do prevádzky,
- zistiť mimoriadne výbavy SZ,
- overiť existenciu a kompletnosť technickej dokumentácie,
- zistiť systém údržby a opráv zložiek majetku na jednotlivých pracoviskách,
- zistiť vykonané stredné a generálne opravy, prípadnú rekonštrukciu a modernizáciu zložiek majetku na jednotlivých pracoviskách,
- zistiť skutočný technický stav zložiek majetku, ich fyzické a morálne opotrebovanie.

Pre posúdenie aktuálneho technického stavu boli preto využité všetky informácie zainteresovaných pracovníkov, predložená prevádzková dokumentácia a vykonaná vizuálna obhliadka. **Na pracoviskách boli všetky zariadenia mimo prevádzky, teda ich funkčnosť nebola preverená.**

Sumárne a technicky odôvodnene konštatujeme, že strojové zariadenia sú podľa zistenia znalca v technickom stave, ktorý zodpovedá ich predpokladanému bilančnému stavu (VTS-ZA) vzhľadom ku ich veku a nimi odpracovaných prevádzkových cykloch. Neboli zaznamenané žiadne tvarové deformácie alebo stopy povrchovej korózie.

2.1.6 Mimoriadna výbava ohodnocovaného majetku.

Mimoriadna výbava je zahrnutá do celkovej hodnoty majetku. Odchýlka od vyhlášok MS SR² č. 491 a 492/2004 neexistujú žiadne.

¹ Stroje a zariadenia

² Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky

Kategória / Názov	<i>Znalecký posudok č.11/2022 pre obchodnú spoločnosť PRO aukcie, s.r.o.- Vydrany - mraziareň</i>		
Evidenčné číslo správy	<i>11/2022</i>	Dátum vydania správy	<i>15.12.2022</i>
Objednávateľ:	<i>PRO aukcie s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava</i>		
Znalc / číslo osvedčenia	<i>Ing. Marián Švagrovský / 913 494</i>	Strana / Počet strán	<i>13 / 25</i>

2.2 Posudok

V tejto kapitole je uvedený postup výpočtu **technickej hodnoty strojov – TH**, ktorá predstavuje jeho objektivizovanú zostatkovú technickú hodnotu v € a výpočet **všeobecnej hodnoty strojov – VŠH**, ktorá sa v prípade odpredaja strojov rovná ich objektivizovanej reprodukčnej obstarávacej cene stanovenej k dátumu ohodnotenia v zmysle zákona o daniach z príjmov č. 595/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov .

Spôsob stanovenia VŠH ohodnocovanej zložky pre účel posudku je v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Objektivizácia stanovených hodnôt VŠH je zaručená tým, že som stanovil východiskovú hodnotu zložky majetku VH podľa zásad vyhlášky. **Pre ohodnocovanie som použil pôvodnú obstarávaciu cenu OC pri prvom zaradení zložky majetku do prevádzky.** Podklady pre základnú amortizáciu ZA som určil podľa vyhlášky č. 492/2004 Z. z. a Metodickéj inštrukcie Ministerstva spravodlivosti SR č. MI 1/2004 a stanovil som **skutočný technický stav TS** ohodnocovaných energetických zariadení a **odhadnú predajnú hodnotu pre dátum jej ohodnotenia - VŠH.**

Súhrnné informácie o technickom stave ohodnocovaných zložiek majetku poskytli zamestnanci prevádzkovateľa.

Zástupca prevádzkovateľa ohodnocovaných zariadení bol počas obhliadky upozornený na dôsledky poskytnutia nesprávnych údajov znalcovi.

2.2.1 Stanovenie východiskovej hodnoty majetku – VH [€]

Pre stanovenie východiskových hodnôt jednotlivých energetických zariadení som použil vyhlášku MS SR č. 492/2004 Z. z. príloha č. 4, článok B.1.1 odst. a, b.

Východiskové hodnoty ohodnocovaných energetických zariadení sú prehľadne zobrazené v tabuľkách v prílohe č.2 tohto posudku.

Na základe týchto skutočností bola východisková hodnota ohodnocovaných strojov určená podľa vzťahu

$$VH = VC \quad [€]$$

Kategória / Názov	Znalecký posudok č.11/2022 pre obchodnú spoločnosť PRO aukcie, s.r.o.- Vydrany - mraziareň		
Evidenčné číslo správy	11/2022	Dátum vydania správy	15.12.2022
Objednávateľ:	PRO aukcie s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava		
Znalec / číslo osvedčenia	Ing. Marián Švagrovský / 913 494	Strana / Počet strán	14 / 25

VC – vstupná cena zložiek majetku v [€] – je obstarávacia cena stroja v čase uvedenia do prevádzky

VH – východisková hodnota zložky majetku sa používa na výpočet technickej hodnoty zložky majetku TH a všeobecnej hodnoty zložky majetku VŠH.

Východisková hodnota v [€] ohodnocovaných zložiek majetku je hodnota, z ktorej sa vypočítava všeobecná hodnota ohodnocovaných zložiek majetku VŠH, t. j. výsledný produkt posudku.

V zmysle č. vyhlášky 492/2004 Z. z. sme stanovili východiskovú hodnotu ako obstarávaciu cenu zložky majetku pre dátum ohodnocovania zložky,

$$\text{alebo} \quad \begin{array}{l} \mathbf{VH} = \mathbf{OC} \quad \quad \quad [€] \\ \mathbf{VH} = \mathbf{PH} \quad \quad \quad [€] \end{array}$$

Hodnoty VH pre jednotlivé ohodnocované zložky majetku sú uvedené vo výpočtových tabuľkách v prílohe č.2 tohto posudku.

Kde

VC – vstupná cena [€]

VH – východisková hodnota majetku [€]

OC – obstarávacia cena [€]

2.2.2 Kategorizácia majetku a výpočet základnej amortizácie ZA [%]

Hodnotené tepelné energetické zariadenia zaradzujem do kategórií podľa vyhlášky č. 492/2004 Z. z., príloha č. 4, čl. B 2.1.10

Všetky hodnoty predpokladanej životnosti a zostatkové percentá prevádzkyschopnosti sú uvedené v tabuľkách v prílohe č. 2 tohto posudku.

Kategória / Názov	Znalecký posudok č.11/2022 pre obchodnú spoločnosť PRO aukcie, s.r.o.- Vydrany - mraziareň		
Evidenčné číslo správy	11/2022	Dátum vydania správy	15.12.2022
Objednávateľ:	PRO aukcie s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava		
Znalec / číslo osvedčenia	Ing. Marián Švagrovský / 913 494	Strana / Počet strán	15 / 25

Význam jednotlivých symbolov je nasledovný:

Ž – je predpokladaná životnosť energetických zariadení stanovená na základe technických parametrov zložiek majetku za predpokladu vykonávania údržby a opráv podľa pokynov výrobcu alebo predajcu.

[roky]

ZO – zostatkové percento prevádzkyschopnosti energetických zariadení po skončení jeho predpokladanej životnosti

[%]

V zmysle kategorizácie strojov uvedenej v prílohe č. 4 bod 2.1.10 vyhlášky č. 492/2004 Z. z. majú jednotlivé strojové zariadenia hodnoteného súboru z hľadiska životnosti a zostatkového percenta prevádzkyschopnosti, nasledovné zatriedenie :

Energetické stroje a zariadenia

- kód 14 – priemyselné chladiace a mraziace zariadenia

$$\mathbf{\check{Z} (r) = 12 , ZO (\%) = 25 ,}$$

Ostatné stroje, zariadenia a súčasti

- kód 6 – potrubia ocel'ové z ocelí triedy 10 až 16

$$\mathbf{\check{Z} [r] = 20, ZO [\%] = 5 ,}$$

Pre výpočet základnej amortizácie v zmysle bodu B 2.1.8 prílohy č. 4 vyhlášky č. 492/2004 platí pre dobu prevádzky, že je to doba zložky majetku uvedená v skutočne odpracovaných mesiacoch od dátumu jej prvého uvedenia do prevádzky.

V predloženej účtovnej zostave všetky hodnotené položky mali uvedený dátum zaradenia, ktorý bol overený identifikáciou výrobného značenia, ako aj prehlásením zástupcov majiteľa

Katégorie / Názov	Znalecký posudok č.11/2022 pre obchodnú spoločnosť PRO aukcie, s.r.o.- Vydrany - mraziareň		
Evidenčné číslo správy	11/2022	Dátum vydania správy	15.12.2022
Objednávateľ:	PRO aukcie s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava		
Znalec / číslo osvedčenia	Ing. Marián Švagrovský / 913 494	Strana / Počet strán	16 / 25

zariadení, zúčastneného pri obhliadke. Aj podľa identifikácie a fyzického stavu hodnotených položiek sa pre výpočet všeobecnej hodnoty zbral za dátum zaradenia dátum uvedený v predložených účtovných zostavách.

Výhodiskový technický stav bol stanovený **VTS = 100 %**, nakoľko strojové zariadenia hodnoteného súboru boli nadobudnuté ako nové u súčasného majiteľa.

Výpočet základnej amortizácie – ZA [%] znamená bilančné odpisy energetických zariadení za dobu odpracovaných rokov **r** v [%] pre odpisové sadzby stanovené pre technologické celky podľa vyhlášky č. 492/2004 Z. z.

Pre výpočet základnej amortizácie pre naše objekty posúdenia použijeme dva vzťahy:

$$ZA = r \cdot \left(\frac{100 - ZO}{\check{Z}} \right) \cdot k_z \quad [\%]$$

ak platí podmienka $r \cdot k_z \leq \check{Z}$

alebo $ZA = 100 - ZO \quad [\%]$

ak platí podmienka $r \cdot k_z > \check{Z}$

Význam jednotlivých symbolov:

r – doba prevádzky je určená v súlade s vyhláškou č. 492/2004 Z. z. odst. B.2.1.8 a je vyčíslená v skutočne odpracovaných mesiacoch od dátumu prvého uvedenia do prevádzky. Ak nie je známy mesiac, len rok uvedenia do prevádzky, potom sa za dátum zaradenia berie 1. júl v známom roku zaradenia. Doba prevádzky je uvedená v tabuľke č. 2 tohto posudku.

Kategória / Názov	<i>Znalecký posudok č.11/2022 pre obchodnú spoločnosť PRO aukcie, s.r.o.- Vydrany - mraziareň</i>		
Evidenčné číslo správy	<i>11/2022</i>	Dátum vydania správy	<i>15.12.2022</i>
Objednávateľ:	<i>PRO aukcie s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava</i>		
Znalec / číslo osvedčenia	<i>Ing. Marián Švagrovský / 913 494</i>	Strana / Počet strán	<i>17 / 25</i>

k_z – koeficient zmennosti – stanovuje sa podľa režimu práce počas doby prevádzky. Energetické zariadenia sú charakteristické trvalou prevádzkou a sú na takú prevádzku primárne konštruované. Preto v zmysle MI 1/2004 príloha č. 6 odst. 10 d určujem $k_z = 1$.

VTS – východiskový technický stav určujem pre všetky ohodnocované zložky VTS = 100 %, pretože žiadna z ohodnocovaných zložiek nemala vykonanú generálnu alebo celkovú opravu.

Grafické znázornenie vzťahov pre výpočet základnej amortizácie je na nasledujúcom obr.

Obr. č. 2 Grafické znázornenie vzťahov pre výpočet základnej amortizácie

<i>Katéria / Názov</i>	<i>Znalecký posudok č.11/2022 pre obchodnú spoločnosť PRO aukcie, s.r.o.- Vydrany - mraziareň</i>		
<i>Evidenčné číslo správy</i>	<i>11/2022</i>	<i>Dátum vydania správy</i>	<i>15.12.2022</i>
<i>Objednávateľ:</i>	<i>PRO aukcie s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava</i>		
<i>Znalc / číslo osvedčenia</i>	<i>Ing. Marián Švagrovský / 913 494</i>	<i>Strana / Počet strán</i>	<i>18 / 25</i>

V tomto prípade je základom aktuálny technický stav zariadenia stanovený znalcom ako skutočný technický stav TS, stanovený k rozhodujúcemu dátumu, zodpovedajúci základnej amortizácii pre skutočnú dobu prevádzky zariadenia, priamo úmerný spôsobu prevádzky a morálnemu opotrebeniu zariadenia.

Pre každé zariadenie je totiž definovaná prognózovaná technická životnosť Ž ako doba, počas ktorej je zariadenie schopné plniť požadované funkcie v súlade s určením zariadenia, technickou dokumentáciou, sprievodnou dokumentáciou, odporúčaniami výrobcu alebo dodávateľa. Po jej uplynutí zariadenie vykazuje technický stav rovný zostatkovému percentu prevádzkyschopnosti.

Všetky vypočítané hodnoty základných amortizácií ZA pre ohodnocované zariadenia, na základe vyššie uvedených vzťahov sú v tabuľke v č. 2 .

2.2.3 Výpočet skutočného technického stavu – TS [%]

Technický stav zložky TS predstavuje jej reálny zostatkový technický stav k dátumu ohodnocovania. Vypočíta sa podľa vzťahu:

$$TS = (VTS - ZA) \cdot \left(1 + \frac{\pm Z}{100}\right) \cdot K_{MO} \text{ [%]}$$

kde

VTS – východiskový technický stav zložky majetku [%]

Z - zmena technického stavu zložky majetku [%]

k_{MO} – koeficient morálneho opotrebenia zložky majetku [-]

Kategória / Názov	Znalecký posudok č.11/2022 pre obchodnú spoločnosť PRO aukcie, s.r.o.- Vydrany - mraziareň		
Evidenčné číslo správy	11/2022	Dátum vydania správy	15.12.2022
Objednávateľ:	PRO aukcie s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava		
Znalec / číslo osvedčenia	Ing. Marián Švagrovský / 913 494	Strana / Počet strán	19 / 25

2.2.4 Zmena technického stavu - Z v [%]

Je to ukazovateľ, ktorý predstavuje **zmenu skutočného technického stavu** ohodnocovanej zložky majetku oproti tzv. bilančnému technickému stavu zložky majetku – etalónu (VTS – ZA) v %. Ak je skutočný technický stav zložky majetku lepší ako etalón, hodnota Z je kladná, t.j. väčšia ako nula. Ak je skutočný technický stav zložky majetku horší ako etalón, hodnota Z je záporná, t.j. menšia ako nula. Ak je skutočný technický stav zložky majetku rovnaký ako etalón, hodnota Z = 0. Úroveň Z stanovuje znalec na základe skutočností, zistených pri jeho obhliadke.

Pri stanovovaní zmeny technického stavu som prihliadal hlavne na porovnanie skutočného technického stavu hodnotenej zložky k technickému stavu zložky, ktorý zodpovedá predpokladanému stavu danému základnou amortizáciou, pri dodržiavaní zásad technickej údržby. Zohľadňoval som aj charakter prevádzkových podmienok pracovného nasadenia hodnotenej zložky ako aj vykonávanie predpísaných technických údržieb a revízií.

Zmena technického stavu hodnotených zložiek sa posudzovala v kontexte s vykonanou obhliadkou a prehlásením zástupcov, zúčastnených pri obhliadke, o funkčnosti jednotlivých strojových zariadení, o ich technickom stave a údržbe jednotlivých zariadení bez havárií, ako aj skutočnosti o starostlivosti kvalifikovaným personálom.

Na základe vyššie uvedeného, ako aj na základe vonkajšej vizuálnej obhliadky, stanovujem pre zariadenia, ktoré nie je možné odskúšať priamo v prevádzke, mínusovú zrážku v rozsahu **Z = -10 %** .

Koeficient k_{MO} morálneho opotrebenia vyjadruje mieru morálneho opotrebenia, ktoré je funkciou veku a konštrukčného riešenia strojného zariadenia. Pri určovaní k_{MO} som prihliadal na:

- technickú úroveň technológie pred a po životnosti
- úžitkové vlastnosti technológie

<i>Katégória / Názov</i>	<i>Znalecký posudok č.11/2022 pre obchodnú spoločnosť PRO aukcie, s.r.o.- Vydrany - mraziareň</i>		
<i>Evidenčné číslo správy</i>	<i>11/2022</i>	<i>Dátum vydania správy</i>	<i>15.12.2022</i>
<i>Objednávateľ:</i>	<i>PRO aukcie s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava</i>		
<i>Znalec / číslo osvedčenia</i>	<i>Ing. Marián Švagrovský / 913 494</i>	<i>Strana / Počet strán</i>	<i>20 / 25</i>

- vývoj v oblasti tepelnej energetiky, M a R³ a čerpadiel

Koeficient morálneho opotrebenia pre zložky majetku nadobudnuté v roku 2003 stanovujem vo výške $k_{MO} = 0,9$. Hodnotené strojové zariadenia svojimi výkonovými parametrami, výzbrojou a výbavou, energetickou náročnosťou ako aj z ekologického hľadiska, nezodpovedajú aktuálne vyrábaným zariadeniam .

Všetky hodnoty k_{MO} , Z a TS jednotlivých ohodnocovaných mraziarenských zariadení sú uvedené v tab. č. 2.

2.2.5 Výpočet všeobecnej hodnoty – VŠH [%]

Všeobecná hodnota zložky majetku VŠH je predpokladaná predajná cena majetku v danom mieste a čase na voľnom trhu, čiže pri jej predaji obvyklým spôsobom sú zahrnuté okrem vplyvu opotrebovania aj vplyvy trhu. Vypočíta sa podľa vzťahu:

$$VŠH = TH \cdot k_P \quad [\text{€}]$$

kde k_P je koeficient predajnosti.

Koeficient predajnosti zohľadňuje predpokladaný záujem o kúpu zložky majetku. Vypočíta sa podľa vzťahu:

$$k_P = k_{PT} \cdot k_{PS} \cdot k_{PD} \cdot k_{PL} \cdot k_{PI} \quad [-]$$

kde

k_{PT} – koeficient neúplnosti alebo neplatnosti dokumentácie potrebnej na prevádzku,

k_{PS} – koeficient zohľadňujúci dostupnosť náhradných dielov a servisných služieb na opravy

³ Meranie a regulácia

Kategória / Názov	Znalecký posudok č.11/2022 pre obchodnú spoločnosť PRO aukcie, s.r.o.- Vydrany - mraziareň		
Evidenčné číslo správy	11/2022	Dátum vydania správy	15.12.2022
Objednávateľ:	PRO aukcie s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava		
Znalec / číslo osvedčenia	Ing. Marián Švagrovský / 913 494	Strana / Počet strán	21 / 25

a údržbu,

k PD – koeficient dopytu po ohodnocovanom stroji na trhu,

k PL - koeficient pre stanovenie VŠH linky alebo technologického celku,

k PI - koeficient ostatných vplyvov

Pri určovaní jednotlivých koeficientov, ktoré sú uvedené v tabuľkách č. 2, som prihliadal hlavne:

k PT – volím 0,75 až pre všetky zložky, nakoľko pri obhliadke **nebola predložená** dokumentácia, kompletne a platné revízne správy od vyhradených technických zariadení, servisné prehliadky a záznamy o pravidelnom ciachovaní meračov .

k PS – volím až 1 pre všetky zložky majetku. V mieste prevádzkovania ohodnocovaných zariadení sú dostupné servisné služby a predaj náhradných dielov, alebo celých energetických celkov.

k PD – volím v rozsahu 1- nakoľko v celom ohodnocovanom súbore sa nachádzajú dobré technologické celky.

k PL – volím 1, pri obhliadkach som zistil, že ohodnocované technologické celky sú úplné.

k PI – volím 0,75 – technologické celky sú po životnosti, pričom som prihliadal hlavne na to, či sú technologické celky či sú v záručnej dobe. Tiež som prihliadal na to, či sú technologické celky prevádzkované v súlade s odporučeniami výrobcov a **nebolo možné overiť celkovú funkčnosť zariadení v plnej prevádzke.**

Kategória / Názov	Znalecký posudok č.11/2022 pre obchodnú spoločnosť PRO aukcie, s.r.o.- Vydrany - mraziareň		
Evidenčné číslo správy	11/2022	Dátum vydania správy	15.12.2022
Objednávateľ:	PRO aukcie s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava		
Znalec / číslo osvedčenia	Ing. Marián Švagrovský / 913 494	Strana / Počet strán	22 / 25

Všeobecné hodnoty súboru tepelných energetických zariadení sú vypočítané a zhrnuté v nasledujúcej tabuľke č. 2, tohto posudku.

Názov	Dát. zarad.	Dátum ohodnocov.	r [roky]	Ž [roky]	ZO [%]	kz	ZA [%]	- Z [%]	k_{MO}
Technologické zariadenia mraziarne Vydrany	1. 6. 2003	15.12.2022	19,583	12	25	1	75,00	0	0,9
Spolu									

TS [%]	VH [€]	TH [€]	k_{PT}	k_{PS}	k_{PD}	k_{PI}	k_{PL}	k_P	VŠH bez DPH [€]
22,50	184 048,00	41 410,80	0,75	1,00	1,00	0,75	1,00	0,56	23 293,58
	184 048								23 293,58

Tab. č.2 Výpočet všeobecnej hodnoty

Kategória / Názov	Znalecký posudok č.11/2022 pre obchodnú spoločnosť PRO aukcie, s.r.o.- Vydrany - mraziareň		
Evidenčné číslo správy	11/2022	Dátum vydania správy	15.12.2022
Objednávateľ:	PRO aukcie s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava		
Znalec / číslo osvedčenia	Ing. Marián Švagrovský / 913 494	Strana / Počet strán	23 / 25

3. ZÁVER

Znalecký posudok som vypracoval podľa vyhlášky 492/2004 Z. z. príloha č.4 a 5 „Postup stanovenia všeobecnej hodnoty strojných zariadení“ a podľa Metodickéj inštrukcie Ministerstva spravodlivosti SR č. MI 1/2004, ISBN 80-8070-205-5. Objektívizovaná všeobecná hodnota ohodnocovaných chladiacich a mraziacich zariadení technologického k dátumu 15.12.2022 je :

VŠH = 23 294 € v úrovni bez DPH

Slovom: = Dvadsaťtritisícdeväťdesiatštyri= eur

Všeobecná hodnota s DPH je:

VŠH = 27 953 € v úrovni s DPH

Slovom: = Dvadsaťsedemdeväťstopäťdesiattri= eur



Trebišov 15.12.2022

.....
Miesto a dátum vyhotovenia

.....
Odtlačok pečiatky

.....
Podpis znalca

<i>Kategória / Názov</i>	<i>Znalecký posudok č.11/2022 pre obchodnú spoločnosť PRO aukcie, s.r.o.- Vydrany - mraziareň</i>		
<i>Evidenčné číslo správy</i>	<i>11/2022</i>	<i>Dátum vydania správy</i>	<i>15.12.2022</i>
<i>Objednávateľ:</i>	<i>PRO aukcie s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava</i>		
<i>Znalec / číslo osvedčenia</i>	<i>Ing. Marián Švagrovský / 913 494</i>	<i>Strana / Počet strán</i>	<i>24 / 25</i>

4. PRÍLOHY

Zoznam príloh:

- 1. Znalecká doložka - 1 strana*

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedený Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor **Energetika** a odvetvie **Tepelná energetika** a odbor **Strojárstvo** a odvetvie **Odhad hodnoty strojov a strojových zariadení**, evidenčné číslo znalca **913 494**.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 11/2022 .

Tento súkromný znalecký posudok som spracoval v súlade s § 209, odst. 2 zákona č. 160/2015 Z. z. – Civilný sporový poriadok a týmto vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome podaného nepravdivého znaleckého posudku.



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore stavebníctvo, odvetví Pozemné stavby, pod evidenčným číslom 911157.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 245 / 2022.

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



Znalkyňa pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzala z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku/znaleckého úkonu.

Číslo rovnopisu: 1

