

Znalec: B C S R Experts s.r.o.
Jegorovova 37
974 01 Banská Bystrica
IČO: 46 461 477
Evidenčné číslo znaleckej organizácie: 900254

Zadávateľ: Projekt Kanskasporr s.r.o.
ulica 1.mája 724
031 01 Liptovský Mikuláš

V zastúpení: Správca konkurznej podstaty
CUBE RECOVERY, k.s.
Námestie slobody 28
811 06 Bratislava

Objednávka zo dňa: 10.11.2023

Znalecký posudok

číslo 4/2024

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností (administratívnej budovy súp. č. 724 na parc.č. 5506/22, Sklad na parc.č. 5506/4, Sklad a šatne naprc.č. 5506/6, Sociálne zariadenie na parc.č. 5506/7, Dielňa na parc.č. 5506/8, Sklad na parc.č. 5506/9, Otvorený sklad na parc.č. 5506/11, Garáže na parc.č. 5506/13, Garáže na parc.č. 5506/14, Garáže na parc.č. 5506/15, Sklad na parc.č. 5506/23, Ubytovaňa na parc.č. 5506/24, Čerpacia stanica na parc.č. 5506/26, Umývacia rampa na parc.č. 5506/27, Sklad na parc.č. 5506/10 vrátane pozemkov parc. č. 5506/1, 5506/4, 5506/6, 5506/7, 5506/8, 5506/9, 5506/10, 5506/11, 5506/13, 5506/14, 5506/15, 5506/22, 5506/23, 5506/24, 5506/26, 5506/27), nachádzajúcich sa v Liptovskom Mikuláši, na ul. 1. mája zapísaný v liste vlastníctva č. 3478, v katastrálnom území Liptovský Mikuláš pre účel speňaženia majetku.

Počet strán (z toho prílohy): 132(31)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

OBSAH

I. ÚVODNÁ ČASŤ	5
1. Úloha znalca	5
2. Účel znaleckého posudku	5
3. Dátum vyžiadania posudku	5
4. Dátum vypracovania posudku	5
5. Dátum ohodnotenia Nehnutelností	5
6. Vyhlásenie zhotoviteľa	5
7. Všeobecné predpoklady a obmedzenia	6
8. Podklady na vypracovanie posudku	6
8.1 Dodané zadávateľom	6
8.2 Získané znalcom	6
8.3 Použitý právny predpis	6
8.4 Použitie zdroje a literatúra	7
9. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov	7
10. Osobitné požiadavky zadávateľa:	16
11. Problémy pri zhotovení znaleckého posudku:	17
II. POSUDOK	18
1. Všeobecné údaje	18
1.1 Výber použitej metódy	18
1.2 Vlastnícke a evidenčné údaje	18
1.3 Údaje o obhliadke predmetu posúdenia	20
1.4 Technická dokumentácia	21
1.5 Údaje katastra nehnuteľností	21
1.6 Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia	21
1.7 Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia	21
2. Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty	22
2.1 Bytové a nebytové budovy (haly)	22
2.1.1 Administratívna budova súp.č. 724	22
2.1.2 Sklad a šatne na parc.č. 5506/6	26
2.1.3 Sociálne zariadenia na parc.č. 5506/7	29
2.1.4 Dielňa na parc.č. 5506/8	32
2.1.5 Sklad na parc.č. 5506/9	35
2.1.6 Sklad na parc.č. 5506/10	38
2.1.7 Otvorený sklad na parc.č. 5506/11	41
2.1.8 Garáže na parc.č. 5506/13	44
2.1.9 Garáže na parc.č. 5506/14	47

2.1.10	Garáže na parc.č. 5506/15.....	50
2.1.11	Sklad na parc.č. 5506/23.....	53
2.1.12	Ubytovňa na parc.č. 5506/24	56
2.1.13	Čerpacia stanica na parc.č. 5506/26.....	59
2.1.14	Sklad na parc.č. 5506/4.....	62
2.2	Vonkajšie úpravy	65
2.2.1	Vodovodná prípojka	65
2.2.2	Vodomerná šachta	66
2.2.3	Kanalizačná prípojka	66
2.2.4	Kanalizačná šachta	67
2.2.5	Elektrická prípojka	68
2.2.6	Spevnené plochy parc.č. 5506/1	68
2.2.7	Vonkajšie schody do ubytovne.....	69
2.2.8	Vodovodná prípojka administratívnej budovy	70
2.2.9	Kanalizačná prípojka administratívnej budovy	70
2.2.10	Elektrická prípojka administratívna budova.....	71
2.2.11	Umývacía rampa na parc.č. 5506/27	72
2.3	Rekapitulácia východiskovej a technickej hodnoty	72
3.	Stanovenie všeobecnej hodnoty pre skupinu objektov: Administratívna budova	73
3.1	Stavby.....	73
3.1.1	Metóda polohovej diferenciacie.....	73
3.2	Pozemky.....	77
3.2.1	Metóda polohovej diferenciacie.....	77
4.	Stanovenie všeobecnej hodnoty pre skupinu objektov: Ubytovňa a sociálne zariadenia	79
4.1	Stavby.....	79
4.1.1	Metóda polohovej diferenciacie.....	79
4.2	Pozemky.....	82
4.2.1	Metóda polohovej diferenciacie.....	82
5.	Stanovenie všeobecnej hodnoty pre skupinu objektov	84
5.1	Stavby.....	84
5.1.1	Metóda polohovej diferenciacie.....	84
5.2	Pozemky.....	87
5.2.1	Metóda polohovej diferenciacie.....	87
6.	Stanovenie všeobecnej hodnoty pre skupinu objektov: Čerpacia stanica	89
6.1	Stavby.....	89
6.1.1	Metóda polohovej diferenciacie.....	89
6.2	Pozemky.....	93
6.2.1	Metóda polohovej diferenciacie.....	93
	III. ZÁVER	95
1.	Otázky a odpovede.....	95

1.1	Otázky Zadávateľa	95
1.2	Odpovede na otázky	95
2.	Všeobecná hodnota.....	95
3.	Rekapitulácia všeobecnej hodnoty	96
IV.	PRÍLOHY.....	100
V.	DOLOŽKA.....	132

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca

Úlohou znalca je vypracovať znalecký posudok o všeobecnej hodnote nehnuteľností (ďalej len VŠH) ako znaleckého odhadu ceny, ktorú by bolo možné dosiahnuť pri predaji rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností v bežnom obchodnom styku a k dátumu ohodnotenia.

Stanoviť všeobecnú hodnotu administratívnej budovy súp. č. 724 na parc.č. 5506/22, Sklad na parc.č. 5506/4, Sklad a šatne na parc.č. 5506/6, Sociálne zariadenie na parc.č. 5506/7, Dielňa na parc.č. 5506/8, Sklad na parc.č. 5506/9, Otvorený sklad na parc.č. 5506/11, Garáže na parc.č. 5506/13, Garáže na parc.č. 5506/14, Garáže na parc.č. 5506/15, Sklad na parc.č. 5506/23, Ubytovaňa na parc.č. 5506/24, Čerpacia stanica na parc.č. 5506/26, Umývací rampa na parc.č. 5506/27, Sklad na parc.č. 5506/10 vrátane pozemkov parc. č. 5506/1, 5506/4, 5506/6, 5506/7, 5506/8, 5506/9, 5506/10, 5506/11, 5506/13, 5506/14, 5506/15, 5506/22, 5506/23, 5506/24, 5506/26, 5506/27), nachádzajúcich sa v Liptovskom Mikuláši, na ul. 1. mája zapísaný v liste vlastníctva č. 3478, v katastrálnom území Liptovský Mikuláš

2. Účel znaleckého posudku

Pre účely spojené so speňažením majetku.

3. Dátum vyžiadania posudku

Znalecký posudok je vypracovaný na základe objednávky zo dňa 7.11.2023.

4. Dátum vypracovania posudku

Znalecký posudok je vypracovaný ku dňu 9.12.2023.

5. Dátum ohodnotenia Nehnuteľností

Nehnuteľnosti sú v tomto znaleckom posudku ohodnotené k dátumu 24.11.2023.

6. Vyhlásenie zhotoviteľa

Vyhlasujeme, že nie sme zaujatí v zmysle ust. § 11 ods. 1 zákona č. 382/2004 Z.z. o znalcoch a tlmočníkoch v znení neskorších predpisov.

Prehlasujeme, že v súčasnej dobe ani v blízkej budúcnosti nebudeme mať účasť ani prospech z operácie súvisiacej so stanovením všeobecnej hodnoty obchodného podielu. Honoráre ani odmeny nezávisia na vypočítanej hodnote ani na záveroch znaleckého posudku.

Upozorňujeme, že znalecký posudok môže byť použitý len pre vyššie uvedený účel. Posudok nesmie byť ani ako celok ani jeho jednotlivé časti kopirovaný alebo rozmnožovaný pre iné účely bez predchádzajúceho písomného súhlasu znaleckej organizácie.

Interpretácie a použitie výsledku ohodnotenia úzko súvisí s účelom jeho spracovania.

7. Všeobecné predpoklady a obmedzenia

Znalecký posudok bol vypracovaný za nasledovných predpokladov a obmedzujúcich podmienok:

- Pri vypracovaní znaleckého posudku vychádza znalec z podkladov, ktoré mu predložil zadávateľ znaleckého posudku.
- Zhotoviteľ znaleckého posudku neuskutočnil žiadne šetrenie smerujúce k overeniu pravosti, správnosti a úplnosti podkladov a informácií jemu poskytnutých. Rovnako sa predpokladá, že informácie z iných zdrojov sú vierohodné a neboli vo všetkých prípadoch overované.
- Predpokladá sa správanie sa a jednanie spoločnosti, jej orgánov a zodpovedných vedúcich pracovníkov v súlade so všetkými v Slovenskej republike platnými právnymi predpismi a prevzatými záväzkami.
- Predpokladá sa zodpovedné vlastníctvo a správa vlastníckych práv.
- Zhotoviteľ znaleckého posudku nepreberá zodpovednosť za zmeny v trhových podmienkach, ku ktorým môže dôjsť po dátume, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok.

8. Podklady na vypracovanie posudku

8.1 Dodané zadávateľom

- Potvrdenie o veku stavby z Cestné stavby Liptovský Mikuláš
- Kolaudačné rozhodnutie č. ÚR a SP 2007/00191Le vydané mestom Liptovský Mikuláš dňa 5.4.2007 k prístavbe AB
- Projektová dokumentácia

8.2 Získané znalcom

- Podklady a informácie získané pri šetrení na tvare miesta, informácie od zástupcu majiteľa priestorov ohľadom administratívnej budovy samotnej a ďalších skladov, garáží , ubytovne, ...
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3478, k. ú. Liptovský Mikuláš, okres Liptovský Mikuláš – vytvorený cez katastrálny portál GKÚ zo dňa 9.12.2023
- Katastrálna mapa - vytvorený cez katastrálny portál GKÚ zo dňa 9.12.2023
- Kontrolné zameranie hodnotenej nehnuteľnosti + zhotovenie nákresu s rozmermi
- Fotodokumentácia z obhliadky

8.3 Použitý právny predpis

Znalecký posudok je vypracovaný podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. Ministerstva Spravodlivosti Slovenskej republiky, jej prílohy č. 3 - "O stanovení všeobecnej hodnoty majetku", zo dňa 23.8.2004 v znení neskorších predpisov (vyhlášky MSSR č. 605/2008 Z.z., vyhlášky MSSR č. 254/2010 Z.z. a vyhlášky MSSR č. 213/2017 Z.z.).

- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Zákon č. 65/2018 Z. z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MSSR 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.

- Vyhláška MSSR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.
- Vyhláška MSSR č. 218/2018 Z. z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MSSR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.
- Vyhláška MSSR č. 213/2017 Z. z. ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR č. 605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z., zo dňa 4.12.2008.
- Vyhláška MS SR č. 254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z., zo dňa 18.5.2010.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon).
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 263/2018 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NRSR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001 (ISBN 80-7100-827-3).
- Indexy vývoja cien v stavebníctve s koeficientom vývoja cien v 3. štvrťroku 2023 pre ÚSI Žilina.

8.4 Použité zdroje a literatúra

9. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota (TH)

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

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Výnosová hodnota (HV)

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

Stavby

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

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

Východisková hodnota sa stanoví podľa základného vzťahu

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

Kde:

M – počet merných jednotiek.

Udáva počet merných jednotiek hodnoteného objektu vypočítaných podľa technickej normy, na ktorej základe bol zostavený vybraný rozpočtový ukazovateľ.

RU – rozpočtový ukazovateľ

Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom alebo stanovená tvorbou rozpočtového ukazovateľa na mernú jednotku hodnoteného objektu podľa katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Výber porovnateľného objektu (rozpočtového ukazovateľa) sa vykoná podľa zatriedenia hodnoteného objektu do číselníka príslušnej klasifikácie stavieb, na základe ktorej bol použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov zostavený. Hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku stavebného objektu, ktorý nie je uvedený v katalógoch určených ministerstvom, môže byť vytvorená cenovou kalkuláciou (ponukovým rozpočtom) alebo na základe nákladov na obstaranie.

k_{CU} – koeficient vyjadrujúci vývoj cien

Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficient sa určí pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. V prípade, že k termínu ohodnotenia neboli aktuálne indexy verejne publikované, použijú sa posledné známe.

k_V – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu

Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu.

Vypočíta sa podľa vzťahu:

$$k_V = \sum_{i=1}^n \frac{k_{Si} \cdot cp_i}{100\%} + \sum_{j=1}^n \frac{cp_{nj}}{100\%} [-],$$

Kde:

k_{Si} – koeficient štandardu i-tej konštrukcie alebo vybavenia zohľadňujúci štandardné, podštandardné alebo nadštandardné vybavenie. V prípade, ak sa v cenových podieloch porovnateľného objektu uvedených v katalógoch rozpočtových ukazovateľov nachádza konštrukcia alebo vybavenie, ktoré sa na hodnotenom objekte nevyskytuje, koeficient sa rovná nule. V prípade, keď je hodnotená konštrukcia alebo vybavenie podštandardné, je koeficient menší ako 1,00 a v prípade, keď je nadštandardné, je väčší ako 1,00. Pri určovaní koeficientu sa zohľadňuje aj podiel hodnotenej konštrukcie alebo vybavenia na stavbe ako celku,

c_{pi} – cenový podiel i-tej konštrukcie alebo vybavenia vybraného porovnateľného objektu uvedený v katalógoch rozpočtových ukazovateľov,

c_{pnj} – cenový podiel j-tej konštrukcie alebo vybavenia navyše, ktorý sa nevyskytuje v cenových podieloch porovnateľného objektu uvedených v katalógoch rozpočtových ukazovateľov a zistí sa z pomeru odhadnutých alebo preukázateľných obstarávacích nákladov na jej vybudovanie v čase a mieste ohodnotenia k východiskovej hodnote hodnoteného objektu.

Vo výnimočných prípadoch možno koeficient stanoviť zdôvodneným odborným odhadom. V prípade zhodného výberu porovnateľného objektu oproti hodnotenému objektu sa koeficient rovná 1,0.

k_{ZP} – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Na výpočet koeficientu sa použijú primerané vzťahy vzhľadom na použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov. Priemerná zastavaná plocha sa vypočíta ako aritmetický priemer zastavaných plôch všetkých reprezentatívnych podlaží.

k_{VP} – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Na výpočet koeficientu sa použijú primerané vzťahy vzhľadom na použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov. Priemerná konštrukčná výška sa vypočíta ako vážený priemer konštrukčných výšok všetkých podlaží stavby alebo jej časti. Ako váha sa použije veľkosť zastavanej plochy príslušného podlažia.

k_K – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby, ak to nebolo zohľadnené v k_V . Pri výbere porovnateľného objektu s rovnakou konštrukčno-materiálovou charakteristikou hodnoteného objektu sa tento koeficient rovná 1,0.

k_M – koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Výpočet technického stavu (TS) a hodnoty vyjadrujúcej opotrebenie stavby (HO)

Technický stav sa vypočíta podľa vzťahu

$$TS = 100 - O [\%],$$

Kde:

O – opotrebenie stavby [%].

Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

Opotrebenie stavby sa vypočíta

- a) lineárnou metódou,
- b) analytickou metódou.

Pri výpočte opotrebenia sa používajú tieto pojmy:

Vek stavby (V) – vypočíta sa ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípadoch, keď došlo k užívaniu stavby skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, sa odpočíta rok, v ktorom sa preukázateľne stavba začala užívať. Ak nemožno vek stavby takto zistiť, počíta sa podľa iného dokladu, a ak nie je ani taký doklad, určí sa zdôvodneným odborným odhadom.

Základná životnosť stavby (ZZ) – rozumie sa predpokladaná životnosť daného typu stavieb s ohľadom na ich konštrukčno-materiálové riešenie a zatriedenie do klasifikácie. Udáva sa v rokoch.

Životnosť stavby (Z) – rozumie sa celková predpokladaná životnosť stavby pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Udáva sa v rokoch. Životnosť stavby určuje znalec s prihliadnutím na jej konštrukčno-materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu.

Na určenie životnosti stavby možno použiť vzťah:

$$Z = V + T \text{ [rok]},$$

kde

V – vek stavby [rok],

T – znalcom určená zostatková životnosť stavby od roku, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie [rok].

Hodnota vyjadrujúca opotrebenie (HO) sa vypočíta ako súčet hodnôt vyjadrujúcich opotrebenie jednotlivých častí stavby podľa vzťahu:

$$HO = \sum_{i=1}^n \frac{O_i}{100} \cdot VH_i \text{ [€]},$$

kde

O_i – opotrebenie i-tej časti stavby [%],

VH_i – východisková hodnota i-tej časti stavby [€],

n – počet častí stavby [-].

Výpočet technickej hodnoty (TH)

Výpočet sa vykoná podľa vzťahu:

$$TH = \frac{TS}{100} \cdot VH \text{ [€]},$$

alebo

$$TH = VH - HO \text{ [€]},$$

kde

TH – technická hodnota stavby [€],

TS – technický stav stavby [%],

VH – východisková hodnota stavby [€],

HO – hodnota vyjadrujúca opotrebenie stavby [€].

Metóda polohovej diferenciacie

Metódou polohovej diferenciacie sa spravidla samostatne stanoví všeobecná hodnota pre:

- a) stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov,
- b) byty a nebytové priestory.

Stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov

Vypočíta sa podľa základného vzťahu:

$$V\check{S}H_B = TH \cdot k_{PD} \text{ [€]},$$

kde

TH – technická hodnota bytu, nebytového priestoru [€],

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-].

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,
- iné faktory.

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV (VŠH_{POZ})

Metóda polohovej diferenciacie

E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách,³⁾ pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \text{ [€]},$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

VŠH_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} \text{ [€/m}^2\text{]},$$

kde

V_{H_{MJ}} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky:

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov		V _{H_{MJ}} €/m ²
a)	Bratislava	

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov		VHMJ €/m ²
b)	Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56
c)	Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d)	Ostatné okresné mestá so sídlom okresných úradov	9,96
e)	Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64
f)	Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98
g)	Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32

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 v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva 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, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva 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. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu:

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

kde

k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00) sa určí takto:

Všeobecná situácia		k_S
1.	oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou	
2.	stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80 – 0,90
3.	obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	0,90 – 1,00

Všeobecná situácia		k _s
4.	centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00 – 1,30
5.	veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,20 – 1,60
6.	veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,50 – 1,80
7.	prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov, najlepšie miesta pre obchod v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,70 – 1,90
8.	najlepšie miesta pre obchod v mestách nad 100 000 obyvateľov	1,80 – 2,00

Intenzita využitia		k ^v
1.	– záhradkové osady, – chatové osady, – hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, – sídelná koncentrácia obydľí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva	
2.	– inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,70 – 0,90
3.	– nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, – poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,90 – 0,95
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	0,95 – 1,00
5.	– rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, – rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, – nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00 – 1,05

Intenzita využitia		k^v
6.	– rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, – nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením – nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,05 – 1,10
7.	– exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,10 – 1,15
8.	– nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nadštandardným vybavením, viacpodlažné budovy	1,15 – 1,30
9.	– využitie ako v položke 8, ale exkluzívne miesta v centrách miest	1,30 – 2,00

k_v – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00) sa určí takto:

Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

Dopravné vzťahy		k_D
1.	pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min. pri bežnej premávke	
2.	obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
3.	pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
4.	pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
5.	pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)	1,05
6.	pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,05 – 1,20

k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20) sa určí takto:

Funkčné využitie územia		k_F
1.	plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha)	
2.	zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20 – 1,50
3.	plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00 – 1,30
4.	výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	0,90 – 1,10
5.	výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva	0,80– 1,00

k_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00) sa určí takto:

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia 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.

Technická infraštruktúra		k_I
1.	bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	
2.	stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,00 – 1,20
3.	dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20 – 1,30
4.	veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30 – 1,50

k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50) sa určí takto:

Technická infraštruktúra pozemku 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.

Povyšujúce faktory		k_Z
– nevyskytujú sa		1,00
– pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.), – obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené		1,01 - 3,00
v koeficiente		k_S ,

<ul style="list-style-type: none"> – pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené vo zvýšenej východiskovej hodnote, – iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.) 	
---	--

k_z – koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00) sa určí takto:

Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch. Redukujúce faktory	k_R
– nevyskytujú sa	1,00
<ul style="list-style-type: none"> – ak sa v najbližšom čase podľa platného územného plánu predpokladá nižší stupeň využitia ako doteraz, – spád emisií a vplyv zápachu z priemyselnej výroby, uskladnenia surovín, odpadov, z výroby potravín, z poľnohospodárskej výroby a pod., – rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach, – ekologické zaťaženie pozemku, – ak sa v blízkosti obytnej, administratívnej alebo rekreačnej zóny nachádzajú rušivo pôsobiace priemyselné zariadenia, – pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy, – ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávača, – stavba pod povrchom pozemku, – závary viaznuce na pozemku (napríklad právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.), – vplyv časového vývoja minulých období, – iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) 	0,20 - 0,99

k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99) sa určí takto:

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závodách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vysporiadania 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.).

10. Osobitné požiadavky zadávateľa:

V súvislosti s vypracovaním znaleckého posudku a ohodnotením Nehnuteľnosti neboli na znalca kladené žiadne špeciálne požiadavky.

11. Problémy pri zhotovení znaleckého posudku:

Pri zhotovovaní posudku sa nevyskytli žiadne problémy, ani neboli zhotoviteľovi kladené žiadne prekážky.

Uvedené podklady a písomnosti sú archivované v znaleckej organizácii. Pri vypracovaní znaleckého posudku sa vychádzalo zo skutočností, ktoré boli zistené z podkladov poskytnutých zadávateľom. Podklady boli kontrolované len po formálnej stránke. Vecná stránka obsiahnutá v ekonomických a účtovných výstupoch je garantovaná poskytovateľom informácií.

II. POSUDOK

1. Všeobecné údaje

1.1 Výber použitej metódy

Znalecký posudok je vypracovaný podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. Ministerstva Spravodlivosti Slovenskej republiky, jej prílohy č. 3 - "O stanovení všeobecnej hodnoty majetku", zo dňa 23.8.2004), v znení neskorších predpisov (Vyhlášky č. 605/2008 Z.z. MS SR, zo dňa 4.12.2008, vyhlášky č. 254/2010 Z.z. MS SR, zo dňa 18.5.2010 a vyhlášky č. 213/2017 Z.z. MSSR, zo dňa 24.8.2017).

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností je v zmysle vyššie uvedených cenových predpisov možné použiť jednu alebo viacej zo štyroch nasledovných metód :

- porovnávaciu metódu
- kombinovanú metódu
- výnosovú metódu
- metódu polohovej diferenciacie

Porovnávacia metóda používa pri stanovení VŠH transakčný prístup - na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie sa vykoná na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavanú plochu, podlahovú plochu, dĺžku alebo na kus) a prihliada sa pri tom na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Kombinovaná metóda používa sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Stanovenie VŠH sa vykoná váhovým priemerom výnosovej hodnoty stavieb (bez výnosu z pozemkov) a technickej hodnoty stavieb.

Výnosová metóda používa sa tiež pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos.

Metóda polohovej diferenciacie sa používa na stanovenie VŠH stavieb alebo VŠH bytov a nebytových priestorov pomocou koeficientu polohovej diferenciacie, čo je vlastne vyjadrením technickej hodnoty nehnuteľnosti a zohľadnením jej umiestnenia v určitom konkrétnom priestore a v konkrétnom čase. Koeficient polohovej diferenciacie váhovým priemerom zohľadňuje všetky faktory, ktoré majú významný vplyv na hodnotu nehnuteľnosti (napr. trh s nehnuteľnosťami a kúpna sila obyvateľstva, poloha nehnuteľnosti, jej technický stav a vybavenosť, príslušenstvo k nehnuteľnosti, dopravná a obchodná infraštruktúra a mnohé iné...).

Predmetom ohodnotenia je administratívna budova s príslušenstvom a pozemky na ul. 1.mája v Liptovskom Mikuláši. Vychádzajúc zo skutočnosti, že nehnuteľnosť bola využívaná výlučne pre podnikateľské potreby spoločnosti Cestné stavby Liptovský Mikuláš a nebude slúžiť ako nájomná nehnuteľnosť bude pre stanovenie VŠH stavieb použitá metóda polohovej diferenciacie (založená na stanovení východiskovej hodnoty (VH) a technickej hodnoty stavby (TH)). Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku hodnoverných podkladov pre danú lokalitu a typ stavby. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrtrok 2023.

1.2 Vlastnícke a evidenčné údaje

Podľa listu vlastníctva č. 3478 zo dňa 9.12.2023

Časť A. MAJETKOVÁ PODSTATA:

Parc. č.	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôs. využ. poz.	Spol. nehn.	Umiest. poz.
5506/1	5007	Zast. plocha a nádvorie	18	1	1
5506/4	29	Zast. plocha a nádvorie	17	1	1
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 5506/4					
5506/6	97	Zast. plocha a nádvorie	17	1	1
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 5506/6					
5506/7	174	Zast. plocha a nádvorie	17	1	1
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 5506/7					
5506/8	317	Zast. plocha a nádvorie	17	1	1
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 5506/8					
5506/9	405	Zast. plocha a nádvorie	17	1	1
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 5506/9					
5506/10	113	Zast. plocha a nádvorie	17	1	1
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 5506/10					
5506/11	425	Zast. plocha a nádvorie	17	1	1
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 5506/11					
5506/13	190	Zast. plocha a nádvorie	17	1	1
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 5506/13					
5506/14	141	Zast. plocha a nádvorie	17	1	1
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 5506/14					
5506/15	168	Zast. plocha a nádvorie	17	1	1
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 5506/15					
5506/22	489	Zast. plocha a nádvorie	16	1	1
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 5506/22					
5506/23	101	Zast. plocha a nádvorie	17	1	1
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 5506/23					
5506/24	159	Zast. plocha a nádvorie	17	1	1
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 5506/24					
5506/26	16	Zast. plocha a nádvorie	17	1	1
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 5506/26					
5506/27	45	Zast. plocha a nádvorie	17	1	1
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 5506/27					

Legenda:

Spôsob využívania pozemku

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označená súpisným číslom

18 Pozemok na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súp.č.	parc.č.	Druh stavby:	Popis stavby:	Um. stavby:
724	5506/22	15	Admin. budova	1
	5506/4	20	Sklad	1
	5506/6	20	Sklad, šatne	1
	5506/7	20	Soc. zariadenie	1
	5506/8	20	Dielňa	1
	5506/9	20	Sklad	1
	5506/11	20	Otvorený sklad	1
	5506/13	20	Garáže	1
	5506/14	20	Garáže	1
	5506/15	20	Garáže	1
	5506/23	20	Sklad	1
	5506/24	20	Ubytovňa	1
	5506/26	20	Čerpacia stanica	1
	5506/27	20	Umývacía rampa	1
	5506/10	20	Sklad	1

Legenda:

Druh stavby:

15 – Administratívna budova

20 - Iná stavba

Kód umiestnenia stavby:

1 – Stavba postavená na zemskom povrchu

Časť B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Cestné stavby Liptovský Mikuláš, spol. s r.o., 1.mája 724, Liptovský Mikuláš, PSČ 031 01, SR, IČO: 31563732

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Vid'. list vlastníctva v prílohe

Časť C. ŤARCHY:

Vid'. list vlastníctva v prílohe

1.3 Údaje o obhliadke predmetu posúdenia

Miestna obhliadka nehnuteľnosti, spojená s miestnym šetrením, kontrolným zameraním a zhotovením fotodokumentácie bola vykonaná dňa 24.11.2023, za účasti zástupcu objednávateľa. Účelom obhliadky

bolo zaznamenanie technického stavu nehnuteľností a zaznamenanie vybavenia. Bola vyhotovená fotodokumentácia. Zameranie aj fotodokumentácia boli zaznamenané 24.11.2022.

1.4 Technická dokumentácia

Technická dokumentácia bola zadávateľom poskytnutá neúplná, bola porovnaná so skutkovým stavom, nenašli sa žiadne rozdiely. Všetky rozmery boli zamerané na miestnom šetrení a sú zakreslené v pôdoryse.

1.5 Údaje katastra nehnuteľností

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom a predloženým LV č. 3478. Nehnuteľnosť, ktorá je predmetom ohodnotenia zodpovedá skutkovému stavu uvedenému na predloženej LV a nehnuteľnosti sú zakreslené podľa skutkového stavu v kópii katastrálnej mapy. Nehnuteľnosť je evidovaná administratívna budova a týmto spôsobom je aj využívaná. Doklad o veku stavby bol predložený. Kolaudačné rozhodnutie. Pozemky pod administratívnou budovou sú evidované na liste vlastníctva.

1.6 Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia

- administratívna budova súp. č. 724 na parc.č. 5506/22,
- Sklad na parc.č. 5506/4,
- Sklad a šatne na parc.č. 5506/6,
- Sociálne zariadenie na parc.č. 5506/7,
- Dielňa na parc.č. 5506/8,
- Sklad na parc.č. 5506/9,
- Otvorený sklad na parc.č. 5506/11,
- Garáže na parc.č. 5506/13,
- Garáže na parc.č. 5506/14,
- Garáže na parc.č. 5506/15,
- Sklad na parc.č. 5506/23,
- Ubytovňa na parc.č. 5506/24,
- Čerpacia stanica na parc.č. 5506/26,
- Umývací rampa na parc.č. 5506/27,
- Sklad na parc.č. 5506/10
- pozemky parc. č. 5506/1, 5506/4, 5506/6, 5506/7, 5506/8, 5506/9, 5506/10, 5506/11, 5506/13, 5506/14, 5506/15, 5506/22, 5506/23, 5506/24, 5506/26, 5506/27

1.7 Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia

- Otvorený sklad na par.č. 5506/16
- Otvorený sklad na parc.č. 5506/17
- pozemky parc.č. 5506/16, 5506/17, 5506/34, 5506/38

2. Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty

2.1 Bytové a nebytové budovy (haly)

2.1.1 Administratívna budova súp.č. 724

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Administratívna budova sa nachádza v Liptovskom Mikuláši na ulici 1. mája k.ú. Liptovský Mikuláš. Jedná sa o objekt s prístupom z jednej strany z Garbiarskej ul. a z druhej strany z Okoličianskej ulici. Budova je samostatná podpivničená s dvoma nadzemnými podlažiami. Z konštrukčného hľadiska sa jedná o trojtraktový železobetónový skelet založený na základových pätkách. Obvodový plášť je murovaný, založený na betónových základových pásoch. V suteréne sa nachádzajú hygienické zariadenia, archív, kotolňa a komunikačné priestory. Na 1. a 2. NP sa nachádzajú administratívne priestory, sociálne zariadenia a komunikačné priestory. Objekt má 2 samostatné vchody – jeden zo strany ulice a druhý do dvora. Hlavný vstup do objektu je z severnej strany.

Stavebno-technický popis objektu:

Administratívna budova súp.č. 724 je postavená na pozemku parc.č. 5506/22 sa nachádza v okresnom meste Liptovský Mikuláš na ulici 1. mája, je vybudovaná v organizovanej zástavbe, medzi ostatnými, prevažne prevádzkovými budovami. Objekt je dispozične členený po podlažiach - na 1. podzemnom podlaží sú archív, kotolňa a hygienické zariadenia, na 1 a 2 nadzemnom podlaží sú kancelárie a toalety. V objekte nie je výťah, vertikálna komunikácia je po schodisku.

Objekt bol v čase obhliadky užívaný, jeho údržbe je venovaná pravidelná pozornosť a primeraná starostlivosť. Posúdením celkového technického stavu, vybavenia a použitých materiálov, je možné konštatovať, že stavba je v dobrom technickom stave a jej opotrebenie zodpovedá kvalite a veku stavby.

Objekt je realizovaný podľa typových podkladov, založený je na základových železobetónových pásoch s vodorovnou izoláciou. Nosný systém je stenový, zateplený. Objekt má plochú strechu zateplenú s povrchom z fólie. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, veľmi dobre udržiavané, vrátane bleskozvodu. Okenné výplne sú plastové s izolačným dvojsklom. Vstupné dvere sú plastové, presklené. V objekte je zavedená elektroinštalácia elektrického vrátnika. Vnútorne omietky sú hladké vápenné, povrchy podláh sú v celom objekte pôvodné, veľmi dobre udržiavané z keramickej dlažby. Prepojenie jednotlivých podlaží je centrálnym schodiskom. Vykurovanie je lokálne cez kotol. Kancelárie majú nainštalovanú klimatizáciu. Stúpačky SÚV a TÚV sú pôvodné.

Popis konštrukcií administratívnej budovy:

Základy vrát. zemných prác – objekt je založený na základových železobetónových pásoch s vodorovnými aj zvislými izoláciami proti zemnej vlhkosti.

Zvislé konštrukcie – montované z betónových tyčových dielcov

Stropy - vodorovné nosné konštrukcie sú železobetónové monolitické, stropy sú s upravenými rovnými podhládmi

Schody - železobetónové monolitické, povrchová úprava na schodoch je keramická dlažba

Zastrešenie bez krytiny - plochá strecha

Krytina strechy – zateplená, fólia

Klampiarske konštrukcie - strechy a parapetov z pozinkovaného alebo hliníkového plechu

Úpravy vonk. povrchov - povrchová úprava fasády je kontaktný zateplovací systém

Úpravy vnút. povrchov - vnútorné omietky sú vápenné hladké

Dvere - vstupné dvere do objektu sú plastové, presklené, v rámci interiéru plné, alebo presklené s fóliou

Okná - zdvojené plastové

Povrchy podláh – keramická dlažba, v kanceláriách laminátová plávajúca podlaha

Vykurovanie – lokálne cez kotol

Elektroinštalácia - svetelná aj motorická

Bleskozvod - kompletný rozvod

Vnútorňý vodovod - stúpacie a ležaté rozvody z plastových rúr pre studenú i teplú vodu

Vnútorňá kanalizácia - zvislé a ležaté zvody sú pôvodné plastové, odpady zo všetkých zariadení predmetov

Vnútorňý plynovod – nie je

Výťah – nie je

Ostatné – hydrant, EPS

Vek administratívnej budovy:

Kolaudačné rozhodnutie bolo predložené, objekt bol daný do užívania v roku 1965, prístavba kde je vrática v roku 2007. Stavebno - technický stav objektu zodpovedá uvedenému veku nehnuteľnosti, a svedčí o normálnom využívaní objektu na administratívne účely, o vykonávanej bežnej údržbe.

Životnosť:

Vzhľadom k tomu, že administratívna budova je v dobrom technickom stave a nie je na nej zanedbaná pravidelná bežná údržba, stanovujem základnú životnosť objektu na základe použitého materiálu, technológií a odborného odhadu stavu PDŽ lineárnou metódou.

Ďalšia charakteristika je zrejmá z výpočtu východiskovej hodnoty a z fotodokumentácie vytvorenej na obhliadke.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Pôvodná stavba z roku 1965	
Základy	
14,25*30,65*0,3	131,03
Spodná stavba	
14,25*30,65*2,7	1 179,26
Vrchná stavba	
14,25*30,65*6,6	2 882,63
Zastrešenie	
14,25*30,65*0,3	131,03
Spolu	4 323,95
Prístavba z roku 2007	
43,00*0,3	12,90

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
43,00*3,84	165,12
43,00*0,2	8,60
Spolu	186,62
Obstavaný priestor stavby celkom	4 510,57

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO: budovy administratívne (správne)

KS: 1220 Budovy pre administratívu

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

Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,993$ (montovaná z dielcov betónových tyčových)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	14,25*30,65	436,76	Repr.	2,7	2,7
Nadzemné	1	14,25*30,65+43	479,76	Repr.	3,3484	3,3484
Nadzemné	2	14,25*30,65	436,76	Repr.	3,3	3,3

Priemerná zastavaná plocha: $(436,76 + 479,76 + 436,76) / 3 = 451,09 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(436,76 * 2,7 + 479,76 * 3,3484 + 436,76 * 3,3) / (436,76 + 479,76 + 436,76) = 3,12 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 451,09) = 0,9732$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,12) = 0,9731$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	6,93
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	14,71
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	7,80
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	6,07
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,73

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,87
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,20	8,40	7,28
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,50	4,50	3,90
9	Vnútročné keramické obklady	2,00	1,50	3,00	2,60
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,60
11	Dvere	3,00	1,20	3,60	3,12
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,50	7,50	6,50
14	Povrchy podláh	3,00	1,30	3,90	3,38
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	3,47
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,20
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,87
18	Vnútročný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,60
19	Vnútročná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,60
20	Vnútročný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,87
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,50	3,00	2,60
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,50	4,50	3,90
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	2,00	12,00	10,40
	Spolu	100,00		115,40	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 115,40 / 100 = 1,1540$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

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

$$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 3,613 * 1,1540 * 0,9732 * 0,9731 * 0,993 * 1,05$$

$$VH = 382,9143 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Administratívna budova súp.č. 724	1965	58	42	100	58,00	42,00
Prístavba	2007	16	42	58	27,59	72,41

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1965		
Východisková hodnota	$382,9143 \text{ €/m}^3 * 4323,95 \text{ m}^3$	1 655 702,29
Technická hodnota	42,00 % z 1 655 702,29 €	695 394,96
Prístavba z roku 2007		
Východisková hodnota	$382,9143 \text{ €/m}^3 * 186,62 \text{ m}^3$	71 459,47
Technická hodnota	72,41 % z 71 459,47 €	51 743,80

Vyhodnotenie:

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1965	1 655 702,29	695 394,96
Prístavba z roku 2007	71 459,47	51 743,80
Spolu	1 727 161,76	747 138,76

2.1.2 Sklad a šatne na parc.č. 5506/6**POPIS STAVBY****Stavebno-technický popis objektu:**

Budova skladu a šatne postavená na pozemku parc.č. 5506/6 sa nachádza v okresnom meste Liptovský Mikuláš ulici 1.mája, je vybudovaná v organizovanej zástavbe, medzi ostatnými, prevažne prevádzkovými budovami. Objekt je dispozične členený po podlažiach - na 1. nadzemnom podlaží sú sociálne zariadenia a umývarka, na 2 nadzemnom podlaží sú šatne.

Objekt bol v čase obhliadky užívaný, jeho údržbe je venovaná pravidelná pozornosť a primeraná starostlivosť. Posúdením celkového technického stavu, vybavenia a použitých materiálov, je možné konštatovať, že stavba je v dobrom technickom stave a jej opotrebenie zodpovedá kvalite a veku stavby.

Objekt je realizovaný podľa typových podkladov, základy sú betónové bez vodorovnej hydroizolácie. Nosné murivo je murované hr. 40cm, strop je železo betónový s rovným podhladom. Strecha je plochá s krytinou z pozinkovaného plechu. Vonkajšia povrchová úprava stien je kontaktným zatepľovacím systémom. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom. Vnútorne schodisko je oceľové s nástupnicami z oceľových roštov. Podlahy sú keramická dlažba.

Vek administratívnej budovy:

Kolaudačné rozhodnutie nebolo predložené, bolo predložené potvrdenie o uvedení ohodnocovanej stavby do užívania v roku 1960 z dokladov dostupných v archíve spoločnosti. Stavebno - technický stav objektu zodpovedá uvedenému veku nehnuteľnosti, a svedčí o normálnom využívaní objektu na dané účely, o vykonávanej bežnej údržbe.

Životnosť:

Vzhľadom k tomu, že administratívna budova je v dobrom technickom stave a nie je na nej zanedbaná pravidelná bežná údržba, stanovujem základnú životnosť objektu na základe použitého materiálu, technológií a odborného odhadu stavu PDŽ lineárnou metódou.

Ďalšia charakteristika je zrejmá z výpočtu východiskovej hodnoty a z fotodokumentácie vytvorenej na obhliadke.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$((9,93*9,3)+(1,50*3,18))*0,3$	29,14
Vrchná stavba	
$((9,93*9,3)+(1,50*3,18))*6,2$	602,14
Zastrešenie	
$((9,93*9,3)+(1,50*3,18))*0,1$	9,71
Obstavaný priestor stavby celkom	640,99

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO: *budovy pre komunálne služby a osobnú hygienu - ostatné*
KS: *1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované*
Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,630 / 30,1260 = 87,30 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (*murovaná z tehál, tvárnic, blokov*)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$((9,93*9,3)+(1,50*3,18))$	97,12	Repr.	3,3	3,3
Nadzemné	2	$((9,93*9,3)+(1,50*3,18))$	97,12	Repr.	2,9	2,9

Priemerná zastavaná plocha: $(97,12 + 97,12) / 2 = 97,12 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(97,12 * 3,3 + 97,12 * 2,9) / (97,12 + 97,12) = 3,10 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 97,12) = 1,1671$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,1) = 0,9774$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	6,68
2	Zvislé konštrukcie	22,00	1,00	22,00	21,00
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	11,45
4	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,77
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,91
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,95
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	5,73
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,50	4,50	4,29
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,20	3,60	3,44
10	Schody	2,00	1,00	2,00	1,91
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	2,86
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,50	7,50	7,16
14	Povrchy podláh	2,00	1,00	2,00	1,91
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	3,82
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	4,77
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,95
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,86
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,86
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,91

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,30	5,20	4,96
24	Výťahy	1,00	1,00	1,00	0,95
25	Ostatné	3,00	1,00	3,00	2,86
	Spolu	100,00		104,80	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 104,80 / 100 = 1,0480$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,613$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 87,30 €/m^3 * 3,613 * 1,0480 * 1,1671 * 0,9774 * 0,939$$

* 1,05

$$VH = 371,7738 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom:

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad a šatne na parc.č. 5506/6	1960	63	27	90	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$371,7738 €/m^3 * 640,99 m^3$	238 303,29
Technická hodnota	30,00 % z 238 303,29 €	71 490,99

2.1.3 Sociálne zariadenia na parc.č. 5506/7

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Budova sociálneho zariadenia sa nachádza na pozemku par.č. 5506/7. Budova je čiastočne podpivničená, má jedno nadzemné podlažie. Je vstavaná medzi šatne a sklady a dielňu. V objekte je kancelária, sociálne zariadenie, dielňa, akumulátorovňa, sklady a chodba. Má murovanú nosnú konštrukciu, fasáda je zateplená kontaktným zatepľovacím systémom. Okná sú plastové izolačné. V sociálnych zariadeniach a WC je keramické obklady a dlažba. Elektroinštalácia je svetelná a motorická. Budova je vykurovaná prostredníctvom oceľových radiátorov.

Vek administratívnej budovy:

Kolaudačné rozhodnutie nebolo predložené, bolo predložené potvrdenie o uvedení ohodnocovanej stavby do užívania v roku 1960 z dokladov dostupných v archíve spoločnosti. Stavebno - technický stav objektu zodpovedá uvedenému veku nehnuteľnosti, a svedčí o normálnom využívaní objektu na dané účely, o vykonávanej bežnej údržbe.

Životnosť:

Vzhľadom k tomu, že administratívna budova je v dobrom technickom stave a nie je na nej zanedbaná pravidelná bežná údržba, stanovujem základnú životnosť objektu na základe použitého materiálu, technológií a odborného odhadu stavu PDŽ lineárnou metódou.

Ďalšia charakteristika je zrejmá z výpočtu východiskovej hodnoty a z fotodokumentácie vytvorenej na obhliadke.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$((17,40 \cdot 9,93) + (1,43 \cdot 7,95)) \cdot 0,3$	55,25
Spodná stavba	
$((5,35 \cdot 4,63) + (2,56 \cdot 5,35) + (6,72 \cdot 3,9)) \cdot 3,2$	206,96
Vrchná stavba	
$((17,40 \cdot 9,93) + (1,43 \cdot 7,95)) \cdot 3,3$	607,70
Zastrešenie	
$(9,93 \cdot 1,5 \cdot 0,5 \cdot 9,93)$	73,95
Obstavaný priestor stavby celkom	943,86

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Zatriedenie stavby:****JKSO:***budovy pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné***KS:***1252 Nádrže, silá a sklady***Rozpočtový ukazovateľ:** $RU = 2\,055 / 30,1260 = 68,21 \text{ €/m}^3$ **Koeficient konštrukcie:** $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	$((5,35 \cdot 4,63) + (2,56 \cdot 5,35) + (6,72 \cdot 3,9))$	64,67	Repr.	3,2	3,2
Nadzemné	1	$((17,40 \cdot 9,93) + (1,43 \cdot 7,95))$	184,15	Repr.	3,3	3,3

Priemerná zastavaná plocha: $(64,67 + 184,15) / 2 = 124,41 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(64,67 * 3,2 + 184,15 * 3,3) / (64,67 + 184,15) = 3,27 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 124,41) = 1,1129$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,27) = 0,9422$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	1,00	13,00	13,18
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	30,44
3	Stropy	14,00	1,00	14,00	14,20
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,10
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,04
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,01
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,06
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,50	4,50	4,56
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,03
12	Vráta	3,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	3,00	1,50	4,50	4,56
14	Povrchy podláh	3,00	1,20	3,60	3,65
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,09
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,01
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

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	5,07
	Spolu	100,00		98,60	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 98,60 / 100 = 0,9860$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,613$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 68,21 €/m^3 * 3,613 * 0,9860 * 1,1129 * 0,9422 * 0,939$$

* 1,05

$$VH = 251,2159 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sociálne zariadenia na parc.č. 5506/7	1960	63	27	90	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$251,2159 €/m^3 * 943,86 m^3$	237 112,64
Technická hodnota	$30,00 \% z 237 112,64 €$	71 133,79

2.1.4 Dielňa na parc.č. 5506/8

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Objekt dielne je na pozemku par.č. 5506/8. Budova je prízemná s nepravidelným pôdorysom bez podpivničenia. Nosný systém je kombinácia železo betónovej skeletovej sústavy s murovaným obvodovým plášťom a murovanej stenovej konštrukcie. Zastrešenie je riešené sedlovými železobetónovými väzníkmi, menšiu časť tvorí pultová strecha. Krytina je z pozinkovaného plechu. Z vonkajšej strany je objekt zateplený kontaktným zatepľovacím systémom. Na budove sú plechové vráta a oceľové okná. Elektroinštalácia je svetelná a motorická.

Vek administratívnej budovy:

Kolaudačné rozhodnutie nebolo predložené, bolo predložené potvrdenie o uvedení ohodnocovanej stavby do užívania v roku 1960 z dokladov dostupných v archíve spoločnosti. Stavebno - technický stav objektu zodpovedá uvedenému veku nehnuteľnosti, a svedčí o normálnom využívaní objektu na dané účely, o vykonávanej bežnej údržbe.

Životnosť:

Vzhľadom k tomu, že administratívna budova je v dobrom technickom stave a nie je na nej zanedbaná pravidelná bežná údržba, stanovujem základnú životnosť objektu na základe použitého materiálu, technológií a odborného odhadu stavu PDŽ lineárnou metódou.

Ďalšia charakteristika je zrejmá z výpočtu východiskovej hodnoty a z fotodokumentácie vytvorenej na obhliadke.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$((6,74 \cdot 4,31) + (7,95 \cdot 11,96) + (18,94 \cdot 11,95)) \cdot 0,3$	105,14
Vrchná stavba	
$((6,74 \cdot 4,31 \cdot 2,95) + (7,95 \cdot 11,96 \cdot 3,5) + (18,94 \cdot 11,95 \cdot 7,6))$	2 138,61
Zastrešenie	
$(6,74 \cdot 4,31 \cdot 0,45) + (4,31 \cdot 0,3 \cdot 0,5 \cdot 6,74)$	17,43
$(7,95 \cdot 11,96 \cdot 0,3) + (7,95 \cdot 1,3 \cdot 0,5 \cdot 11,96)$	90,33
$(11,95 \cdot 1,7 \cdot 0,5 \cdot 18,94)$	192,38
Ostatné	
$(1,8 \cdot 13,4 \cdot 1,65) + (1,8 \cdot 13,4 \cdot 1,65) + (3,2 \cdot 3 \cdot 1,65)$	95,44
Obstavaný priestor stavby celkom	2 639,33

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Zatriedenie stavby:****JKSO:***budovy pre opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení***KS:***1230 Budovy pre obchod a služby***Rozpočtový ukazovateľ:** $RU = 2\,129 / 30,1260 = 70,67 \text{ €/m}^3$ **Koeficient konštrukcie:** $k_K = 1,158$ (monolitická betónová tyčová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$(6,74 \cdot 4,31) + (7,95 \cdot 11,96) + (11,95 \cdot 18,94)$	350,46	Repr.	6,1022	6,1022

Priemerná zastavaná plocha: $(350,46) / 1 = 350,46 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(350,46 \cdot 6,1022) / (350,46) = 6,10 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 350,46) = 0,9885$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 6,1) = 0,6443$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i \cdot ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	11,63
2	Zvislé konštrukcie	26,00	1,00	26,00	27,48
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	12,68
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,34
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,11
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,06
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,23
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,50	4,50	4,76
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,11
12	Vráta	3,00	1,20	3,60	3,81
13	Okná	3,00	1,50	4,50	4,76
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,17
15	Vykurovanie	1,00	1,00	1,00	1,06
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	7,40

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,06
18	Vnútrotný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútrotná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútrotný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,34
	Spolu	100,00		94,60	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 94,60 / 100 = 0,9460$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,613$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 70,67 €/m^3 * 3,613 * 0,9460 * 0,9885 * 0,6443 * 1,158$$

* 1,05

$$VH = 187,0496 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dielňa na parc.č. 5506/8	1960	63	27	90	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$187,0496 €/m^3 * 2639,33 m^3$	493 685,62
Technická hodnota	$30,00 \% z 493 685,62 €$	148 105,69

2.1.5 Sklad na parc.č. 5506/9

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Budova skladu sa nachádza na pozemku par.č. 5506/9. Budova je zastrešená predpätými panelmi tvaru obráteného „U“ okná sú oceľové s dvojsklom. Fasáda je zateplená kontaktným zatepľovacím systémom. Elektroinštalácia je svetelná a motorická. Budova je vykurovaná prostredníctvom oceľových radiátorov.

Vek administratívnej budovy:

Kolaudačné rozhodnutie nebolo predložené, bolo predložené potvrdenie o uvedení ohodnocovanej stavby do užívania v roku 1990 z dokladov dostupných v archíve spoločnosti. Stavebno - technický stav objektu zodpovedá uvedenému veku nehnuteľnosti, a svedčí o normálnom využívaní objektu na dané účely, o vykonávanej bežnej údržbe.

Životnosť:

Vzhľadom k tomu, že administratívna budova je v dobrom technickom stave a nie je na nej zanedbaná pravidelná bežná údržba, stanovujem základnú životnosť objektu na základe použitého materiálu, technológií a odborného odhadu stavu PDŽ lineárnou metódou.

Ďalšia charakteristika je zrejmá z výpočtu východiskovej hodnoty a z fotodokumentácie vytvorenej na obhliadke.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$((30,7*12,7)+(18,94*1,2))*0,3$	123,79
Vrchná stavba	
$((30,7*12,7*7,25)+(18,94*1,2*7,4))$	2 994,89
Zastrešenie	
$12,7*30,7*0,5*0,5$	97,47
Ostatné	
$1,8*22,3*1,55$	62,22
Obstavaný priestor stavby celkom	3 278,37

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Zatriedenie stavby:**

JKSO: budovy pre opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 1230 Budovy pre obchod a služby

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

Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,158$ (monolitická betónová tyčová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$(30,7*12,7)+(18,94*1,2)$	412,62	Repr.	7,2583	7,2583

Priemerná zastavaná plocha: $(412,62) / 1 = 412,62 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(412,62 * 7,2583) / (412,62) = 7,26 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 412,62) = 0,9782$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 7,26) = 0,5893$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	12,07
2	Zvislé konštrukcie	26,00	1,00	26,00	28,54
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	13,17
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,59
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,20
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,10
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,39
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,50	4,50	4,94
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	3,00	1,20	3,60	3,95
13	Okná	3,00	1,00	3,00	3,29
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,29
15	Vykurovanie	1,00	1,00	1,00	1,10
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	7,68
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,10
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,59
	Spolu	100,00		91,10	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 91,10 / 100 = 0,9110$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,613$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 70,67 €/m^3 * 3,613 * 0,9110 * 0,9782 * 0,5893 * 1,158$$

* 1,05

$$VH = 163,0360 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad na parc.č. 5506/9	1990	33	57	90	36,67	63,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$163,0360 €/m^3 * 3278,37 m^3$	534 492,33
Technická hodnota	$63,33 \% z 534 492,33 €$	338 493,99

2.1.6 Sklad na parc.č. 5506/10

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Budova skladu sa nachádza na pozemku par.č. 5506/10. V budove sa nachádza dielňa, sklad a chodba. Základy budovy sú z betónových pásov bez vodorovnej izolácie. Obvodové murivo je tehlové hrúbky 30cm. Strecha je drevený krov. Fasáda je zateplená kontaktným zateplovacím systémom. Okná sú plastové izolačné. Elektroinštalácia je svetelná a motorická. Budova je vykurovaná prostredníctvom oceľových radiátorov.

Vek administratívnej budovy:

Kolaudačné rozhodnutie nebolo predložené, bolo predložené potvrdenie o uvedení ohodnocovanej stavby do užívania v roku 1960 z dokladov dostupných v archíve spoločnosti. Stavebno - technický stav objektu zodpovedá uvedenému veku nehnuteľnosti, a svedčí o normálnom využívaní objektu na dané účely, o vykonávanej bežnej údržbe.

Životnosť:

Vzhľadom k tomu, že administratívna budova je v dobrom technickom stave a nie je na nej zanedbaná pravidelná bežná údržba, stanovujem základnú životnosť objektu na základe použitého materiálu, technológií a odborného odhadu stavu PDŽ lineárnou metódou.

Ďalšia charakteristika je zrejmá z výpočtu východiskovej hodnoty a z fotodokumentácie vytvorenej na obhliadke.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$((4,35*4,56)+(6,56*14,1))*0,2$	22,47
Vrchná stavba	
$((4,35*4,56)+(6,56*14,1))*3,35$	376,31
Zastrešenie	
$((4,35*4,56)+(6,56*14,1))*0,15$	16,85
Obstavaný priestor stavby celkom	415,63

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Zatriedenie stavby:**

JKSO: budovy pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

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

Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$((4,35*4,56)+(6,56*14,1))$	112,33	Repr.	3,35	3,35

Priemerná zastavaná plocha: $(112,33) / 1 = 112,33 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(112,33 * 3,35) / (112,33) = 3,35 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 112,33) = 1,1337$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,35) = 0,9269$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	1,00	13,00	13,22
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	30,52
3	Stropy	14,00	1,00	14,00	14,24
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,12
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,05
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,02
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,07
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,50	4,50	4,58
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,03
12	Vráta	3,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	3,00	1,50	4,50	4,58
14	Povrchy podláh	3,00	1,10	3,30	3,36
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,10
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,02
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	5,09
	Spolu	100,00		98,30	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 98,30 / 100 = 0,9830$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,613$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 68,21 €/m^3 * 3,613 * 0,9830 * 1,1337 * 0,9269 * 0,939$$

* 1,05

$$VH = 250,9894 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad na parc.č. 5506/10	1960	63	27	90	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$250,9894 €/m^3 * 415,63 m^3$	104 318,72
Technická hodnota	30,00 % z 104 318,72 €	31 295,62

2.1.7 Otvorený sklad na parc.č. 5506/11

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Budova otvoreného skladu sa nachádza na pozemku par.č. 5506/11. Budova je obdĺžnikového tvaru, má murované nosné konštrukcie, strechu z oceľových priehradových nosníkov. Podlaha je betónová, izolácia strechy zateplená striekanou izoláciou. Fasáda je zateplená kontaktným zatepľovacím systémom. Okná sú plastové izolačné. Elektroinštalácia je svetelná a motorická. Budova je vykurovaná prostredníctvom sálavých elektrických infrapanelov zo stropov.

Vek administratívnej budovy:

Kolaudačné rozhodnutie nebolo predložené, bolo predložené potvrdenie o uvedení ohodnocovanej stavby do užívania v roku 1960 z dokladov dostupných v archíve spoločnosti. Stavebno - technický stav objektu zodpovedá uvedenému veku nehnuteľnosti, a svedčí o normálnom využívaní objektu na dané účely, o vykonávanej bežnej údržbe.

Životnosť:

Vzhľadom k tomu, že administratívna budova je v dobrom technickom stave a nie je na nej zanedbaná pravidelná bežná údržba, stanovujem základnú životnosť objektu na základe použitého materiálu, technológií a odborného odhadu stavu PDŽ lineárnou metódou.

Ďalšia charakteristika je zrejmá z výpočtu východiskovej hodnoty a z fotodokumentácie vytvorenej na obhliadke.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
(29,84*14,1)*0,25	105,19
Vrchná stavba	
(29,84*14,1)*3,95	1 661,94
Zastrešenie	
14,1*2,7*0,5*29,84	568,00
Obstavaný priestor stavby celkom	2 335,13

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Zatriedenie stavby:**

JKSO: budovy pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné
KS: 1252 Nádrže, silá a sklady
Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,055 / 30,1260 = 68,21 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	29,84*14,1	420,74	Repr.	3,95	3,95

Priemerná zastavaná plocha: $(420,74) / 1 = 420,74 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(420,74 * 3,95) / (420,74) = 3,95 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 420,74) = 0,9770$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,95) = 0,8316$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	1,00	13,00	12,94

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	29,82
3	Stropy	14,00	1,00	14,00	13,93
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	6,97
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	2,99
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,98
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,50	4,50	4,48
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	2,99
13	Okná	3,00	1,50	4,50	4,48
14	Povrchy podláh	3,00	1,10	3,30	3,28
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,20	7,20	7,16
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	4,98
	Spolu	100,00		100,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:	$k_V = 100,50 / 100 = 1,0050$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,05$
Východisková hodnota na MJ:	$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$
	$VH = 68,21 €/m^3 * 3,613 * 1,0050 * 0,9770 * 0,8316 * 0,939$
	$* 1,05$
	$VH = 198,4020 €/m^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Otvorený sklad na parc.č. 5506/11	1960	63	27	90	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$198,4020 €/m^3 * 2335,13 m^3$	463 294,46
Technická hodnota	$30,00 \% z 463 294,46 €$	138 988,34

2.1.8 Garáže na parc.č. 5506/13

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Budova garáže sa nachádza na pozemku par.č. 5506/13. Z konštrukčného hľadiska sa jedná o železobetónový monolitický skelet založený na základových pätkách. Výplňový obvodový plášť tvorí murivo. Vonkajšia omietka vápenno cementová hladká. Budova má pultovú strechu s krytinou z pozinkovaného plechu. Vstup je riešený cez štvoro oceľových vrát. Podlaha je betónová. Strop je zo železo betónových panelov. Elektroinštalácia je svetelná a motorická.

Vek administratívnej budovy:

Kolaudačné rozhodnutie nebolo predložené, bolo predložené potvrdenie o uvedení ohodnocovanej stavby do užívania v roku 1960 z dokladov dostupných v archíve spoločnosti. Stavebno - technický stav objektu zodpovedá uvedenému veku nehnuteľnosti, a svedčí o normálnom využívaní objektu na dané účely, o vykonávanej bežnej údržbe.

Životnosť:

Vzhľadom k tomu, že administratívna budova je v dobrom technickom stave a nie je na nej zanedbaná pravidelná bežná údržba, stanovujem základnú životnosť objektu na základe použitého materiálu, technológií a odborného odhadu stavu PDŽ lineárnou metódou.

Ďalšia charakteristika je zrejmá z výpočtu východiskovej hodnoty a z fotodokumentácie vytvorenej na obhliadke.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
16,30*12*0,3	58,68
Vrchná stavba	
(16,30*12*3,7)+(12*0,6*0,5*16,3)	782,40
Zastrešenie	
16,3*12*0,2	39,12
Ostatné	
8,2*1,3*1,3	13,86
Obstavaný priestor stavby celkom	894,06

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Zatriedenie stavby:**

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

KS: 1242 Garážové budovy

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

Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,158$ (monolitická betónová tyčová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	16,3*12	195,6	Repr.	4	4

Priemerná zastavaná plocha: $(195,6) / 1 = 195,60 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(195,6 * 4) / (195,6) = 4,00 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 195,6) = 1,0427$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4) = 0,8250$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	12,56

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
2	Zvislé konštrukcie	26,00	1,00	26,00	29,69
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	13,70
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,85
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,28
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,14
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,80	3,20	3,65
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	2,74
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	3,00	2,00	6,00	6,85
13	Okná	3,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,42
15	Vykurovanie	1,00	1,00	1,00	1,14
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	7,99
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,14
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,85
	Spolu	100,00		87,60	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 87,60 / 100 = 0,8760$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$
 $VH = 70,67 €/m^3 * 3,613 * 0,8760 * 1,0427 * 0,8250 * 1,158$
 $* 1,05$
 $VH = 233,9475 €/m^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Garáže na parc.č. 5506/13	1960	63	27	90	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$233,9475 €/m^3 * 894,06 m^3$	209 163,10
Technická hodnota	30,00 % z 209 163,10 €	62 748,93

2.1.9 Garáže na parc.č. 5506/14

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Budova garáží sa nachádza na pozemku par.č. 5506/14. Z konštrukčného hľadiska sa jedná o železo-betónový skelet založený na základových pätkách. Výplňový obvodový plášť tvorí murivo, ktoré nesú základové pásy. Vonkajšia omietka je vápenno-cementová hladká. Zastrešenie je pultovou strechou z pozinkovaného plechu. Elektroinštalácia je svetelná a motorická.

Vek administratívnej budovy:

Kolaudačné rozhodnutie nebolo predložené, bolo predložené potvrdenie o uvedení ohodnocovanej stavby do užívania v roku 1960 z dokladov dostupných v archíve spoločnosti. Stavebno - technický stav objektu zodpovedá uvedenému veku nehnuteľnosti, a svedčí o normálnom využívaní objektu na dané účely, o vykonávanej bežnej údržbe.

Životnosť:

Vzhľadom k tomu, že administratívna budova je v dobrom technickom stave a nie je na nej zanedbaná pravidelná bežná údržba, stanovujem základnú životnosť objektu na základe použitého materiálu, technológií a odborného odhadu stavu PDŽ lineárnou metódou.

Ďalšia charakteristika je zrejmá z výpočtu východiskovej hodnoty a z fotodokumentácie vytvorenej na obhliadke.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
17,82*7,8*0,3	41,70
Vrchná stavba	
(17,82*7,8*2,4)+(17,82*7,8*0,3)	375,29
Zastrešenie	
17,82*7,8*0,2	27,80
Ostatné	
5,2*1,3*1,3	8,79
Obstavaný priestor stavby celkom	453,58

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Zatriedenie stavby:**

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

KS: 1242 Garážové budovy

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

Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,158$ (monolitická betónová tyčová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	17,82*7,8	139	Repr.	2,7	2,7

Priemerná zastavaná plocha: $(139) / 1 = 139,00 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(139 * 2,7) / (139) = 2,70 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 139) = 1,0927$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,7) = 1,0778$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	12,26
2	Zvislé konštrukcie	26,00	1,00	26,00	29,01

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	13,38
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,69
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,23
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,11
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,80	3,20	3,57
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,70	2,10	2,34
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	3,00	1,80	5,40	6,02
13	Okná	3,00	1,00	3,00	3,34
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,34
15	Vykurovanie	1,00	1,00	1,00	1,11
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	7,80
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,11
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,69
	Spolu	100,00		89,70	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:	$k_V = 89,70 / 100 = 0,8970$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,05$
Východisková hodnota na MJ:	$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$
	$VH = 70,67 €/m^3 * 3,613 * 0,8970 * 1,0927 * 1,0778 * 1,158$
	$* 1,05$
	$VH = 327,9688 €/m^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Garáže na parc.č. 5506/14	1960	63	27	90	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$327,9688 €/m^3 * 453,58 m^3$	148 760,09
Technická hodnota	$30,00 \% z 148 760,09 €$	44 628,03

2.1.10 Garáže na parc.č. 5506/15

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Budova garáže sa nachádza na pozemku parc.č. 5506/15. Z konštrukčného hľadiska sa jedná o železobetónový monolitický skelet založený na základových pätkách. Výplňový obvodový plášť tvorí murivo. Vonkajšia omietka vápenno cementová hladká. Budova má pultovú strechu s krytinou z pozinkovaného plechu. Vstup je riešený cez štvoro oceľových vrát. Podlaha je betónová. Strop je zo železo betónových panelov. Elektroinštalácia je svetelná a motorická.

Vek administratívnej budovy:

Kolaudačné rozhodnutie nebolo predložené, bolo predložené potvrdenie o uvedení ohodnocovanej stavby do užívania v roku 1960 z dokladov dostupných v archíve spoločnosti. Stavebno - technický stav objektu zodpovedá uvedenému veku nehnuteľnosti, a svedčí o normálnom využívaní objektu na dané účely, o vykonávaní bežnej údržbe.

Životnosť:

Vzhľadom k tomu, že administratívna budova je v dobrom technickom stave a nie je na nej zanedbaná pravidelná bežná údržba, stanovujem základnú životnosť objektu na základe použitého materiálu, technológií a odborného odhadu stavu PDŽ lineárnou metódou.

Ďalšia charakteristika je zrejmá z výpočtu východiskovej hodnoty a z fotodokumentácie vytvorenej na obhliadke.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
12,8*12,31*0,3	47,27
Vrchná stavba	
(12,8*12,31*4)+(12,8*12,31*0,7)	740,57
Zastrešenie	
12,8*12,31*0,2	31,51
Ostatné	
1,3*1,3*10,8	18,25
Obstavaný priestor stavby celkom	837,60

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

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

KS: 1242 Garážové budovy

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

Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,158$ (monolitická betónová tyčová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	12,8*12,31	157,57	Repr.	4,35	4,35

Priemerná zastavaná plocha: $(157,57) / 1 = 157,57 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(157,57 * 4,35) / (157,57) = 4,35 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 157,57) = 1,0723$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,35) = 0,7828$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	12,11
2	Zvislé konštrukcie	26,00	1,00	26,00	28,64
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	13,22

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,61
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,20
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,10
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,41
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	2,64
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	3,00	1,80	5,40	5,95
13	Okná	3,00	1,00	3,00	3,30
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,30
15	Vykurovanie	1,00	1,00	1,00	1,10
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	7,71
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,10
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,61
	Spolu	100,00		90,80	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 90,80 / 100 = 0,9080$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,613$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 70,67 €/m^3 * 3,613 * 0,9080 * 1,0723 * 0,7828 * 1,158$$

* 1,05

$$VH = 236,6213 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Garáže na parc.č. 5506/15	1960	63	27	90	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	236,6213 €/m ³ * 837,60 m ³	198 194,00
Technická hodnota	30,00 % z 198 194,00 €	59 458,20

2.1.11 Sklad na parc.č. 5506/23**POPIS STAVBY****Umiestnenie stavby:**

Budova skladu sa nachádza na pozemku par.č. 5506/23, severne od administratívnej budovy. Je čiastočne podpivničená s jedným nadzemným podlažím. V suteréne sa nachádzajú tri sklady a chodba, na 1.NP je vstupná chodba a kancelária a sklady. Obvodové steny suterénu sú z monolitického betónu, strop je železo betónový s viditeľnými rebrami. 1.NP má obvodové steny murované so zateplením, strop nad 1.NP je drevený trámový s rovným podhľadom. Strecha je sedlová s krytinou s pozinkovaného plechu. Vnútorne omietky sú vápenné hladké.

Na 1.NP je rozvod studenej vody a kanalizácia. Elektroinštalácia je svetelná. Okná sú izolačné plastové.

Vek administratívnej budovy:

Kolaudačné rozhodnutie nebolo predložené, bolo predložené potvrdenie o uvedení ohodnocovanej stavby do užívania v roku 1955 z dokladov dostupných v archíve spoločnosti. Stavebno - technický stav objektu zodpovedá uvedenému veku nehnuteľnosti, a svedčí o normálnom využívaní objektu na dané účely, o vykonávanej bežnej údržbe.

Životnosť:

Vzhľadom k tomu, že administratívna budova je v dobrom technickom stave a nie je na nej zanedbaná pravidelná bežná údržba, stanovujem základnú životnosť objektu na základe použitého materiálu, technológií a odborného odhadu stavu PDŽ lineárnou metódou.

Ďalšia charakteristika je zrejmá z výpočtu východiskovej hodnoty a z fotodokumentácie vytvorenej na obhliadke.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
10,06*9,12*0,3	27,52
Spodná stavba	
5,22*9,12*2,4	114,26
Vrchná stavba	
10,06*9,12*2,8	256,89
Zastrešenie	
10,06*9,12*0,5+10,6*9,12*2,3*0,5	157,05
Obstavaný priestor stavby celkom	555,72

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Zatriedenie stavby:**

JKSO: budovy pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

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

Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	5,22*9,12	47,61	Repr.	2,4	2,4
Nadzemné	1	10,06*9,12	91,75	Repr.	2,8	2,8

Priemerná zastavaná plocha: $(47,61 + 91,75) / 2 = 69,68 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(47,61 * 2,4 + 91,75 * 2,8) / (47,61 + 91,75) = 2,66 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 69,68) = 1,2644$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,66) = 1,0895$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	1,00	13,00	12,95

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	29,87
3	Stropy	14,00	1,00	14,00	13,94
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	6,97
5	Krytina strechy	3,00	1,20	3,60	3,59
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,20	1,20	1,20
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,20	4,80	4,78
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,50	4,50	4,48
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,10	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	1,10	2,20	2,19
12	Vráta	3,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	3,00	1,50	4,50	4,48
14	Povrchy podláh	3,00	1,20	3,60	3,59
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,98
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	4,98
	Spolu	100,00		100,40	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:	$k_V = 100,40 / 100 = 1,0040$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,05$
Východisková hodnota na MJ:	$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$
	$VH = 68,21 €/m^3 * 3,613 * 1,0040 * 1,2644 * 1,0895 * 0,939$
	$* 1,05$
	$VH = 336,0596 €/m^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad na parc.č. 5506/23	1955	68	22	90	75,56	24,44

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$336,0596 €/m^3 * 555,72 m^3$	186 755,04
Technická hodnota	24,44 % z 186 755,04 €	45 642,93

2.1.12 Ubytovňa na parc.č. 5506/24

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Ubytovňa sa nachádza severne od administratívnej budovy na pozemku par.č. 5506/24. Jedná sa o prízemnú nepodpivničenú budovu ktorá je momentálne využívaná na na prechodné ubytovanie zamestnancov. V objekte sa nachádzajú komunikačné priestory, izby, WC, kúpeľňa, kuchynka, spoločenská miestnosť. Základy sú betónové bez izolácie, obvodové steny sú murované z tehál zateplená kontaktným zatepľovacím systémom. Strecha je drevený sedlový krov. S krytinou z pozinkovaného plechu. Interiérové dvere sú drevené hladké, okná plastové s izolačným dvojsklom. Podlahy sú z keramickej dlažby a laminátová plávajúca podlaha. Vykurovanie je ústredné oceľovými radiátormi. Elektroinštalácia je svetelná s poistkami. V objekte je riešený rozvod studenej, teplej vody a kanalizácia.

Vek administratívnej budovy:

Kolaudačné rozhodnutie nebolo predložené, bolo predložené potvrdenie o uvedení ohodnocovanej stavby do užívania v roku 1955 z dokladov dostupných v archíve spoločnosti. Stavebno - technický stav objektu zodpovedá uvedenému veku nehnuteľnosti, a svedčí o normálnom využívaní objektu na dané účely, o vykonávaní bežnej údržbe.

Životnosť:

Vzhľadom k tomu, že administratívna budova je v dobrom technickom stave a nie je na nej zanedbaná pravidelná bežná údržba, stanovujem základnú životnosť objektu na základe použitého materiálu, technológií a odborného odhadu stavu PDŽ lineárnou metódou.

Ďalšia charakteristika je zrejmá z výpočtu východiskovej hodnoty a z fotodokumentácie vytvorenej na obhliadke.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
15,4*9,12*0,3	42,13
Vrchná stavba	
15,4*9,12*2,8	393,25
Zastrešenie	
(15,4*9,12*0,5)+(15,4*9,12*2,3)	393,25
Obstavaný priestor stavby celkom	828,63

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO: budovy ubytovní zamestnancov, študentov, žiakov, bez kuchyne

KS: 1130 Ostatné budovy na bývanie

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,824 / 30,1260 = 93,74 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	15,4*9,12	140,45	Repr.	2,8	2,8

Priemerná zastavaná plocha: $(140,45) / 1 = 140,45 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(140,45 * 2,8) / (140,45) = 2,80 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 140,45) = 1,0909$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,8) = 1,0500$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	5,90
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	14,77
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,87

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	5,90
5	Krytina strechy	3,00	1,20	3,60	3,54
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,20	1,20	1,18
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	6,88
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,50	4,50	4,42
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,10	3,30	3,24
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	3,93
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,50	9,00	8,85
14	Povrchy podláh	3,00	1,30	3,90	3,83
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	4,92
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,90
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,98
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,95
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,95
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,97
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,10	2,20	2,16
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	3,93
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	3,93
	Spolu	100,00		101,70	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 101,70 / 100 = 1,0170$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,613$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 93,74 €/m^3 * 3,613 * 1,0170 * 1,0909 * 1,0500 * 0,939$$

* 1,05

$$VH = 388,9941 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Ubytovňa na parc.č. 5506/24	1955	68	22	90	75,56	24,44

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	388,9941 €/m ³ * 828,63 m ³	322 332,18
Technická hodnota	24,44 % z 322 332,18 €	78 777,98

2.1.13 Čerpacia stanica na parc.č. 5506/26**POPIS STAVBY****Umiestnenie stavby:**

Objekt čerpacej stanice sa nachádza na pozemku par.č. 5506/26. Z konštrukčného hľadiska sa jedná o budovu s nosnou konštrukciou montovanou betónovou plošnou. Na budove je pultová strecha s krytinou z pozinkovaného plechu. V budove je riešená elektroinštalácia, betónová podlaha, drevené dvere a okno.

Vek administratívnej budovy:

Kolaudačné rozhodnutie nebolo predložené, bolo predložené potvrdenie o uvedení ohodnocovanej stavby do užívania v roku 1960 z dokladov dostupných v archíve spoločnosti. Stavebno - technický stav objektu zodpovedá uvedenému veku nehnuteľnosti, a svedčí o normálnom využívaní objektu na dané účely, o vykonávanej bežnej údržbe.

Životnosť:

Vzhľadom k tomu, že administratívna budova je v dobrom technickom stave a nie je na nej zanedbaná pravidelná bežná údržba, stanovujem základnú životnosť objektu na základe použitého materiálu, technológií a odborného odhadu stavu PDŽ lineárnou metódou.

Ďalšia charakteristika je zrejmá z výpočtu východiskovej hodnoty a z fotodokumentácie vytvorenej na obhliadke.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
4,5*3,6*0,3	4,86

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Vrchná stavba	
4,5*3,6*2,6	42,12
Zastrešenie	
(4,5*3,6*0,3)+(4,5*3,6*0,65*0,5)	10,13
Obstavaný priestor stavby celkom	57,11

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO: budovy pre skladovanie horľavín a výbušnín
 KS: 1252 Nádrže, silá a sklady
 Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,055 / 30,1260 = 68,21 \text{ €/m}^3$
 Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	4,5*3,6	16,2	Repr.	2,6	2,6

Priemerná zastavaná plocha: $(16,2) / 1 = 16,20 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(16,2 * 2,6) / (16,2) = 2,60 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 16,2) = 2,4015$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,6) = 1,1077$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	1,00	13,00	17,76
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	40,98
3	Stropy	14,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	9,56
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	4,10
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	5,46
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,70	2,10	2,87
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,73
12	Vráta	3,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	3,00	0,70	2,10	2,87
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	4,10
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	8,20
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,37
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		73,20	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 73,20 / 100 = 0,7320$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,613$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 68,21 €/m^3 * 3,613 * 0,7320 * 2,4015 * 1,1077 * 1,037$$

* 1,05

$$VH = 522,5164 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Čerpacia stanica na parc.č. 5506/26	1960	63	17	80	78,75	21,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$522,5164 \text{ €/m}^3 * 57,11 \text{ m}^3$	29 840,91
Technická hodnota	21,25 % z 29 840,91 €	6 341,19

2.1.14 Sklad na parc.č. 5506/4**POPIS STAVBY****Stavebno-technický popis objektu:**

Budova skladu postavená na pozemku parc.č. 5506/4 sa nachádza v okresnom meste Liptovský Mikuláš ulici 1.mája, je vybudovaná v organizovanej zástavbe, medzi ostatnými, prevažne prevádzkovými budovami. Objekt má 1. nadzemné podlažie kde je priestor skladu.

Objekt je realizovaný podľa typových podkladov, základy sú betónové bez vodorovnej hydroizolácie. Nosné murivo je murované hr. 40cm, strop je železo betónový s rovným podhladom. Strecha je plochá s krytinou z pozinkovaného plechu. Vonkajšia povrchová úprava stien je kontaktným zatepľovacím systémom. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom.

Objekt bol v čase obhliadky užívaný, jeho údržbe je venovaná pravidelná pozornosť a primeraná starostlivosť. Posúdením celkového technického stavu, vybavenia a použitých materiálov, je možné konštatovať, že stavba je v dobrom technickom stave a jej opotrebenie zodpovedá kvalite a veku stavby.

Vek objektu:

Kolaudačné rozhodnutie nebolo predložené, ani potvrdenie o uvedení ohodnocovanej stavby do užívania. Vo výpočte uvažujem s rokom 1970 na základe odborného odhadu. Stavebno - technický stav objektu zodpovedá uvedenému veku nehnuteľnosti, a svedčí o normálnom využívaní objektu na dané účely, o vykonávanej bežnej údržbe.

Životnosť:

Vzhľadom k tomu, že sklad je v dobrom technickom stave a nie je na nej zanedbaná pravidelná bežná údržba, stanovujem základnú životnosť objektu na základe použitého materiálu, technológií a odborného odhadu stavu PDŽ lineárnou metódou.

Ďalšia charakteristika je zrejma z výpočtu východiskovej hodnoty a z fotodokumentácie vytvorenej na obhliadke.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
7*4*0,3	8,40
Vrchná stavba	
7*4*3,3	92,40
Zastrešenie	
7*4*0,3	8,40
Obstavaný priestor stavby celkom	109,20

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO: budovy pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné
KS: 1252 Nádrže, silá a sklady
Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,055 / 30,1260 = 68,21 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	7*4	28	Repr.	3,3	3,3

Priemerná zastavaná plocha: $(28) / 1 = 28,00 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(28 * 3,3) / (28) = 3,30 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 28) = 1,7771$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,3) = 0,9364$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	1,00	13,00	13,39
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	30,89
3	Stropy	14,00	1,00	14,00	14,42
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,21
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,09
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,03

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,12
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,50	4,50	4,63
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,06
12	Vráta	3,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	3,00	1,20	3,60	3,71
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,09
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,18
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,03
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	5,15
	Spolu	100,00		97,10	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 97,10 / 100 = 0,9710$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,613$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 68,21 €/m^3 * 3,613 * 0,9710 * 1,7771 * 0,9364 * 0,939$$

* 1,05

$$VH = 392,6119 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad na parc.č. 5506/4	1970	53	37	90	58,89	41,11

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$392,6119 \text{ €/m}^3 * 109,20 \text{ m}^3$	42 873,22
Technická hodnota	41,11 % z 42 873,22 €	17 625,18

2.2 Vonkajšie úpravy**2.2.1 Vodovodná prípojka****Stavebno-technický popis vodovodnej prípojky:**

Vodovodná prípojka prechádza cez parc.č. 5506/1 v hĺbke s min. krytím 1,2 m a v dĺžke cca 114 m na hranicu pozemku, kde je osadená betónová vodomerná šachta. Pred šachtou je potrubie D 40 redukované na D 32. Potrubie je vedené v spáde min. 0,3 % do verejného vodovodu.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1280/30,1260 = 42,49 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 114 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1970	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$114 \text{ bm} * 42,49 \text{ €/bm} * 3,613 * 1,05$	18 375,91

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Technická hodnota	11,67 % z 18 375,91 €	2 144,47

2.2.2 Vodomeraná šachta

Stavebno-technický popis vodomernej šachty:

Na hranici pozemku, je osadená betónová vodomeraná šachta s rozmermi 3,45x2,1x1,8 m. V šachte je osadený vodomer s vodomerou zostavou a filtrom. Na najvyššom mieste je umiestnený tlakomer a zabezpečená možnosť odvodu vzduchu potrubia.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod:	1.5. Vodomeraná šachta (JKSO 825 5)
Položka:	1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia
Kód KS:	2222 Miestne potrubné rozvody vody

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek:	$3,45 \cdot 2,1 \cdot 1,8 = 13,04 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomeraná šachta	1970	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13,04 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,613 \cdot 1,05$	12 578,53
Technická hodnota	11,67 % z 12 578,53 €	1 467,91

2.2.3 Kanalizačná prípojka

Stavebno-technický popis kanalizačnej prípojky:

Jedná sa kanalizačnú prípojku z roku 1970 z plastového potrubia dimenzie DN200.

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:	284 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1970	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$284 \text{ bm} * 33.53 \text{ €/bm} * 3,613 * 1,05$	36 125,11
Technická hodnota	11,67 % z 36 125,11 €	4 215,80

2.2.4 Kanalizačná šachta**Stavebno-technický popis kanalizačnej šachty:**

Kanalizačná šachta betónová prefabrikovaná hĺbky 2,0m z roku 1970 prislúchajúca ku kanalizačnej prípojke.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

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

Počet merných jednotiek: 1 Ks

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná šachta	1970	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 303.72 \text{ €/Ks} * 3,613 * 1,05$	1 152,21
Technická hodnota	11,67 % z 1 152,21 €	134,46

2.2.5 Elektrická prípojka**Stavebno-technický popis elektrickej prípojky:**

Jedná sa o NN elektrickú prípojku z roku 1965 pripájajúcu jednotlivé objekty elektrickou energiou z verejnej siete.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.j) kábelová prípojka zemná Al 4*16 mm*mm
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 3
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8.86 €/bm
Počet merných jednotiek: 330 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	1965	58	22	80	72,50	27,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$330 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 2 * 8,86 \text{ €/bm}) * 3,613 * 1,05$	40 674,38
Technická hodnota	27,50 % z 40 674,38 €	11 185,45

2.2.6 Spevnené plochy parc.č. 5506/1**Stavebno-technický popis spevnených plôch:**

Jedná sa o spevnenú plochu pred budovou a v rámci dvora slúžiacu ako parkovisko a komunikačné prepojenie medzi jednotlivými budovami.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: 5007 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy parc.č. 5506/1	2007	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5007 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10.95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,613 * 1,05$	207 993,12
Technická hodnota	68,00 % z 207 993,12 €	141 435,32

2.2.7 Vonkajšie schody do ubytovne**Stavebno-technický popis vonkajších schodov do ubytovne:**

Jedná sa o vonkajšie schody pre vstup do ubytovne na pozemku par.č. 5506/24 a do skladu na pozemku parc.č. 5506/23. Schody sú betónové monolitické.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)

Bod: 10.7. Na železobetónovej doske alebo nosníkoch s povrchom z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $545/30,1260 = 18,09 \text{ €/bm stupňa}$

Počet merných jednotiek: 11 bm stupňa

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody do ubytovne	1960	63	27	90	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11 \text{ bm stupňa} * 18.09 \text{ €/bm stupňa} * 3,613 * 1,05$	754,90
Technická hodnota	30,00 % z 754,90 €	226,47

2.2.8 Vodovodná prípojka administratívnej budovy**Stavebno-technický popis vodovodnej prípojky administratívnej budovy:**

Vodovodná prípojka pre AB je vedená v hĺbke s min. krytím 1,2 m a v dĺžke cca 6 m na hranicu pozemku. Napája sa na vnútro areálový rozvod, ktorý je napojený na verejný vodovod. Potrubie je vedené v spáde min. 0,3 % do verejného vodovodu.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod:	1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka:	1.1.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navíťavacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	1280/30,1260 = 42,49 €/bm
Počet merných jednotiek:	6 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka administratívnej budovy	1965	58	2	60	96,67	3,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	6 bm * 42.49 €/bm * 3,613 * 1,05	967,15
Technická hodnota	3,33 % z 967,15 €	32,21

2.2.9 Kanalizačná prípojka administratívnej budovy**Stavebno-technický popis kanalizačnej prípojky administratívnej budovy:**

Jedná sa kanalizačnú prípojku z roku 1965 z plastového potrubia dimenzie DN150, napája sa na vnútro areálovú vetvu kanalizácie, ktorá sa napája na verejnú kanalizáciu.

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 €/bm
Počet merných jednotiek:	10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka administratívnej budovy	1965	58	2	60	96,67	3,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 28.38 \text{ €/bm} * 3,613 * 1,05$	1 076,64
Technická hodnota	$3,33 \% \text{ z } 1\,076,64 \text{ €}$	35,85

2.2.10 Elektrická prípojka administratívna budova

Stavebno-technický popis elektrickej prípojky administratívnej budovy:

Jedná sa o NN elektrickú prípojku z roku 1965 pripájajúcu administratívnu budovu elektrickou energiou z verejnej siete.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.j) kábelová prípojka zemná Al 4*16 mm*mm
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 3
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8.86 €/bm
Počet merných jednotiek: 10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka administratívna budova	1965	58	22	80	72,50	27,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * (14.77 \text{ €/bm} + 2 * 8.86 \text{ €/bm}) * 3,613 * 1,05$	1 232,56
Technická hodnota	$27,50 \% \text{ z } 1\,232,56 \text{ €}$	338,95

2.2.11 Umývacia rampa na parc.č. 5506/27**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 33. Mosty
Bod: 33.3. Lávky a mostíky pre chodcov (JKSO 821 43)
Položka: 33.3.c) Z monolitickéj betónovej konštrukcie so zábradlím
Kód KS: 2141 Mosty a nadjazdy

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2240/30,1260 = 74,35 \text{ €/m}^2 \text{ PP}$

Počet merných jednotiek: $15 \cdot 3 = 45 \text{ m}^2 \text{ PP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Umývacia rampa na parc.č. 5506/27	1970	53	37	90	58,89	41,11

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$45 \text{ m}^2 \text{ PP} \cdot 74,35 \text{ €/m}^2 \text{ PP} \cdot 3,613 \cdot 1,05$	12 692,60
Technická hodnota	41,11 % z 12 692,60 €	5 217,93

2.3 Rekapitulácia východiskovej a technickej hodnoty

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Administratívna budova súp.č. 724	1 727 161,76	747 138,76
Sklad a šatne na parc.č. 5506/6	238 303,29	71 490,99
Sociálne zariadenia na parc.č. 5506/7	237 112,64	71 133,79
Dielňa na parc.č. 5506/8	493 685,62	148 105,69
Sklad na parc.č. 5506/9	534 492,33	338 493,99
Sklad na parc.č. 5506/10	104 318,72	31 295,62
Otvorený sklad na parc.č. 5506/11	463 294,46	138 988,34
Garáže na parc.č. 5506/13	209 163,10	62 748,93
Garáže na parc.č. 5506/14	148 760,09	44 628,03
Garáže na parc.č. 5506/15	198 194,00	59 458,20

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Sklad na parc.č. 5506/23	186 755,04	45 642,93
Ubytovňa na parc.č. 5506/24	322 332,18	78 777,98
Čerpacia stanica na parc.č. 5506/26	29 840,91	6 341,19
Sklad na parc.č. 5506/4	42 873,22	17 625,18
Vodovodná prípojka	18 375,91	2 144,47
Vodomerná šachta	12 578,53	1 467,91
Kanalizačná prípojka	36 125,11	4 215,80
Kanalizačná šachta	1 152,21	134,46
Elektrická prípojka	40 674,38	11 185,45
Spevnené plochy parc.č. 5506/1	207 993,12	141 435,32
Vonkajšie schody do ubytovne	754,90	226,47
Vodovodná prípojka administratívnej budovy	967,15	32,21
Kanalizačná prípojka administratívnej budovy	1 076,64	35,85
Elektrická prípojka administratívna budova	1 232,56	338,95
Umývací rampa na parc.č. 5506/27	12 692,60	5 217,93
Celkom:	5 269 910,47	2 028 304,44

3. Stanovenie všeobecnej hodnoty pre skupinu objektov: Administratívna budova

3.1 Stavby

3.1.1 Metóda polohovej diferenciacie

3.1.1.1 Nebytové priestory

a) Analýza polohy nehnuteľností: Ohodnocovaná administratívna budova súp. č. 724 sa nachádza v zastavanom území mesta Liptovský Mikuláš, v katastrálnom území Liptovský Mikuláš, na ulici 1.mája. Lokalita má v blízkosti napojenie na hlavné dopravné trasy mesta, nadväzujúce na výpadovky z mesta. Lokalita je dostupná dopravou k centru mesta do 5 minút. V blízkom okolí sa nachádza kompletná občianska vybavenosť. Súčasťou vybavenosti sú materské školy, pošta, potraviny, drogéria, lekáreň, poliklinika, pobočky bánk, športoviská, zelené plochy. Pracovné príležitosti obyvateľov Liptovský Mikuláš sú podľa štatistických údajov na úrovni okresného mesta. Dopyt po nebytových budovách v tejto lokalite v závislosti na ponuke je v rovnováhe. V blízkosti objektu pri obhliadke nebol zistený výskyt konfliktných skupín obyvateľstva. Polohu nehnuteľnosti vzhľadom k centru obce, komunikačných a dopravných väzieb hodnotím ako spádovú k centru. Parkovanie je umožnené v obmedzenej miere na spevnených plochách v rámci dvora.

b) Analýza využitia nehnuteľností: Využitie nehnuteľnosti je určené predovšetkým pre podnikateľské účely spoločnosti Cestné stavby Liptovský Mikuláš a v súčasnosti využívanie objektu na podnikanie možné vylúčiť. Objekt bol v čase obhliadky užívaný, údržbe je venovaná dostatočná starostlivosť, zmena využitia v budúcnosti je možná len v minimálnej a veľmi obmedzenej miere a nehnuteľnosť nemá rušivé účinky na svoje okolie. Poloha, konštrukčné vyhotovenie a vybavenie objektu umožňuje realizovať funkciu podnikania bez ďalších nutných investícií. V budúcnosti sa neočakávajú zmeny v blízkej okolitej zástavbe, ktoré ovplyvnia hodnotu stavby. Objekt je prístupný cez prístupové chodníky a spevnené plochy z jednej strany. Stavba je primerane udržiavaná, v dobrom stavebno-technickom stave, opotrebenie stavby aj vzhľadom na vonkajšie zateplenie je primerané jej veku.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Riziká spojené s plným využitím nehnuteľnosti neboli v čase obhliadky evidentné, na nehnuteľnosti viaznu len vecné bremená spočívajúce v povinnosti strpieť vstup na parcely za účelom opravy a odstránenia havárií na vedľajších budovách a záložné právo v prospech záložného veriteľa, ktoré by obmedzovali užívanie nehnuteľností a riziká nehrozia ani z možnosti obmedzenia prísunu energií, zabezpečené sú v dostatočnej kapacite a kvalite, ani z možnosti obmedzenia prístupu alebo príjazdu. Práva spojené s užívaním objektu sú zachované a ošetrené po technickej aj právnej stránke.

Všeobecná hodnota nebytovej budovy vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Pri výpočte VŠH nehnuteľností metódou polohovej diferenciacie je odporúčaný priemerný koeficient polohovej diferenciacie pre Liptovský Mikuláš a pre nebytové stavby v rozmedzí intervalu 0,4 až 0,5. Z dôvodu umiestnenia stavby a charakteru lokality, jej prístupnosti, ďalej na základe zváženia skutočností, že v dotknutej lokalite sa ceny porovnateľných nehnuteľností pohybujú v rozmedzí 800 – 1000€/m² a s prihliadnutím na súčasný stav na trhu nehnuteľností, predpokladám pre stanovenie VŠH nehnuteľností metódou polohovej diferenciacie priemerný koeficient polohovej diferenciacie $K_{PD} = 0,7$.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,7

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,700 + 1,400)	2,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,385
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,700 - 0,630)	0,070

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	K_{PDI}	Váha V_I	Výsledok $K_{PDI} * V_I$
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,700	13	9,1000
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,400	30	42,0000

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,400	8	11,2000
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	1,400	7	9,8000
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	1,400	6	8,4000
6	Typ nehnuteľnosti				
	veľmi priaznivý - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom a dvorom	I.	2,100	10	21,0000
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,400	9	12,6000
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,400	6	8,4000
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,700	5	3,5000
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,100	6	12,6000
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,400	7	9,8000
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,400	7	9,8000

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD}	Váha V _I	Výsledok k _{PD} *V _I
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,400	10	14,0000
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,385	8	3,0800
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,400	9	12,6000
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,700	8	5,6000
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,385	7	2,6950
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,700	4	2,8000
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,700	20	14,0000
	Spolu			180	212,98

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 212,98 / 180$	1,183
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 888\,981,09 \text{ €} * 1,183$	1 051 664,63 €

3.2 Pozemky

3.2.1 Metóda polohovej diferenciácie

3.2.1.1 LV č. 3478

POPIS

Pozemok sa nachádza v zastavanom území mesta Liptovský Mikuláš na parcele KN č. 5506/22 a 5506/1 - zastavané plochy a nádvorcia, evidované na LV č. 3478, na ulici 1.mája v katastrálnom území Liptovský Mikuláš. Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel k pozemkom o celkovej výmere 5496 m², na ktorom je administratívna budova postavená a priľahlý pozemok na ktorom je dvor a jeho veľkosť je vyjadrená spoluvlastníckym podielom 1/1. Je rovinatého charakteru, zastavaný administratívnou budovou, s prístupom k pozemku po spevnenom asfaltovom chodníku a komunikácii. Je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete, okrem plynu.

Ohodnotenie je stanovené metódou polohovej diferenciácie.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
5506/22	zastavaná plocha a nádvorie	489	489,00	1/1	489,00
5506/1	zastavaná plocha a nádvorie	5007	5007,00	1/1	5007,00
Spolu výmera					5 496,00

Obec:

Liptovský Mikuláš

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 16,60 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k_v koeficient intenzity využitia	7. – exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,15
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	– iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	– nevyskytujú sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,15 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00$	3,5880
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 16,60 \text{ €/m}^2 * 3,5880$	59,56 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 5\,496,00 \text{ m}^2 * 59,56 \text{ €/m}^2$	327 341,76 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 5506/22	29 124,84
parcela č. 5506/1	298 216,92
Spolu	327 341,76

4. Stanovenie všeobecnej hodnoty pre skupinu objektov: Ubytovňa a sociálne zariadenia

4.1 Stavby

4.1.1 Metóda polohovej diferenciacie

4.1.1.1 Nebytové budovy

a) Analýza polohy nehnuteľností: Ohodnocovaná ubytovňa a sociálne zariadenie bez súp. č. sa nachádza v zastavanom území mesta Liptovský Mikuláš, v katastrálnom území Liptovský Mikuláš, na ulici 1.mája. Lokalita má v blízkosti napojenie na hlavné dopravné trasy mesta, nadväzujúce na výpadovky z mesta. Lokalita je dostupná dopravou k centru mesta do 5 minút. V blízkom okolí sa nachádza kompletná občianska vybavenosť. Súčasťou vybavenosti sú materské školy, pošta, potraviny, drogéria, lekáreň, poliklinika, pobočky bánk, športoviská, zelené plochy. Pracovné príležitosti obyvateľov Liptovský Mikuláš sú podľa štatistických údajov na úrovni okresného mesta. Dopyt po nebytových budovách v tejto lokalite v závislosti na ponuke je v rovnováhe. V blízkosti objektu pri obhliadke nebol zistený výskyt konfliktných skupín obyvateľstva. Polohu nehnuteľnosti vzhľadom k centru obce, komunikačných a dopravných väzieb hodnotím ako spádovú k centru. Parkovanie je umožnené v obmedzenej miere na spevnených plochách v rámci dvora.

b) Analýza využitia nehnuteľností: Využitie nehnuteľnosti je určené predovšetkým pre podnikateľské účely spoločnosti Cestné stavby Liptovský Mikuláš a v súčasnosti využívanie objektu na podnikanie možné vylúčiť. Objekt bol v čase obhliadky užívaný, údržbe je venovaná dostatočná starostlivosť, zmena využitia v budúcnosti je možná len v minimálnej a veľmi obmedzenej miere a nehnuteľnosť nemá rušivé účinky na svoje okolie. Poloha, konštrukčné vyhotovenie a vybavenie objektu umožňuje realizovať funkciu podnikania bez ďalších nutných investícií. V budúcnosti sa neočakávajú zmeny v blízkej okolitej zástavbe, ktoré ovplyvnia hodnotu stavby. Objekt je prístupný cez prístupové chodníky a spevnené plochy z jednej strany. Stavba je primerane udržiavaná, v dobrom stavebno-technickom stave, opotrebenie stavby aj vzhľadom na vonkajšie zateplenie je primerané jej veku.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Riziká spojené s plným využitím nehnuteľnosti neboli v čase obhliadky evidentné, na nehnuteľnosti viaznu len vecné bremená spočívajúce v povinnosti strpieť vstup na parcely za účelom opravy a odstránenia havárií na vedľajších budovách a záložné právo v prospech záložného veriteľa, ktoré by obmedzovali užívanie nehnuteľností a riziká nehrozia ani z možnosti obmedzenia prísunu energií, zabezpečené sú v dostatočnej kapacite a kvalite, ani z možnosti obmedzenia prístupu alebo príjazdu. Práva spojené s užívaním objektu sú zachované a ošetrené po technickej aj právnej stránke.

Všeobecná hodnota nebytovej budovy vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Pri výpočte VŠH nehnuteľností metódou polohovej diferenciacie je odporúčaný priemerný koeficient polohovej diferenciacie pre Liptovský Mikuláš a pre nebytové stavby v rozmedzí intervalu 0,3 až 0,4. Z dôvodu umiestnenia stavby a charakteru lokality, jej prístupnosti, ďalej na základe zváženia skutočnosti, že v dotknutej lokalite sa ceny porovnateľných nehnuteľností pohybujú v rozmedzí 400 – 600€/m² a s prihliadnutím na súčasný stav na trhu nehnuteľností, predpokladám pre stanovenie VŠH nehnuteľností metódou polohovej diferenciacie priemerný koeficient polohovej diferenciacie $K_{PD} = 0,6$.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200

III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PDI}	Váha V _I	Výsledok K _{PDI} *V _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,600	13	7,8000
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,200	30	36,0000
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,200	8	9,6000
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	1,200	7	8,4000
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,6000
6	Typ nehnuteľnosti				
	priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	1,200	10	12,0000
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,200	9	10,8000
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,200	6	7,2000
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,600	5	3,0000

Číslo	Popis	Trieda	K _{PDI}	Váha V _I	Výsledok K _{PDI} *V _I
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,800	6	10,8000
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,200	7	8,4000
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,200	7	8,4000
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,200	10	12,0000
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,330	8	2,6400
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,200	9	10,8000
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,600	8	4,8000
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,060	7	0,4200
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,330	4	1,3200
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,600	20	12,0000
	Spolu			180	169,98

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 169,98 / 180$	0,944
Všeobecná hodnota	$V\check{S}H_s = TH * k_{PD} = 150\ 138,24 \text{ €} * 0,944$	141 730,50 €

4.2 Pozemky

4.2.1 Metóda polohovej diferenciacie

4.2.1.1 Pozemky polohovou diferenciáciou

4.2.1.1.1 LV č. 3478

POPIS

Pozemok sa nachádza v zastavanom území mesta Liptovský Mikuláš na parcele KN č. 5506/7 a 5506/24 - zastavané plochy a nádvorcia, evidované na LV č. 3478, na ulici 1.mája v katastrálnom území Liptovský Mikuláš. Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel k pozemkom o celkovej výmere 333 m², na ktorom je postavená ubytovňa a sociálne zariadenie a jeho veľkosť je vyjadrená spoluvlastníckym podielom 1/1. Je rovinného charakteru, zastavaný, s prístupom k pozemku po spevnenej ploche v rámci dvora. Je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete, okrem plynu.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
5506/7	zastavaná plocha a nádvorie	174	174,00	1/1	174,00
5506/24	zastavaná plocha a nádvorie	159	159,00	1/1	159,00
Spolu výmera					333,00

Obec:

Liptovský Mikuláš

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 16,60 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k_v koeficient intenzity využitia	7. – exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,15

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	– iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	– nevyskytujú sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,15 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00$	3,5880
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 16,60 \text{ €/m}^2 * 3,5880$	59,56 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 333,00 \text{ m}^2 * 59,56 \text{ €/m}^2$	19 833,48 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 5506/7	10 363,44
parcels č. 5506/24	9 470,04
Spolu	19 833,48

5. Stanovenie všeobecnej hodnoty pre skupinu objektov

5.1 Stavby

5.1.1 Metóda polohovej diferenciácie

5.1.1.1 Nebytové budovy

a) Analýza polohy nehnuteľností: Ohodnocované sklady, dielne, garáže sa nachádzajú v zastavanom území mesta Liptovský Mikuláš, v katastrálnom území Liptovský Mikuláš, na ulici 1.mája. Lokalita má v blízkosti napojenie na hlavné dopravné trasy mesta, nadväzujúce na výpadovky z mesta. Lokalita je dostupná dopravou k centru mesta do 5 minút. V blízkom okolí sa nachádza kompletná občianska vybavenosť. Súčasťou vybavenosti sú materské školy, pošta, potraviny, drogéria, lekáreň, poliklinika, pobočky bánk, športoviská, zelené plochy. Pracovné príležitosti obyvateľov Liptovský Mikuláš sú podľa štatistických údajov na úrovni okresného mesta. Dopyt po nebytových budovách v tejto lokalite v závislosti na ponuke je v rovnováhe. V blízkosti objektu pri obhliadke nebol zistený výskyt konfliktných skupín obyvateľstva. Polohu nehnuteľnosti vzhľadom k centru obce, komunikačných a dopravných väzieb hodnotím ako spádovú k centru. Parkovanie je umožnené v obmedzenej miere na spevnených plochách v rámci dvora.

b) Analýza využitia nehnuteľností: Využitie nehnuteľnosti je určené predovšetkým pre podnikateľské účely spoločnosti Cestné stavby Liptovský Mikuláš a v súčasnosti využívanie objektu na podnikanie možné vylúčiť. Objekt bol v čase obhliadky užívaný, údržbe je venovaná dostatočná starostlivosť, zmena využitia v budúcnosti je možná len v minimálnej a veľmi obmedzenej miere a nehnuteľnosť nemá rušivé účinky na svoje okolie. Poloha, konštrukčné vyhotovenie a vybavenie objektu umožňuje realizovať funkciu podnikania bez ďalších nutných investícií. V budúcnosti sa neočakávajú zmeny v blízkej okolitej zástavbe, ktoré ovplyvnia hodnotu stavby. Objekt je prístupný cez prístupové chodníky a spevnené plochy z jednej strany. Stavba je primerane udržiavaná, v dobrom stavebno-technickom stave, opotrebenie stavby aj vzhľadom na vonkajšie zateplenie je primerané jej veku.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Riziká spojené s plným využitím nehnuteľnosti neboli v čase obhliadky evidentné, na nehnuteľnosti viaznu len vecné bremená spočívajúce v povinnosti strpieť vstup na parcely za účelom opravy a odstránenia havárií na vedľajších budovách a záložné právo v prospech záložného veriteľa, ktoré by obmedzovali užívanie nehnuteľností a riziká nehrozia ani z možnosti obmedzenia prísunu energií, zabezpečené sú v dostatočnej kapacite a kvalite, ani z možnosti obmedzenia prístupu alebo príjazdu. Práva spojené s užívaním objektu sú zachované a ošetrené po technickej aj právnej stránke.

Všeobecná hodnota nebytovej budovy vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Pri výpočte VŠH nehnuteľností metódou polohovej diferenciácie je odporúčaný priemerný koeficient polohovej diferenciácie pre Liptovský Mikuláš a pre nebytové stavby v rozmedzí intervalu 0,3 až 0,4. Z dôvodu umiestnenia stavby a charakteru lokality, jej prístupnosti, ďalej na základe zváženia skutočnosti, že v dotknutej lokalite sa ceny porovnateľných nehnuteľností pohybujú v rozmedzí 250 – 350€/m² a s prihliadnutím na súčasný stav na trhu nehnuteľností, predpokladám pre stanovenie VŠH nehnuteľností metódou polohovej diferenciácie priemerný koeficient polohovej diferenciácie $K_{PD} = 0,4$.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800

III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PDI}	Váha V _I	Výsledok K _{PDI} *V _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,400	13	5,2000
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,800	30	24,0000
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	8	6,4000
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,400	7	2,8000
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,4000
6	Typ nehnuteľnosti				
	príaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	0,800	10	8,0000
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,800	9	7,2000
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,800	6	4,8000
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,400	5	2,0000

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,2000
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,800	7	5,6000
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,800	7	5,6000
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,800	10	8,0000
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,220	8	1,7600
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,2000
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,400	8	3,2000
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,040	7	0,2800
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,220	4	0,8800
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,400	20	8,0000
	Spolu			180	110,52

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 110,52 / 180$	0,614
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 982\,843,92 \text{ €} * 0,614$	603 466,17 €

5.2 Pozemky**5.2.1 Metóda polohovej diferenciacie****5.2.1.1 Pozemky polohovou diferenciáciou****5.2.1.1.1 LV č. 3478****POPIS**

Pozemok sa nachádza v zastavanom území mesta Liptovský Mikuláš na parcele KN č. 5506/4, 5506/6, 5506/8, 5506/9, 5506/10, 5506/11, 5506/13, 5506/14, 5506/15, 5506/23, 5506/27 - zastavané plochy a nádvorcia, evidované na LV č. 3478, na ulici 1.mája v katastrálnom území Liptovský Mikuláš. Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel k pozemkom o celkovej výmere 2031 m², na ktorom je postavený sklad, šatne, dielňa, sklady, garáže a jeho veľkosť je vyjadrená spoluvlastníckym podielom 1/1. Je rovinatého charakteru, zastavaný, s prístupom k pozemku po spevnenej ploche v rámci dvora. Je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete, okrem plynu.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
5506/4	zastavaná plocha a nádvorie	29	29,00	1/1	29,00
5506/6	zastavaná plocha a nádvorie	97	97,00	1/1	97,00
5506/8	zastavaná plocha a nádvorie	317	317,00	1/1	317,00
5506/9	zastavaná plocha a nádvorie	405	405,00	1/1	405,00
5506/10	zastavaná plocha a nádvorie	113	113,00	1/1	113,00
5506/11	zastavaná plocha a nádvorie	425	425,00	1/1	425,00
5506/13	zastavaná plocha a nádvorie	190	190,00	1/1	190,00
5506/14	zastavaná plocha a nádvorie	141	141,00	1/1	141,00

5506/15	zastavaná plocha a nádvorie	168	168,00	1/1	168,00
5506/23	zastavaná plocha a nádvorie	101	101,00	1/1	101,00
5506/27	zastavaná plocha a nádvorie	45	45,00	1/1	45,00
Spolu výmera					2 031,00

Obec:

Liptovský Mikuláš

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 16,60 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k_v koeficient intenzity využitia	7. – exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,15
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	– iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	– nevyskytujú sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,15 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00$	3,5880
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 16,60 \text{ €/m}^2 * 3,5880$	59,56 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 2\,031,00 \text{ m}^2 * 59,56 \text{ €/m}^2$	120 966,36 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 5506/4	1 727,24
parcelsa č. 5506/6	5 777,32
parcelsa č. 5506/8	18 880,52
parcelsa č. 5506/9	24 121,80
parcelsa č. 5506/10	6 730,28
parcelsa č. 5506/11	25 313,00
parcelsa č. 5506/13	11 316,40
parcelsa č. 5506/14	8 397,96
parcelsa č. 5506/15	10 006,08
parcelsa č. 5506/23	6 015,56
parcelsa č. 5506/27	2 680,20
Spolu	120 966,36

6. Stanovenie všeobecnej hodnoty pre skupinu objektov: Čerpacia stanica**6.1 Stavby****6.1.1 Metóda polohovej diferenciácie****6.1.1.1 Nebytové priestory**

a) Analýza polohy nehnuteľností: Ohodnocovaná čerpacia stanica sa nachádza v zastavanom území mesta Liptovský Mikuláš, v katastrálnom území Liptovský Mikuláš, na ulici 1.mája. Lokalita má v blízkosti napojenie na hlavné dopravné trasy mesta, nadväzujúce na výpadovky z mesta. Lokalita je dostupná

dopravou k centru mesta do 5 minút. V blízkom okolí sa nachádza kompletná občianska vybavenosť. Súčasťou vybavenosti sú materské školy, pošta, potraviny, drogeria, lekáreň, poliklinika, pobočky bánk, športoviská, zelené plochy. Pracovné príležitosti obyvateľov Liptovský Mikuláš sú podľa štatistických údajov na úrovni okresného mesta. Dopyt po nebytových budovách v tejto lokalite v závislosti na ponuke je v rovnováhe. V blízkosti objektu pri obhliadke nebol zistený výskyt konfliktných skupín obyvateľstva. Polohu nehnuteľnosti vzhľadom k centru obce, komunikačných a dopravných väzieb hodnotím ako spádovú k centru. Parkovanie je umožnené v obmedzenej miere na spevnených plochách v rámci dvora.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti: Využitie nehnuteľnosti je určené predovšetkým pre podnikateľské účely spoločnosti Cestné stavby Liptovský Mikuláš a v súčasnosti využívanie objektu na podnikanie možné vylúčiť. Objekt bol v čase obhliadky užívaný, údržbe je venovaná dostatočná starostlivosť, zmena využitia v budúcnosti je možná len v minimálnej a veľmi obmedzenej miere a nehnuteľnosť nemá rušivé účinky na svoje okolie. Poloha, konštrukčné vyhotovenie a vybavenie objektu umožňuje realizovať funkciu podnikania bez ďalších nutných investícií. V budúcnosti sa neočakávajú zmeny v blízkej okolitej zástavbe, ktoré ovplyvnia hodnotu stavby. Objekt je prístupný cez prístupové chodníky a spevnené plochy z jednej strany. Stavba je primerane udržiavaná, v dobrom stavebno-technickom stave, opotrebenie stavby aj vzhľadom na vonkajšie zateplenie je primerané jej veku.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti: Riziká spojené s plným využitím nehnuteľnosti neboli v čase obhliadky evidentné, na nehnuteľnosti viažu len vecné bremená spočívajúce v povinnosti strpieť vstup na parcely za účelom opravy a odstránenia havárií na vedľajších budovách a záložné právo v prospech záložného veriteľa, ktoré by obmedzovali užívanie nehnuteľnosti a riziká nehrozia ani z možnosti obmedzenia prísunu energií, zabezpečené sú v dostatočnej kapacite a kvalite, ani z možnosti obmedzenia prístupu alebo príjazdu. Práva spojené s užívaním objektu sú zachované a ošetrené po technickej aj právnej stránke.

Všeobecná hodnota nebytovej budovy vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Pri výpočte VŠH nehnuteľností metódou polohovej diferenciacie je odporúčaný priemerný koeficient polohovej diferenciacie pre Liptovský Mikuláš a pre nebytové stavby v rozmedzí intervalu 0,3 až 0,4. Z dôvodu umiestnenia stavby a charakteru lokality, jej prístupnosti a s prihliadnutím na súčasný stav na trhu nehnuteľností, predpokladám pre stanovenie VŠH nehnuteľností metódou polohovej diferenciacie priemerný koeficient polohovej diferenciacie $K_{PD} = 0,3$.

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	Trieda	K_{PD}	Váha V_i	Výsledok $K_{PD} \cdot V_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,165	13	2,1450

Číslo	Popis	Trieda	KPDI	Váha V _I	Výsledok K _{KPDI} *V _I
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,600	30	18,0000
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,300	8	2,4000
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,300	7	2,1000
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,8000
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,300	10	3,0000
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,600	9	5,4000
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,600	6	3,6000
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,5000
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,4000
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,300	7	2,1000
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				

Číslo	Popis	Trieda	K _{PDi}	Váha V _i	Výsledok K _{PDi} *V _i
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,600	7	4,2000
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,600	10	6,0000
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,165	8	1,3200
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	9	5,4000
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnúť.				
	bez zmeny	III.	0,300	8	2,4000
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,030	7	0,2100
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,030	4	0,1200
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,300	20	6,0000
	Spolu			180	73,10

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 73,1 / 180$	0,406
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 6\,341,19 \text{ €} * 0,406$	2 574,52 €

6.2 Pozemky

6.2.1 Metóda polohovej diferenciácie

6.2.1.1 Pozemky polohovou diferenciáciou

6.2.1.1.1 LV č. 3478

POPIS

Pozemok sa nachádza v zastavanom území mesta Liptovský Mikuláš na parcele KN č. 5506/26 - zastavané plochy a nádvoria, evidované na LV č. 3478, na ulici 1.mája v katastrálnom území Liptovský Mikuláš. Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel k pozemkom o celkovej výmere 16 m², na ktorom je postavená čerpacia stanica a jeho veľkosť je vyjadrená spoluvlastníckym podielom 1/1. Je rovinatého charakteru, zastavaný, s prístupom k pozemku po spevnenej ploche v rámci dvora. Je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete, okrem plynu.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
5506/26	zastavaná plocha a nádvorie	16	16,00	1/1	16,00

Obec:

Liptovský Mikuláš

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 16,60 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k_v koeficient intenzity využitia	7. – exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,15
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30

k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	– iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,50
k _R koeficient redukujúcich faktorov	– nevyskytujú sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,15 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00$	3,5880
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 16,60 \text{ €/m}^2 * 3,5880$	59,56 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 16,00 \text{ m}^2 * 59,56 \text{ €/m}^2$	952,96 €

III. ZÁVER

1. Otázky a odpovede

1.1 Otázky Zadávateľa

Úlohou znalca bolo stanoviť všeobecnú hodnotu administratívnej budovy súp. č. 724 na parc.č. 5506/22, Sklad na parc.č. 5506/4, Sklad a šatne na parc.č. 5506/6, Sociálne zariadenie na parc.č. 5506/7, Dielňa na parc.č. 5506/8, Sklad na parc.č. 5506/9, Otvorený sklad na parc.č. 5506/11, Garáže na parc.č. 5506/13, Garáže na parc.č. 5506/14, Garáže na parc.č. 5506/15, Sklad na parc.č. 5506/23, Ubytovňa na parc.č. 5506/24, Čerpacia stanica na parc.č. 5506/26, Umývacía rampa na parc.č. 5506/27, Sklad na parc.č. 5506/10 vrátane pozemkov parc. č. 5506/1, 5506/4, 5506/6, 5506/7, 5506/8, 5506/9, 5506/10, 5506/11, 5506/13, 5506/14, 5506/15, 5506/22, 5506/23, 5506/24, 5506/26, 5506/27), nachádzajúcich sa v Liptovskom Mikuláši, na ul. 1. mája zapísaný v liste vlastníctva č. 3478, v katastrálnom území Liptovský Mikuláš.

1.2 Odpovede na otázky

V znaleckom posudku bol prevedený výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností metódou polohovej diferenciácie. Výnosová, resp. kombinovaná metóda nebola použitá, nakoľko sa jedná o neprenajímaný objekt a neboli znalcovi poskytnuté podklady pre možný výpočet výnosovej hodnoty. Porovnávacía metóda nebola použitá pre nedostatok relevantných podkladov pre jej použitie.

Vzhľadom na umiestnenie nehnuteľnosti, prístupnosť, jeho dispozičné, architektonické riešenie, stavebno-technický stav, všeobecná hodnota stanovená touto metódou objektívne vystihuje všeobecnú hodnotu predmetnej nehnuteľnosti v danom mieste a čase pri jej prípadnom poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

Za účelom posúdenia objektívnosti stanovenej všeobecnej hodnoty administratívnej budovy bola vypočítaná všeobecná hodnota porovnaná s aktuálnymi cenami porovnateľných nehnuteľností v lokalite, ponúkanými na predaj prostredníctvom realitných kancelárií uverejnených na stránke www.reality.sk, a www.nehnuteľnosti.sk k dátumu, ku ktorému je posudok vypracovaný. Boli vyselektované nehnuteľnosti porovnateľnej podlahovej plochy, konštrukciou a stavom. Tieto nehnuteľnosti sú ponúkané na predaj v rámci blízkeho okolia objektu, v ktorom sa ohodnocovaná nehnuteľnosť nachádza.

Po zohľadnení vplyvu provízie realitných kancelárií (2%) a vplyvu rizika predaja (5%) možno konštatovať, že ponukové ceny porovnateľných nehnuteľností - administratívnej budovy, sa pohybujú od 900 Eur/m² do 1200 Eur/m².

Na základe uvedených informácií a podkladov sa vypočítaná všeobecná hodnota časti administratívnej budovy s pozemkom pod budovou 913 471,- EUR, predstavujúcu v prepočte na podlahovú plochu cca 1046 EUR/m², javí z hľadiska technického stavu ako primeraná.

2. Všeobecná hodnota

Rekapitulácia :

VŠH pre skupinu objektov: Administratívna budova

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou : 1 051 664,63 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 327 341,76 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

VŠH pre skupinu objektov: Ubytovňa a sociálne zariadenia

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou : 141 730,50 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 19 833,48 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

VŠH pre skupinu objektov: Sklady, dielne, garáže

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou : 603 466,17 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 120 966,36 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

VŠH pre skupinu objektov: Čerpacia stanica

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou : 2 574,52 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 952,96 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

3. Rekapitulácia všeobecnej hodnoty

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Administratívna budova	
Administratívna budova súp.č. 724	883 865,15
Spevnené plochy parc.č. 5506/1	167 317,98
Vodovodná prípojka administratívnej budovy	38,10
Kanalizačná prípojka administratívnej budovy	42,41
Elektrická prípojka administratívna budova	400,98
Pozemky	
LV č. 3478 - parc. č. 5506/22 (489 m ²)	29 124,84
LV č. 3478 - parc. č. 5506/1 (5 007 m ²)	298 216,92

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: Administratívna budova	1 379 006,39
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Ubytovňa a sociálne zariadenia	
Sociálne zariadenia na parc.č. 5506/7	67 150,30
Ubytovňa na parc.č. 5506/24	74 366,41
Vonkajšie schody do ubytovne	213,79
Pozemky	
LV č. 3478 - parc. č. 5506/7 (174 m ²)	10 363,44
LV č. 3478 - parc. č. 5506/24 (159 m ²)	9 470,04
Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: Ubytovňa a sociálne zariadenia	161 563,98
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Sklady, dielne, garáže	
Sklad a šatne na parc.č. 5506/6	43 895,47
Dielňa na parc.č. 5506/8	90 936,89
Sklad na parc.č. 5506/9	207 835,31
Sklad na parc.č. 5506/10	19 215,51
Otvorený sklad na parc.č. 5506/11	85 338,84
Garáže na parc.č. 5506/13	38 527,84
Garáže na parc.č. 5506/14	27 401,61
Garáže na parc.č. 5506/15	36 507,33
Sklad na parc.č. 5506/23	28 024,76
Sklad na parc.č. 5506/4	10 821,86
Vodovodná prípojka	1 316,70
Vodomerná šachta	901,30
Kanalizačná prípojka	2 588,50
Kanalizačná šachta	82,56
Elektrická prípojka	6 867,87
Umývacía rampa na parc.č. 5506/27	3 203,81
Pozemky	

Názov	Všeobecná hodnota [€]
LV č. 3478 - parc. č. 5506/4 (29 m ²)	1 727,24
LV č. 3478 - parc. č. 5506/6 (97 m ²)	5 777,32
LV č. 3478 - parc. č. 5506/8 (317 m ²)	18 880,52
LV č. 3478 - parc. č. 5506/9 (405 m ²)	24 121,80
LV č. 3478 - parc. č. 5506/10 (113 m ²)	6 730,28
LV č. 3478 - parc. č. 5506/11 (425 m ²)	25 313,00
LV č. 3478 - parc. č. 5506/13 (190 m ²)	11 316,40
LV č. 3478 - parc. č. 5506/14 (141 m ²)	8 397,96
LV č. 3478 - parc. č. 5506/15 (168 m ²)	10 006,08
LV č. 3478 - parc. č. 5506/23 (101 m ²)	6 015,56
LV č. 3478 - parc. č. 5506/27 (45 m ²)	2 680,20
Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: Sklady, dielne, garáže	724 432,53
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Čerpacia stanica	
Čerpacia stanica na parc.č. 5506/26	2 574,52
Pozemky	
LV č. 3478 - parc. č. 5506/26 (16 m ²)	952,96
Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: Čerpacia stanica	3 527,48
Spolu VŠH za všetky skupiny	2 268 530,38
Zaokrúhlená VŠH spolu	2 270 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **2 270 000,00 €**

Slovom: **Dvamiliónydvjestosedemdesiatisíc Eur**

Nasleduje podpisová strana

Miesto a dátum: Banská Bystrica 5.2.2024

Odtlačok úradnej pečiatky znalca:

Podpis znalca:

Ing. Milan Lupták

konateľ spoločnosti

Ing. Milan Pršanec

osoba zodpovedná
za výkon znaleckej činnosti

Znalecký posudok vypracoval, môže potvrdiť jeho správnosť a podať žiadané vysvetlenie v zmysle § 17 zákona č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a § 15 vyhlášky MS SR č. 228/2018 Z. z.:

- *Ing. Stanislav Šitz, znalec z odborov: Stavebníctvo, odvetvie- Pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností (ev. číslo 913204).*

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 3478, k. ú. Liptovský Mikuláš, okres Liptovský Mikuláš – vytvorený cez katastrálny portál GKÚ zo dňa 9.12.2023.
2. Katastrálna mapa – vytvorený cez katastrálny portál GKÚ o dňa 9.12.2023.
3. Potvrdenie o veku stavby z Cestné stavby Liptovský Mikuláš.
4. Kolaudačné rozhodnutie č.: ÚR a SP 2007/0019Le vydané mestom Liptovský Mikuláš dňa 5.4.2007 k prístavbe AB.
5. Projektová dokumentácia.
6. Fotodokumentácia z obhliadky.

Príloha č. 1

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 505 Liptovský Mikuláš Dátum vyhotovenia : 9.12.2023
 Obec : 510262 Liptovský Mikuláš Čas vyhotovenia : 18:12:40
 Katastrálne územie : 832707 Liptovský Mikuláš Údaje platné k : 8.12.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3478

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcelí: 16

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
5506/1	5007	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5506/4	29	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 5506/4							
Iné údaje: Bez zápisu							
5506/6	97	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 5506/6							
Iné údaje: Bez zápisu							
5506/7	174	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 5506/7							
Iné údaje: Bez zápisu							
5506/8	317	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 5506/8							
Iné údaje: Bez zápisu							
5506/9	405	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	

1 z 6

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 5506/9						
Iné údaje: Bez zápisu						
5506/10	113	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 5506/10						
Iné údaje: Bez zápisu						
5506/11	425	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 5506/11						
Iné údaje: Bez zápisu						
5506/13	190	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 5506/13						
Iné údaje: Bez zápisu						
5506/14	141	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 5506/14						
Iné údaje: Bez zápisu						
5506/15	168	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 5506/15						
Iné údaje: Bez zápisu						
5506/22	489	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 724 evidovanej na pozemku parcelné číslo 5506/22						
Iné údaje: Bez zápisu						
5506/23	101	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 5506/23						
Iné údaje: Bez zápisu						
5506/24	159	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 5506/24						
Iné údaje: Bez zápisu						
5506/26	16	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 5506/26						
Iné údaje: Bez zápisu						
5506/27	45	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 5506/27						
Iné údaje: Bez zápisu						

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 15

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
724	5506/22	15	ADMIN. BUDOVA		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	5506/4	20	<103>SKLAD		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	5506/6	20	<103>SKLAD,SATNE		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	5506/7	20	<103>SOC.ZARIAD.		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	5506/8	20	<103>DIELNA		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	5506/9	20	<103>SKLAD		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	5506/11	20	<103>OTVORENY SKLAD		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	5506/13	20	<103>GARAZE		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	5506/14	20	<103>GARAZE		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	5506/15	20	<103> GARAZE		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	5506/23	20	<103>SKLAD		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	5506/24	20	<103>UBYTOVNA		1

3 z 6

Iné údaje: Bez zápisu	5506/26	20	<103>CERPACIA STANIC	1
Iné údaje: Bez zápisu	5506/27	20	<103>UMYVACIA RAMPA	1
Iné údaje: Bez zápisu	5506/10	20	<103>SKLAD	1
Iné údaje: Bez zápisu				

Legenda

Druh stavby

15 Administratívna budova

20 Iná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI**Vlastník**

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Cestné stavby Liptovský Mikuláš, spol. s r.o., 1.mája 724, Liptovský Mikuláš, PSČ 031 01, SR, IČO: 31563732	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Zmluva o predaji časti podniku V-1706/2022 vklad povolený dňa 28.4.2022; Odstúpenie od zmluvy o predaji časti podniku Z-3104/2022;	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., organizačná zložka : UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, IČO 47251336, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava na nehnuteľnosti - pozemky registra C KN parcelné čísla 5506/1, 5506/4, 5506/6, 5506/7, 5506/8, 5506/9, 5506/10, 5506/11, 5506/13, 5506/14, 5506/15, 5506/22, 5506/23, 5506/24, 5506/26, 5506/27 a stavby: sklad bez s. č. na pozemku registra C KN p. č. 5506/4, sklad, šatne bez s. č. na pozemku registra C KN p. č. 5506/6, sociálne zariadenie bez s. č. na pozemku registra C KN p. č. 5506/7, dielňa bez s. č. na pozemku registra C KN p. č. 5506/8, sklad bez s. č. na pozemku registra C KN p. č. 5506/9, otvorený sklad bez s. č. na pozemku registra C KN p. č. 5506/11, garáže bez s. č. na pozemku registra C KN p. č. 5506/13, garáže bez s. č. na pozemku registra C KN p. č. 5506/14, garáže bez s. č. na pozemku registra C KN p. č. 5506/15, sklad bez s. č. na pozemku registra C KN p. č. 5506/23, ubytovňa bez s. č. na pozemku registra C KN p. č. 5506/24, čerpacia stanica bez s. č. na pozemku registra C KN p. č. 5506/26, umývací rampa bez s. č. na pozemku registra C KN p. č. 5506/27, sklad bez s. č. na pozemku registra C KN p. č. 5506/10, administratívna budova so s. č. 724 na pozemku registra C KN p. č. 5506/22, / V-314/2020/, P-330/2022,	-
	Uznesením Okresného súdu Žilina sp.zn. 3K/16/2023 zo dňa 15.08.2023 bol vyhlásený konkurz na majetok dlžníka. Správca dlžníka CUBE RECOVERY, k.s., Námestie slobody 28, Bratislava, P-232/2023,	-

4 z 6

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
Neevidovani		

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
Neevidovani		

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
Neevidovani		

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemkov C KN parc.č. 5506/1, 5506/6, 5506/7, 5506/8, 5506/14, 5506/15, 5506/22 a stavieb na pozemkoch C KN parc. č. 5506/6, 5506/7, 5506/8, 5506/14, 5506/15 a 5506/22 v celom rozsahu stropieť v nevyhnutnom rozsahu vstup, zriadenie, rekonštrukciu, výkon opráv a odstraňovanie havarijných stavov vzniknutých na prípojkách a vedení elektrickej energie umiestnených na týchto nehnuteľnostiach v prospech vlastníka pozemkov C KN parc. č. 5506/30 a 5506/32 a stavieb bez súpisného čísla na pozemkoch C KN parc.č. 5506/16 a 5506/20 a vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemkov C KN parc. č. 5506/1 a 5506/22 a stavby súpisné číslo 724 na pozemku C KN parc.č. 5506/22 v celom rozsahu stropieť v nevyhnutnom rozsahu vstup, zriadenie, rekonštrukciu, výkon opráv a odstraňovanie havarijných stavov vzniknutých na prípojke a vedení zemného plynu umiestnených na týchto nehnuteľnostiach v prospech vlastníka pozemkov C KN parc.č. 5506/30 a 5506/32 a stavby bez súpisného čísla na pozemku C KN parc. č. 5506/21 na základe zmluvy o zriadení vecného bremena V 2968/2013 zo dňa 30.10.2013 (pvz. 1569/13); geometrickým plánom č. 45347191-49/2018 vznikli parcely registra C KN p. č. 5506/37 a 5506/38, odčlenené z parcel registra C KN p. č. 5506/30 a 5506/32 - R-839/2018 pvz. 1445/2018; geometrickým plánom č.45347191-86/2018 vznikli parcely registra C KN p. č. 5506/40 a 5506/41, odčlenené z parcely 5506/38 - R-1484/2018 pvz. 3043/2018; Stavba na pozemku C KN 5506/16 a parcela C KN 5506/38 sa nachádzajú na LV 8805 - Z-1148/2023 pvz. 649/23;

Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech záložného veriteľa: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Praha 4-Michle, ČR, IČ: 64948242, organizačná zložka : UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, IČO 47251336, Šancová 1/A, Bratislava na nehn.-pozemky registra C KN parcelné čísla 5506/1, 5506/4, 5506/6, 5506/7, 5506/8, 5506/9, 5506/10, 5506/11, 5506/13, 5506/14, 5506/15, 5506/22, 5506/23, 5506/24, 5506/26, 5506/27 a stavby: sklad bez s. č. na pozemku registra C KN p. č. 5506/4, sklad, šatne bez s. č. na pozemku registra C KN p. č. 5506/6, sociálne zariadenie bez s. č. na pozemku registra C KN p. č. 5506/7, dielňa bez s. č. na pozemku registra C KN p. č. 5506/8, sklad bez s. č. na pozemku registra C KN p. č. 5506/9, otvorený sklad bez s. č. na pozemku registra C KN p. č. 5506/11, garáže bez s. č. na pozemku registra C KN p. č. 5506/13, garáže bez s. č. na pozemku registra C KN p. č. 5506/14, garáže bez s. č. na pozemku registra C KN p. č. 5506/15, sklad bez s. č. na pozemku registra C KN p. č. 5506/23, ubytovňa bez s. č. na pozemku registra C KN p. č. 5506/24, čerpacia stanica bez s. č. na pozemku registra C KN p. č. 5506/26, umývací rampa bez s. č. na pozemku registra C KN p. č. 5506/27, sklad bez s. č. na pozemku registra C KN p. č. 5506/10, administratívna budova so s. č. 724 na pozemku registra C KN p. č. 5506/22, na základe zmluvy o zriadení záložného práva číslo: 000556B/CORP/2015 druh pohľadávky: úver - V 4349/2015 - vklad povolený 23.10.2015 (pvz. 1222/16); zápis GP č. 40003337-73/2016 - R-154/2017, parcely C KN 5506/5 a 5506/12 sa zlučujú do parcely C KN 5506/1;
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo na pozemky registra C KN 5506/1, 5506/4, 5506/6, 5506/7, 5506/8, 5506/9, 5506/10, 5506/11, 5506/13, 5506/14, 5506/15, 5506/22, 5506/23, 5506/24, 5506/26, 5506/27, stavby bez súpisného čísla na pozemkoch registra C KN 5506/4, 5506/6, 5506/7, 5506/8, 5506/9, 5506/11, 5506/13, 5506/14, 5506/15, 5506/23, 5506/24, 5506/26, 5506/27, 5506/10, stavba so súpisným číslom 724 na pozemku registra C KN 5506/22 v prospech: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 14092 Praha 4 - Michle, ČR, IČ: 64948242, organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, IČO 47251336, Šancová 1/A, 81333 Bratislava na základe zmluvy o zriadení záložného práva číslo: 000556D/CORP/2015 - V 5651/15 vklad povolený 11.1.2016 (pvz. 47/16); zápis GP č. 40003337-73/2016 - R-154/2017, parcely C KN 5506/5 a 5506/12 sa zlučujú do parcely C KN 5506/1;
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo na pozemky registra C KN parcelné čísla: 5506/1, 5506/6, 5506/7, 5506/8, 5506/9, 5506/10, 5506/11, 5506/13, 5506/14, 5506/15, 5506/22, 5506/23, 5506/24, 5506/26, 5506/27, na stavby bez súpisného čísla na pozemkoch registra C KN s parcelnými číslami: 5506/6, 5506/7, 5506/8, 5506/9, 5506/11, 5506/13, 5506/14, 5506/15, 5506/23, 5506/24, 5506/26, 5506/27, 5506/10 a na stavbu so súpisným číslom 724 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 5506/22 v prospech: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 14092 Praha 4 - Michle, ČR, IČ: 64948242, organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, IČO 47251336, Šancová 1/A, 81333 Bratislava, SR v podiele 1/1 na základe zmluvy o zriadení záložného práva číslo 000556F/CORP/2015 - V 2136/16 vklad povolený 08.06.2016 (pvz. 1133/16); zápis GP č. 40003337-73/2016 - R-154/2017, parcely C KN 5506/5 a 5506/12 sa zlučujú do parcely C KN 5506/1;
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech záložného veriteľa: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 -Michle, ČR, IČ: 64948242, organizačná zložka : UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, IČO 47251336, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava na nehnuteľnosti - pozemky registra C KN parcelné čísla 5506/1, 5506/4, 5506/6, 5506/7, 5506/8, 5506/9, 5506/10, 5506/11, 5506/13, 5506/14, 5506/15, 5506/22, 5506/23, 5506/24, 5506/26, 5506/27 a stavby: sklad bez s. č. na pozemku registra C KN p. č. 5506/4, sklad, šatne bez s. č. na pozemku registra C KN p. č. 5506/6, sociálne zariadenie bez s. č. na pozemku registra C KN p. č. 5506/7, dielňa bez s. č. na pozemku registra C KN p. č. 5506/8, sklad bez s. č. na pozemku registra C KN p. č. 5506/9, otvorený sklad bez s. č. na pozemku registra C KN p. č. 5506/11, garáže bez s. č. na pozemku registra C KN p. č. 5506/13, garáže bez s. č. na pozemku registra C KN p. č. 5506/14, garáže bez s. č. na pozemku registra C KN p. č. 5506/15, sklad bez s. č. na pozemku registra C KN p. č. 5506/23, ubytovňa bez s. č. na pozemku registra C KN p. č. 5506/24, čerpacia stanica bez s. č. na pozemku registra C KN p. č. 5506/26, umývací rampa bez s. č. na pozemku registra C KN p. č. 5506/27, sklad bez s. č. na pozemku registra C KN p. č. 5506/10, administratívna budova so s. č. 724 na pozemku registra C KN p. č. 5506/22, na základe zmluvy o zriadení záložného práva číslo 000556K/CORP/2015 v podiele 1/1. Záložná zmluva V-314/2020 - vklad povolený dňa 24.02.2020, -460/20;

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Príloha č. 2

© Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Dátum: 12/9/2023

Názov

Žilinský > Liptovský Mikuláš > Liptovský Mikuláš > k.ú. Liptovský Mikuláš



Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/1)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborné spôsobilá osoba.

Príloha č. 3

Príloha č. 3



-106-

CESTNÉ STAVBY, spol. s r. o. Liptovský Mikuláš

ULICA 1. MÁJA 724 031 80 LIPTOVSKÝ MIKULÁŠ

Ing. Todák Miroslav
súdny znalec
Liptovský Mikuláš

značky	Náša značka EN/2002	Vypracuje Ing. Bachtík	Dátum odoslania 28.2.2002
--------	------------------------	---------------------------	------------------------------

Potvrdenie o veku stavieb

Z dostupných zdrojov, PD a inventarizačných kariet poradzujeme rok výstavby nasledovných stavieb :

číslo	názov stavby	rok výstavby
506/5	soc. zariadenie - šatňa	1970
506/6	soc. zariadenie - šatňa	1960
506/7	sociálne zariadenie	1960
506/8	dielňa	1960
506/9	dielňa	1990
506/10	sklad	1960
506/11	otvorený sklad	1960
506/12	otvorený sklad	1960
506/13	garáže	1960
506/14	garáže	1960
506/15	garáže	1960
506/16	otvorený sklad	1960
506/18	stolárska dielňa	1978
506/19	garáže	1978
506/20	dielňa	1970
506/21	ubytovňa	1970
506/22	administratívna budova	1965
506/23	sklad	1955
506/24	ubytovňa	1955
506/25	sklad	1955
506/26	čerpacia stanica	1975

Potvrdenie sa vydáva za účelom vyhotovenia znaleckých sudkov stavieb.

Ing. Zdenek Bachtík
konateľ spoločnosti
CESTNÉ STAVBY
Liptovský Mikuláš spol. s r. o.
Ulica 1. mája 724
031 01 Liptovský Mikuláš
- 21 -

44/5526 613-16, FAX: 5524 307, VÚB LM 354140-342/0200, IČO 31 563 732, DRČ 315 637 32/660

Príloha č. 4

Príloha č. 4 – Kolaudačné rozhodnutie

-107-2-2007-00191Lc

MESTO LIPTOVSKÝ MIKULÁŠ
MESTSKÝ ÚRAD

Odbor územného rozhodovania, stavebného poriadku a životného prostredia
UL Štúra, 031 01 Liptovský Mikuláš

Číslo : ÚR a SP 2007/00191Lc V L. Mikuláši dňa 5.4.2007

Doložka právoplatnosti : 13 -04- 2007

Vec : Cestné stavby s.r.o. ul. 1. mája 724, Lipt. Mikuláš
žiadosť o kolaudačné rozhodnutie stavby prístavba administratívnej budovy na pozemku parc. č. KN-C 5506/22 v k.ú. Liptovský Mikuláš

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Mesto L. Mikuláš, mestský úrad, odbor územného rozhodovania, stavebného poriadku a životného prostredia, ako príslušný stavebný úrad v zmysle § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a §5 písm. a) bod 1. zákona 608/2003 Z.z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie zastúpená starostom obce ako správnym orgánom podľa § 13 odst. 5 zákona č. 369/90 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, posúdil návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu prístavba administratívnej budovy, ktorý podal navrhovateľ Cestné stavby s.r.o. ul. 1. mája 724, Lipt. Mikuláš a podľa § 82 odst. 1, 81 odst. 4 stavebného zákona v znení neskorších predpisov

povoľuje užívanie stavby

prístavba administratívnej budovy postavennej na pozemku parc. číslo KN-C 5506/22 katastrálne územie Liptovský Mikuláš.

Stavba obsahuje : Prizemie - vstupná hala so schodiskom, vrátnica

Pre užívanie stavby stavebný úrad podľa § 82 odst. 2 stavebného zákona určuje tieto podmienky, ktorými je nutné zabezpečiť ochranu verejných záujmov, a práv chránených záujmov účastníkov konania najmä z hľadiska starostlivosti o životné prostredie, zdravie ľudí, požiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci :

- 108 -

správa o východiskovej odbornej prehliadke a skúške elektrického zariadenia vypracovaná Ing. Michalíkom Cyrilom elektrotechnikom špecialistom zo dňa 3.8.2005, záznam o prevedení tlakovej skúšky ústredného kúrenia zo dňa 19.1.2007.

Navrhovatelia predložili aj geometrický plán skutkovej realizácie stavby vypracovaný Ing. Budovicovou Eubicou autorizovaným geodetom a kartografom overený Správou Katastra L. Mikuláš pod č. 212/2007 zo dňa 19.3.2007.

Poučenie :

Podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov proti tomuto rozhodnutiu sa možno odvolať v lehote 15 dní odo dňa doručenia na Krajský stavebný úrad Žilina podaním na Mesto L. Mikuláš, Mestský úrad, oblasť územného rozhodovania, stavebného poriadku a životného prostredia prostredníctvom Spoločného úradu územného rozhodovania stavebného poriadku v L. Mikuláš. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

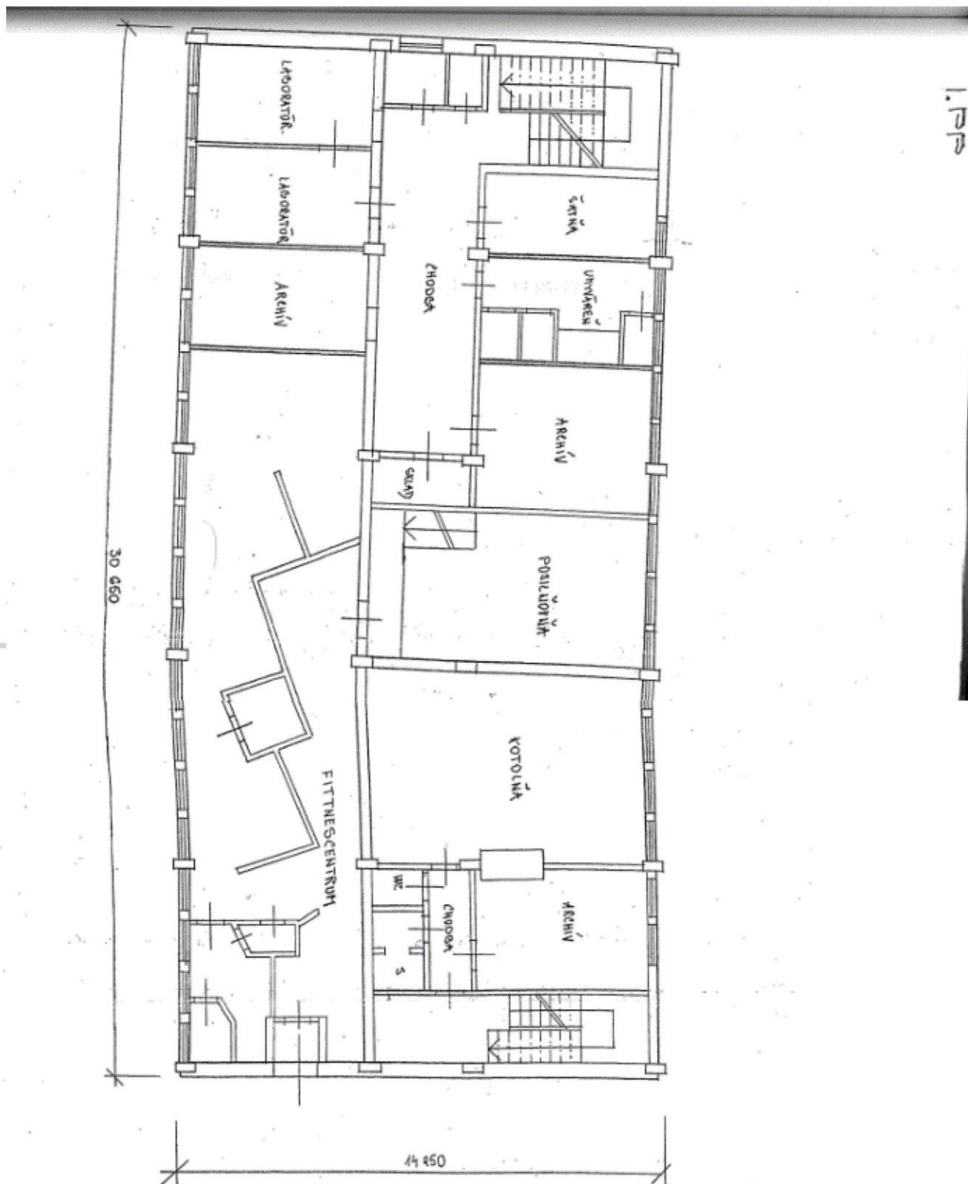


Ing. Blcháč Ján PhD.
primátor mesta

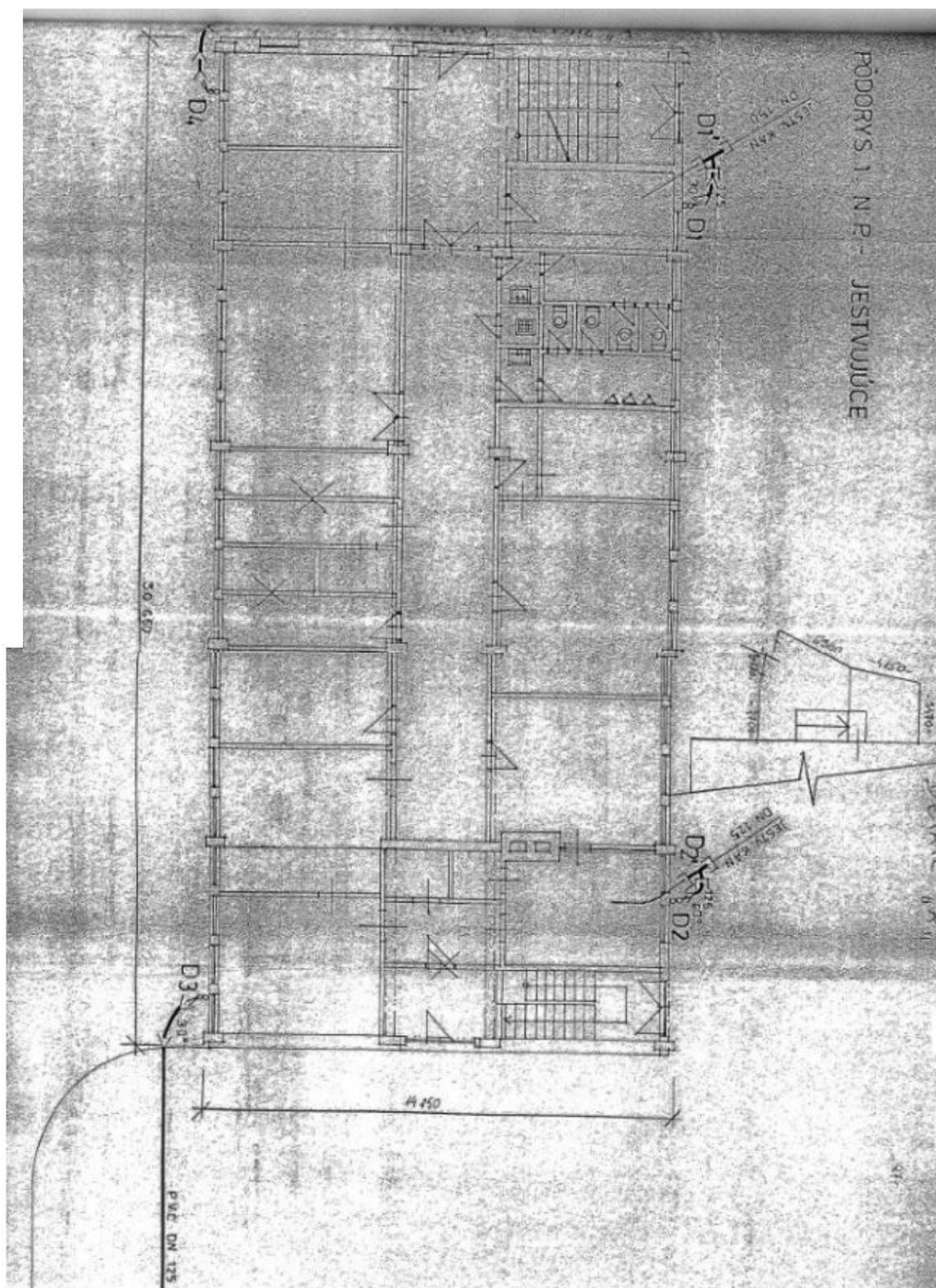
Obdržia : Cestné stavby s.r.o. ul. 1. mája 724 L. Mikuláš

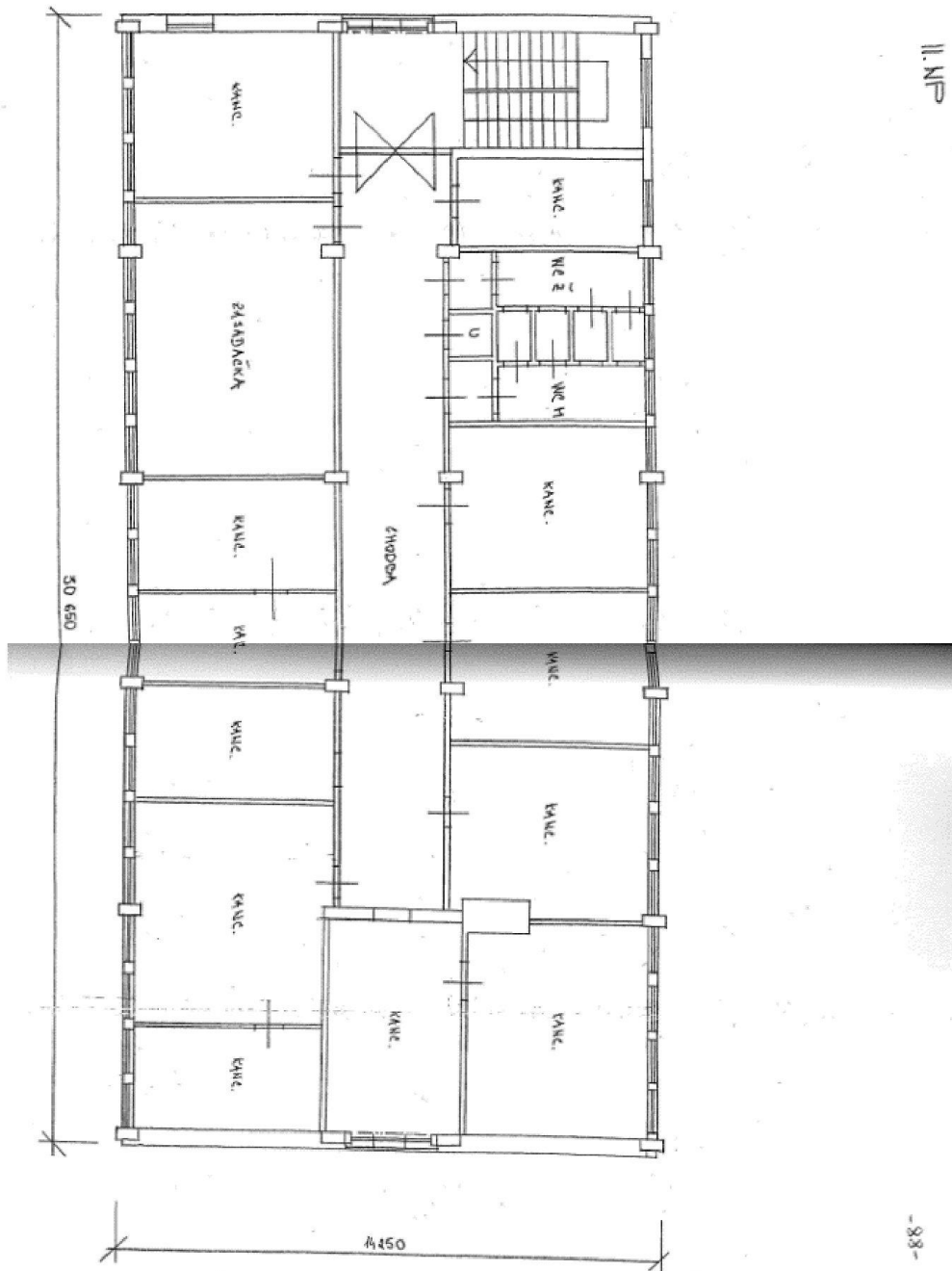
Na vedomie :
Ing. arch. Batic Vladimír Námestie osloboditeľov 32 L. Mikuláš
OR HZZ L. Mikuláš
RÚ VZ L. Mikuláš
IP Žilina

Príloha č. 5

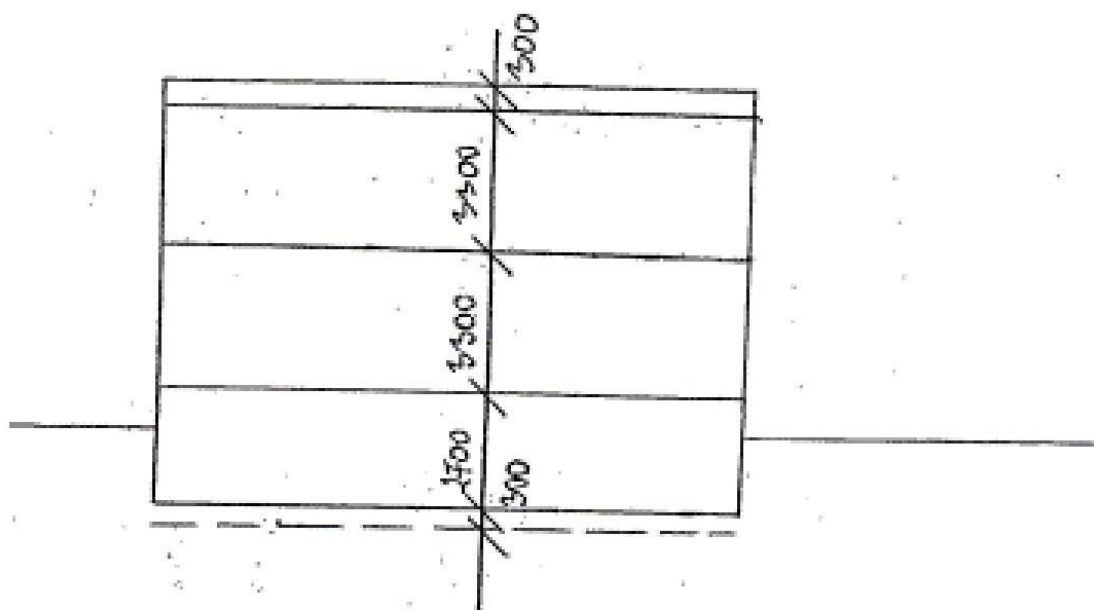


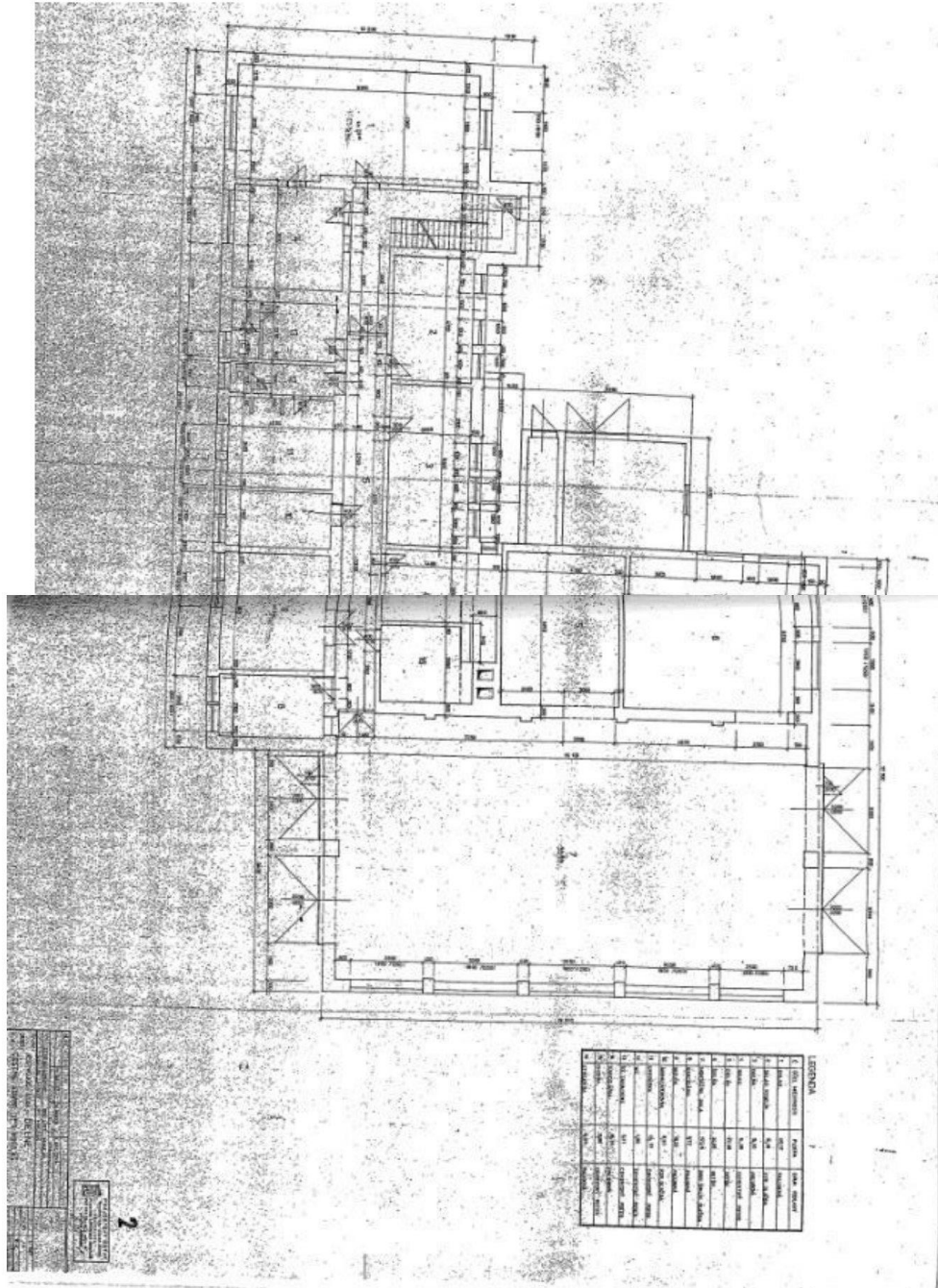
Príloha č. 5

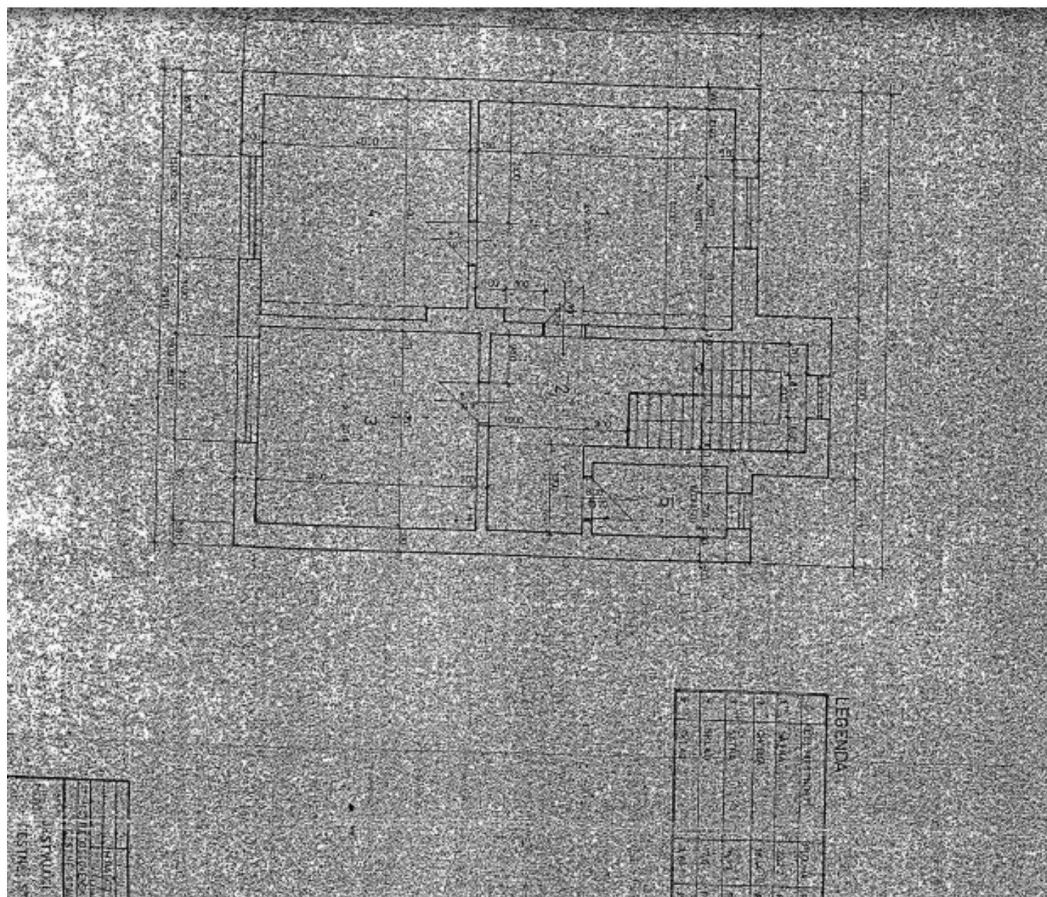


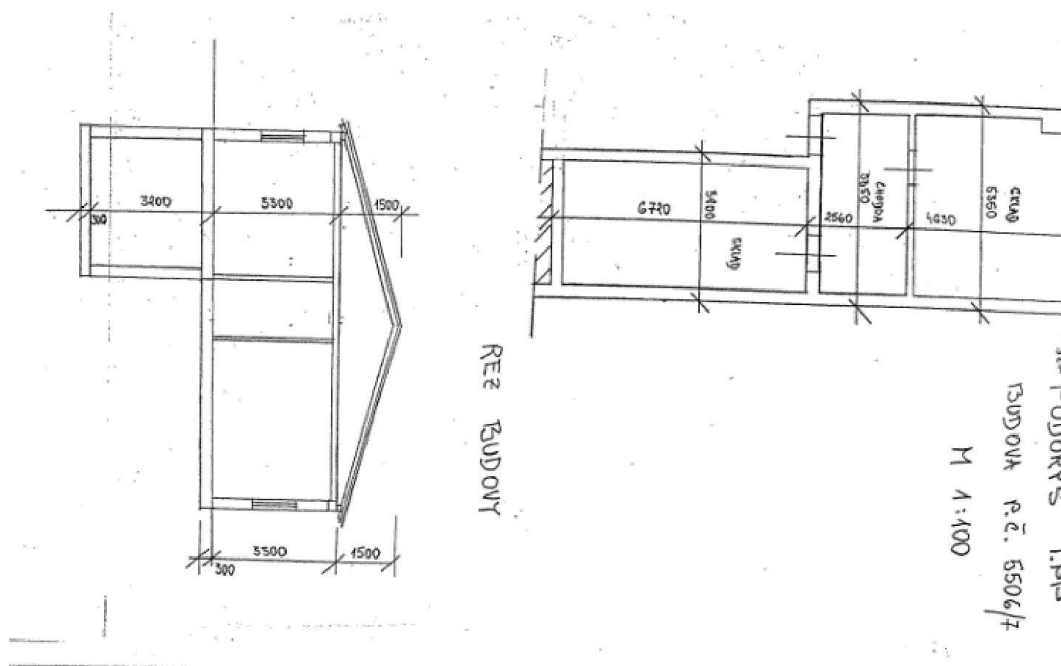


REZ ADMINISTRATÍVNEJ BUDOVY M 1 : 200





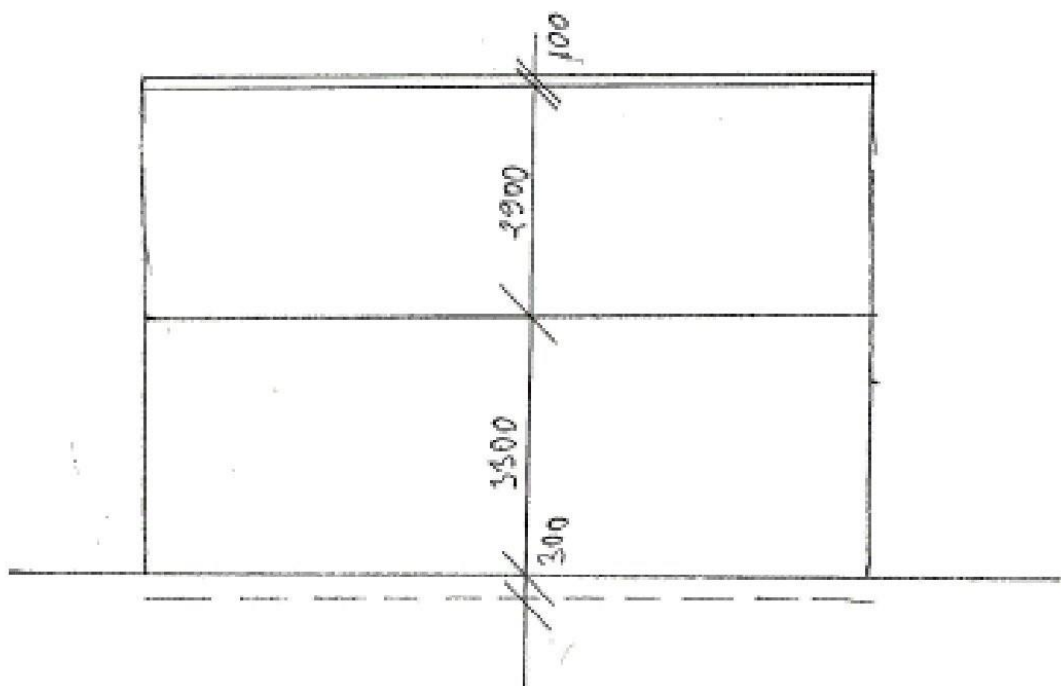




REZ BUDOVY

REKONSTRUKCE 1. P.P.
BUDOVNA P.Č. 5506/7
M 1:100

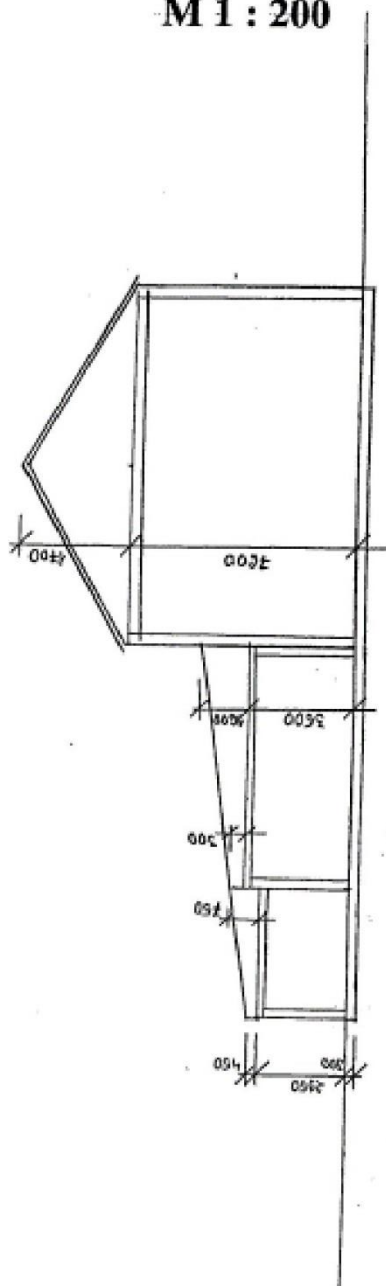
REZ BUDOVY P.Č 5506/6 M 1 : 100

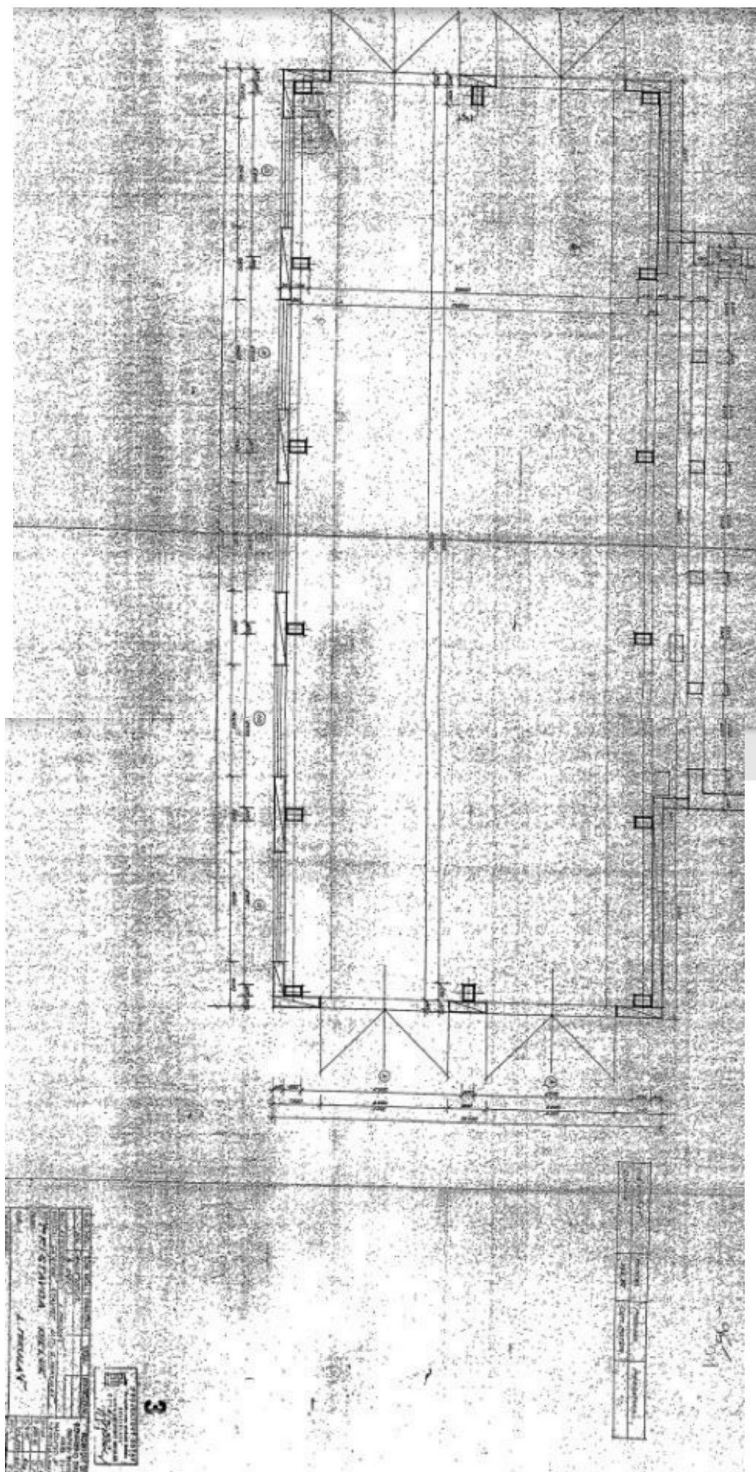


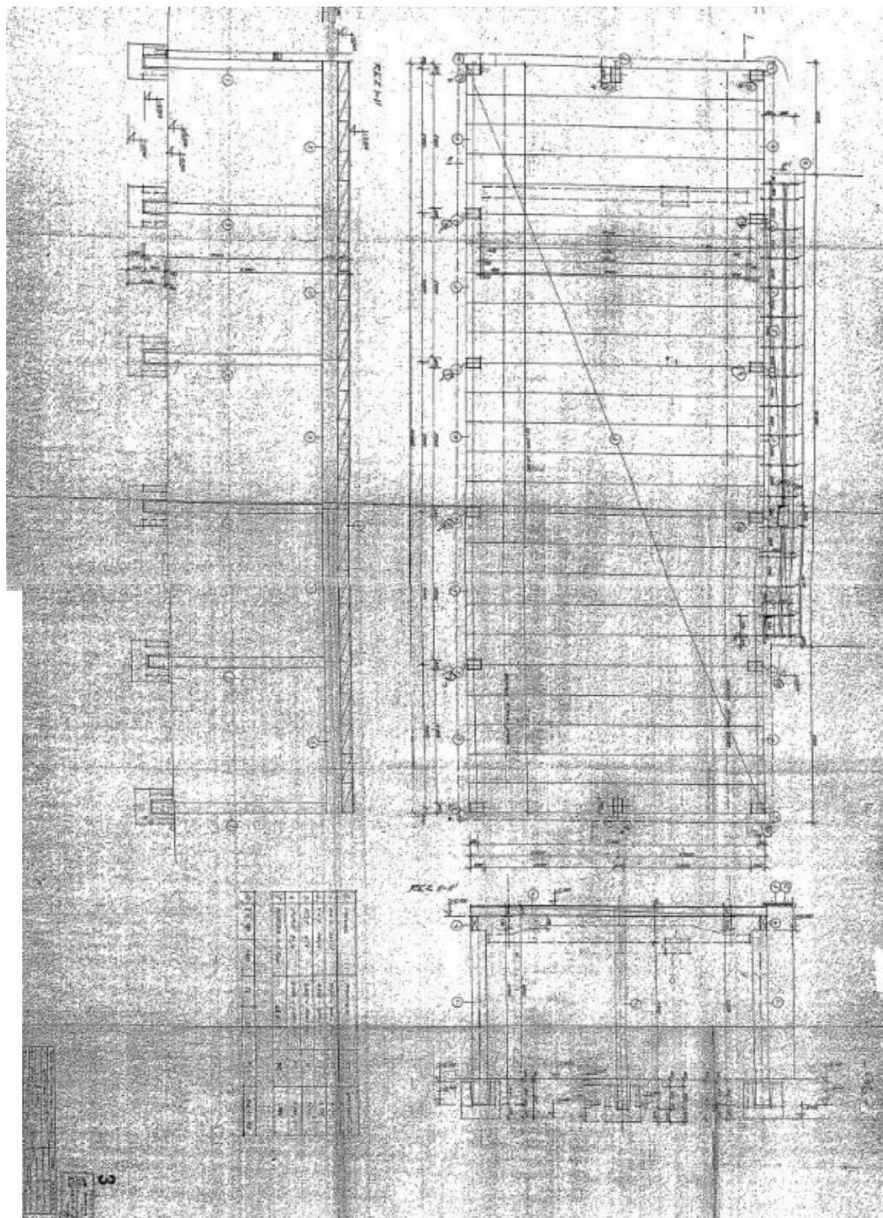
- 34 -

REZ BUDOVY - P.Č. 5506/8

M 1 : 200

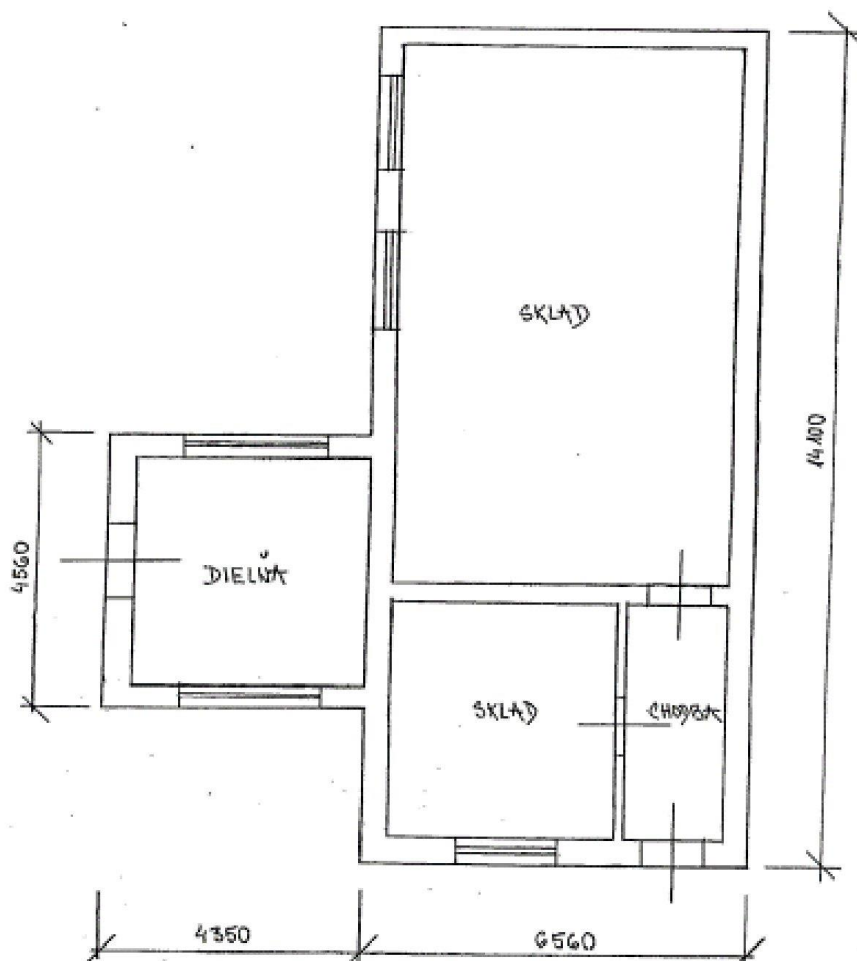




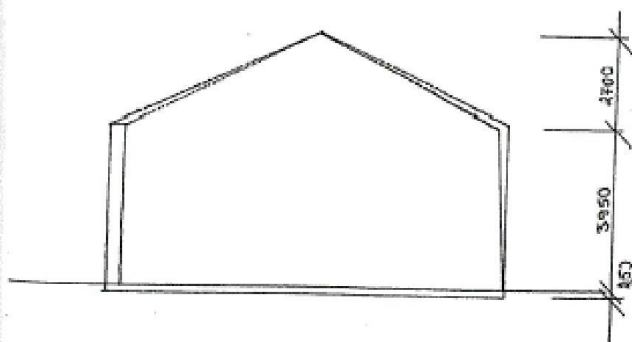
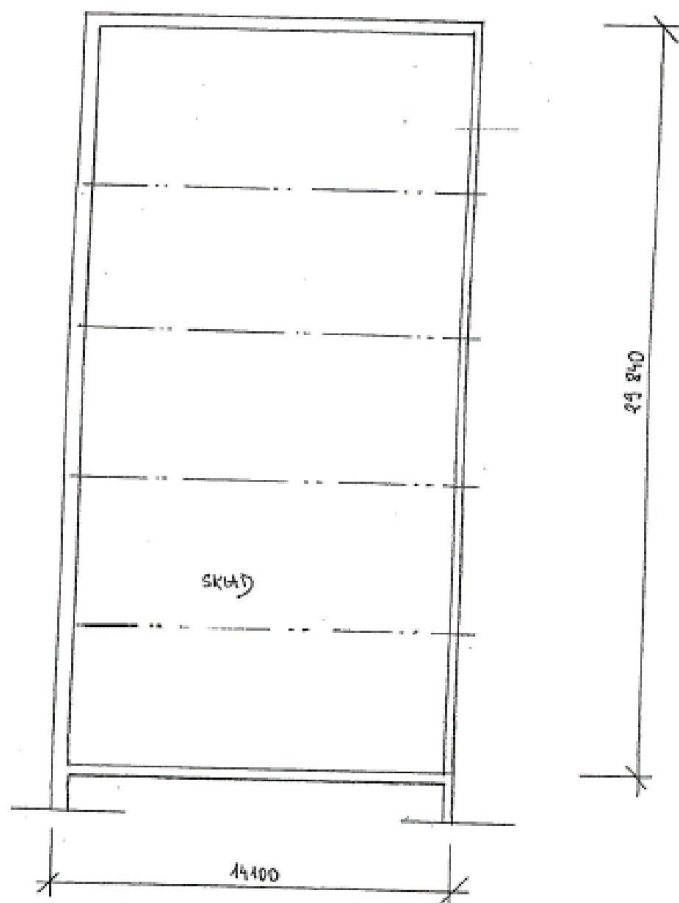


-97-

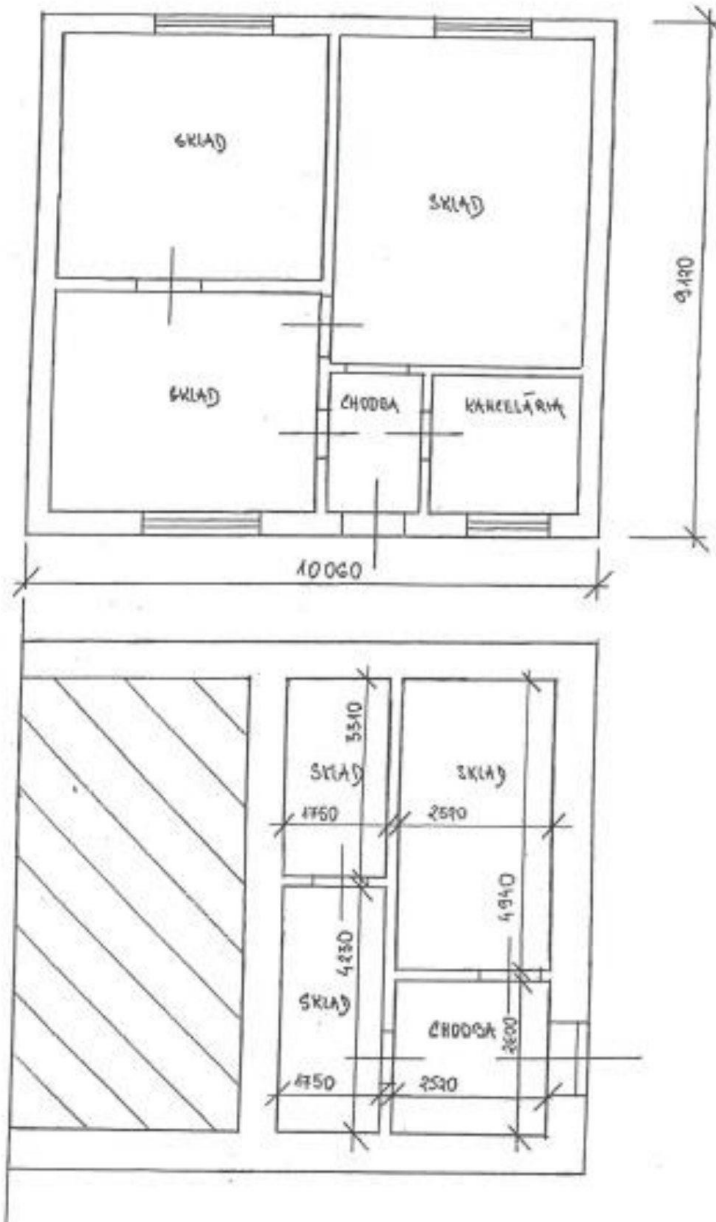
PÔDORYS SKLADU – P.Č. 5506/10
M 1 : 100



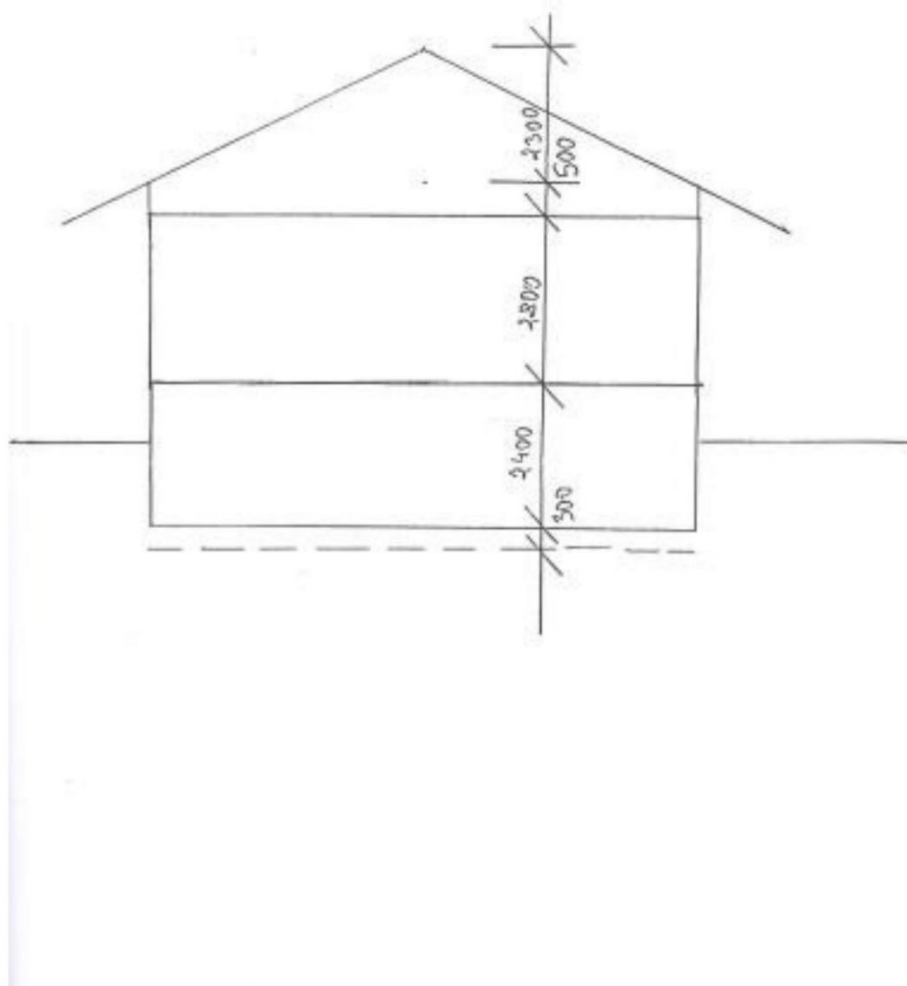
-98-
PÔDORYS A REZ HALY - P.Č. 5506/11
M 1 : 200



-101-
PÔDORYSY SKLADU – P.Č. 5506/23
M 1 : 100

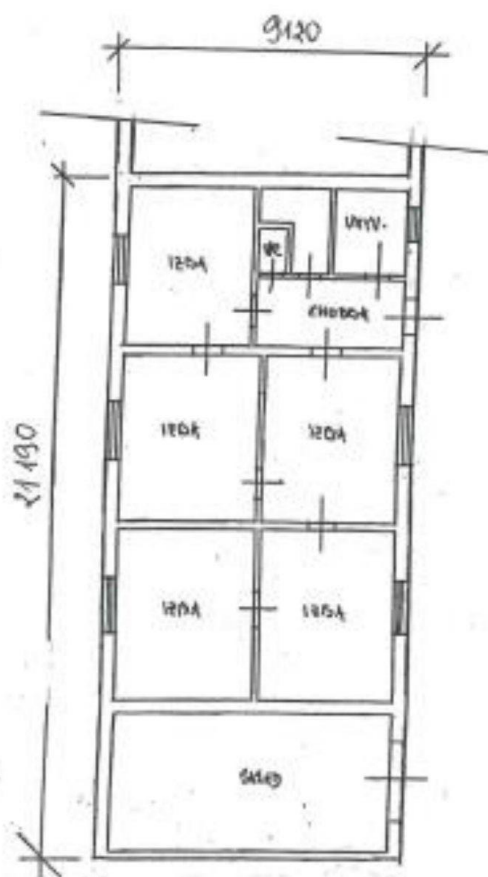


-106-
REZ BUDOVY P.Č 5506/23
M 1 : 100

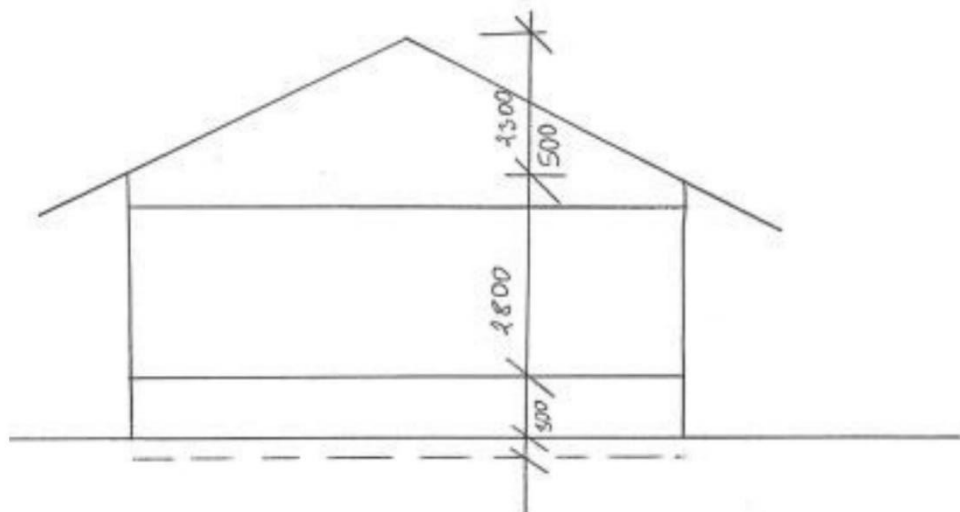


-105-

PÔDORYS UBYTOVNE – P.Č. 5506/24
M 1 : 200

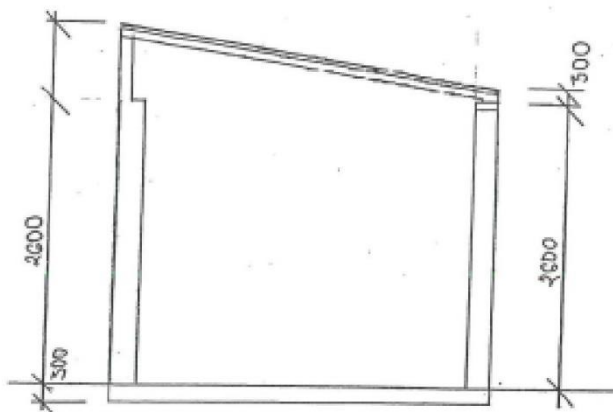
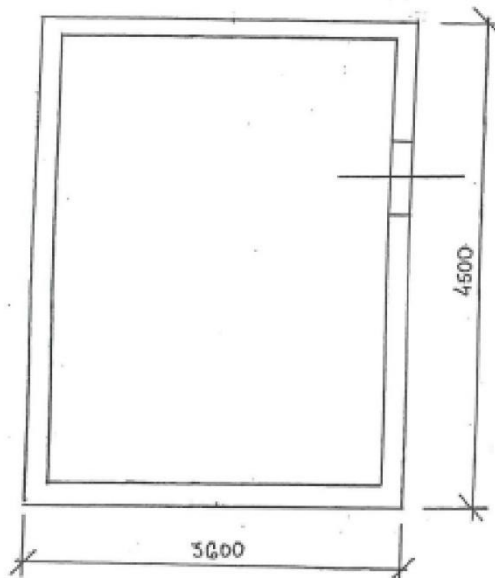


REZ BUDOVY P.Č 5506/24
M 1 : 100



-105-

PÔDORYS A REZ ČS – P.Č. 5506/26
M 1 : 50



Príloha č. 6

Fotodokumentácia z obhliadky







V. DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor

- **Stavebníctvo**
Odhad hodnoty nehnuteľností
Pozemné stavby
- **Ekonomika a riadenie podnikov**
Oceňovanie a hodnotenie podnikov
- **Ekonomika a manažment**
Účtovníctvo a daňovníctvo
Kontroling
- **Strojárstvo**
Stroje a zariadenia na všeobecné účely
Odhad hodnoty strojových zariadení
- **Cestná doprava**
Technický stav cestných vozidiel
Nehody v cestnej doprave
Odhad hodnoty cestných vozidiel

pod evidenčným číslom znaleckej organizácie 900254.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 4/2024.

V Banskej Bystrici, dňa 5.2.2024.

Ing. Milan Lupták

konateľ spoločnosti

štatutárny orgán

Ing. Milan Pršanec

podpis osoby zodpovednej

za výkon znaleckej činnosti