

Meno, adresa znalca:

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica
Č. tel.: 0908 773 888, 0903 340 292, 048/4145212

Zadávateľ:

ProAuctio s.r.o., Horná 2, 974 01 Banská Bystrica, IČO 45408441

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka zo dňa 16.03.2015

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 29/2015

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností spoločnosti SKLOTEX Revúca s.r.o. zapísaných na liste vlastníctva č. 4513 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Revúca pre k.ú. Revúca.

Účel znaleckého posudku: Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľností.

Počet strán posudku /z toho príloh/: 48 /z toho 24 strán príloh/

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Banskej Bystrici dňa 24.04.2015

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností spoločnosti SKLOTEX Revúca s.r.o. zapísaných na liste vlastníctva č. 4513 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Revúca pre k.ú. Revúca.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľností.

1.3 Dátum vyžiadania posudku: 16.03.2015

1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 25.03.2015

1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 24.04.2015

1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.6.1 Dodané zadávateľom :

- Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 16.03.2015.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4513, k.ú. Revúca - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 16.03.2015.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Revúca - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 16.03.2015.
- Technická dokumentácia stavieb.

1.6.2 Obstarané znalcom :

- Miestna obhliadka a kontrolné zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti.
- Indexy cenového vývoja vydané Štatistickým úradom SR.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 13.01 od firmy Kros s.r.o. Žilina.

1.7 Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov.

1.8 Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Cenové správy pre stavebníctvo vydávané spoločnosťou ODIS s.r.o. Žilina.

1.9 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ Výber použitej metódy:

Príloha č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie, ktorá je v tomto prípade najobjektívnejšia. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike ÚSI Žilina, r. 2001 a prepočítaných na menu EURO. Technická hodnota je upravená o vplyvy, pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v mieste a čase. Použitie kombinovanej metódy nebolo možné vzhľadom k tomu, že objekty nedosahujú primerané výnosy formou prenájmu tak, aby bolo možné použiť výpočet kombináciou. Pre použitie porovnávacej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 4513, k.ú. Revúca

A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 1678, zastavané plochy a nádvoria o výmere 2570 m²

parc.č. 1686/15, zastavané plochy a nádvoria o výmere 354 m²

parc.č. 1686/17, zastavané plochy a nádvoria o výmere 2513 m²

parc.č. 1686/21, zastavané plochy a nádvoria o výmere 3160 m²

parc.č. 1686/25, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1241 m²

parc.č. 1688/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 13217 m²

parc.č. 1698/17, zastavané plochy a nádvoria o výmere 39 m²

Stavby

budova č.súp. 1241 na parc.č. 1678

vrátnica č.súp. 1280 na parc.č. 1698/17

klimat.zariad. na parc.č. 1686/15

elektrosklo na parc.č. 1686/17

lanárska výroba na parc.č. 1686/21

lanárska výroba na parc.č. 1686/25

B. Vlastníci:

- SKLOTEX Revúca s.r.o., Priemyselná 306/9, Revúca, PSČ 050 01, SR, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Vecné bremená a záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 25.03.2015 za účasti zástupcu vlastníka nehnuteľností. Kontrolné zameranie stavieb a fotodokumentácia boli vykonané dňa 25.03.2015.

d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi bola predložená čiastočná technická dokumentácia stavieb, ktorá je v súlade so zisteným skutkovým stavom, doplňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení kontrolným zameraním stavieb. Znalcovi neboli predložené doklady o veku stavieb, ktoré sa v písomnej podobe nezachovali, vek bol stanovený podľa predchádzajúcich znaleckých dokazovaní, podľa výpovedí svedkov pri miestnom šetrení a odborným odhadom znalca.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotené stavby a pozemky sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 4513 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Revúca pre k.ú. Revúca, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

Pozemky

- parc.č. 1678, zastavané plochy a nádvoria o výmere 2570 m²
- parc.č. 1686/15, zastavané plochy a nádvoria o výmere 354 m²
- parc.č. 1686/17, zastavané plochy a nádvoria o výmere 2513 m²
- parc.č. 1686/21, zastavané plochy a nádvoria o výmere 3160 m²
- parc.č. 1686/25, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1241 m²
- parc.č. 1688/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 13217 m²
- parc.č. 1698/17, zastavané plochy a nádvoria o výmere 39 m²

Stavby

- budova č.súp. 1241 na parc.č. 1678
- vrátnica č.súp. 1280 na parc.č. 1698/17
- klimat.zariad. na parc.č. 1686/15
- elektrosklo na parc.č. 1686/17
- lanárska výroba na parc.č. 1686/21
- lanárska výroba na parc.č. 1686/25

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

Nie sú žiadne.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY**2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)****2.1.1 Budova č.súp. 1241 na parc.č. 1678****POPIS STAVBY**

Hodnotená nehnuteľnosť zapísaná na liste vlastníctva ako Budova č.súp. 1241 na parc.č. 1678, k.ú Revúca je zmysle platnej metodiky budova. Pôvodná časť objektu bola postavená v roku 1965, dvojpodlažná prístavba v roku 1993. Budova slúžila na rôzne prevádzkové účely, t.j. dielne, sklady, na poschodí aj administratívu a sociálne účely, v súčasnom období sa objekt nevyužíva, stavebná údržba sa nevykonáva.

Konštrukčne je stavba v prevažujúcej ploche murovaná, základy objektu sú betónové pásové, stropy železobetónové s rovnými podhl'admi, strecha je nad pôvodnou časťou sedlová, nad prístavbou plochá, krytina na sedlovej streche je plechová, na plochej streche živičná, z asfaltových natavených pásov, klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie omietky sú brizolitové a vápennocementové hladké, vnútorné omietky vápenné štukové hladké, podlahy sú z rôznymi povrchmi, prevažne betónové s cementovým poterom, v chodbách a kanceláriách povlakové z PVC, v sociálnych priestoroch keramické dlažby, okná sú ocelové zdvojené, dvere drevené plné hladké alebo zasklené, objekt má vnútorné rozvody elektroinštalácie, vody a kanalizácie, prípojku zemného plynu nemá. Vykurovanie bolo v časti budovy ústredné, zdrojom bola centrálny areálová kotolňa, radiátory sú ocelové. Zariaďovacie predmetu sú v štandardnom vyhotovení primerané veku objektu. Funkčnosť jednotlivých inštalačných rozvodov a vykurovania nebolo možné pri miestnom šetrení overiť, pretože budova sa dlhodobo nevyužíva, jej technický stav vyžaduje rekonštrukciu.

Pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujeme vek pôvodnej časti budovy od roku 1965, prístavby od roku 1993, životnosť stavby s prihliadnutím na konštrukčné vyhotovenie a zistený technický stav na 65 rokov.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Pôvodná stavba z roku 1965	

Oz : (27,60*12,95+42,60*18,48+46,05*7,80+8,50*7,70)*0,30	470,79
Ov : 27,60*12,95*4,13+42,60*18,48*4,13+46,05*7,80*3,50+8,50*7,70*4,10+7,70**3,70*3,50	6 352,70
Ot : 27,60*12,95*1,45/2+42,60*18,48*1,45/2+46,05*7,80*0,80/2+8,50*7,70*0,20	986,65
Spolu	7 810,14
Prístavba z roku 1993	
Oz : (13,40*49,20+3,45*5,60+25,90*13,60)*0,30	309,25
Ov : (13,40*49,20+3,45*5,60+25,90*13,60)*4,10+(13,40*49,20+3,45*5,60+25,90*13,60)*3,50	7 834,38
Ot : (13,40*49,20+3,45*5,60+25,90*13,60)*1,15/2	592,73
Spolu	8 736,36
Obstavaný priestor stavby celkom	16 546,50

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO:

budovy spotrebného priemyslu

KS:

1251 Priemyselné budovy

Rozpočtový ukazovateľ:

RU = 2 156 / 30,1260 = 71,57 €/m³

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	27,60*12,95+42,60*18,48+46,05*7,80+8,50*7,70+49,20*13,40+25,90*13,60+3,45*5,60	2600,15	Repr.	(27,60*12,95*4,13+42,60*18,48*4,13+46,05*7,80*3,50+8,50*7,70*4,10+49,20*13,40*4,10+25,90*13,60*4,10+3,45*5,60*4,10)/2600,15	4,0303
Nadzemné	2	13,40*49,20+3,45*5,60+25,90*13,60+7,70*3,70	1059,33	Repr.	3,50	3,5

Priemerná zastavaná plocha: (2600,15 + 1059,33) / 2 = 1829,74 m²

Priemerná výška podlaží: (2600,15 * 4,0303 + 1059,33 * 3,5) / (2600,15 + 1059,33) = 3,88 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1829,74) = 0,9331

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,88) = 0,8412

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	10,47
2	Zvislé konštrukcie	21,00	0,80	16,80	22,00
3	Stropy	11,00	0,80	8,80	11,52
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	7,85
5	Krytina strechy	2,00	0,80	1,60	2,09
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,80	0,80	1,05
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,90	5,40	7,07
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	3,14
9	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,70	0,70	0,92
10	Schody	3,00	0,80	2,40	3,14
11	Dvere	3,00	0,90	2,70	3,53

12	Vráta	1,00	0,10	0,10	0,13
13	Okná	5,00	0,80	4,00	5,24
14	Povrchy podláh	3,00	0,70	2,10	2,75
15	Vykurovanie	4,00	0,50	2,00	2,62
16	Elektroinštalácia	6,00	0,90	5,40	7,07
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,31
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,80	1,60	2,09
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,80	1,60	2,09
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,50	1,50	1,96
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,30	1,50	1,96
	Spolu	100,00		76,40	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 76,40 / 100 = 0,7640$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,255$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 71,57 €/m^3 * 2,255 * 0,7640 * 0,9331 * 0,8412 * 0,939 * 1,00$$

$$VH = 90,8791 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Budova č.súp. 1241 na parc.č. 1678	1965	50	15	65	76,92	23,08
Prístavba	1993	22	15	37	59,46	40,54

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1965		
Východisková hodnota	90,8791 €/m ³ * 7810,14 m ³	709 778,49
Technická hodnota	23,08 % z 709 778,49 €	163 816,88
Prístavba z roku 1993		
Východisková hodnota	90,8791 €/m ³ * 8736,36 m ³	793 952,53
Technická hodnota	40,54 % z 793 952,53 €	321 868,36

Vyhodnotenie:

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1965	709 778,49	163 816,88
Prístavba z roku 1993	793 952,53	321 868,36
Spolu	1 503 731,02	485 685,24

2.1.2 Vrátnica č.súp. 1280 na parc.č. 1698/17

POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť zapísaná na liste vlastníctva ako Vrátnica č.súp. 1280 na parc.č. 1698/17, k.ú Revúca je zmysle platnej metodiky budova, stavba bola postavená v roku 1980 ako nákladná areálová vrátnica, v súčasnom období sa objekt nevyužíva.

Konštrukčne je to murovaná stavba, základy sú betónové pásové, stropy železobetónové monolitické s rovnými podhl'admi, strecha pultová, krytina plechová, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie omietky sú na báze umelých látok, vnútorné omietky vápenné štukové hladké, podlahy povlakové z PVC, v sociálnych priestoroch keramické dlažby, okná drevené zdvojené, dvere drevené plné hladké alebo zasklené, objekt má vnútorné rozvody elektroinštalácie, vody a kanalizácie, v objekte sú sociálne zariadenia, t.j. WC, sprcha, umývadlo.

Pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujeme vek pôvodnej časti budovy od roku 1980, životnosť stavby na 70 rokov.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Oz : 7,65*5,10*0,30	11,70
Ov : 7,65*5,10*3,30	128,75
Ot : 7,65*5,10*0,50/2	9,75
Obstavaný priestor stavby celkom	150,20

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO: budovy vrátnic, strážnic (včítane závor)
KS: 1220 Budovy pre administratívu
Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 802 / 30,1260 = 93,01 €/m³
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	7,65*5,10	39,02	Repr. 3,30		3,3

Priemerná zastavaná plocha: (39,02) / 1 = 39,02 m²

Priemerná výška podlaží: (39,02 * 3,3) / (39,02) = 3,30 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 39,02) = 1,5351

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	8,00	1,00	8,00	10,36
2	Zvislé konštrukcie	17,00	0,90	15,30	19,81
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	11,66
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	9,07
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,59

6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,30
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,80	5,60	7,25
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,90	2,70	3,50
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,50	1,00	1,30
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,50	1,50	1,94
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,80	4,00	5,18
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,89
15	Vykurovanie	4,00	0,50	2,00	2,59
16	Elektroinštalácia	6,00	0,90	5,40	6,99
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,30
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,80	2,40	3,11
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,80	2,40	3,11
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,70	2,10	2,72
24	Výtťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,30	1,80	2,33
	Spolu	100,00		77,20	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 77,20 / 100 = 0,7720$$

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,255$$

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,255 * 0,7720 * 1,5351 * 0,9364 * 0,939 * 1,00$$

$$VH = 218,5532 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vrátnica č.súp. 1280 na parc.č. 1698/17	1980	35	35	70	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	218,5532 €/m ³ * 150,20 m ³	32 826,69
Technická hodnota	50,00 % z 32 826,69 €	16 413,35

2.1.3 Klimat.zariad. na parc.č. 1686/15

POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť zapísaná na liste vlastníctva ako Klimatizačné zariadenie na parc.č. 1686/15 /bez súp.č./, k.ú Revúca je zmysle platnej metodiky halový objekt, stavba bola postavená v roku 1955 ako súčasť väčšieho halového komplexu, ktorého súčasťou sú aj ďalšie tri objekty zapísané na liste vlastníctva ako samostatné stavby.

Konštrukčne je stavba postavená zo železobetónového monolitického skeletu, s murovaným opláštením a deliacimi priečkami, základy sú betónové pätkové a pásové, stropy železobetónové monolitické, strecha nad hodnoteným objektom je plochá, krytina živičná. Vonkajšie omietky sú brizolitové, vnútorné omietky vápenné štukové hladké, podlahy betónové s cementovým poterom, dvere oceľové otváracé, hodnotená časť haly okná nemá, objekt má vnútorné rozvody elektroinštalácie.

Pri výpočte zastavanej plochy je prevzatá plocha z katastrálnych podkladov, pretože objekt tvorí vnútornú časť väčšieho objektu, jeho výmera je daná geometrickým zameraním zapísaným v liste vlastníctva.

Pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujeme vek stavby od roku 1955, životnosť na 70 rokov.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Oz : 354,00*0,30	106,20
Ov : 354,00*4,50	1 593,00
Ot : 354,00*0,20	70,80
Obstavaný priestor stavby celkom	1 770,00

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO:

haly strojovní a kompresorovní

KS:

2302 Stavby energetických zariadení

Rozpočtový ukazovateľ:

RU = 2 052 / 30,1260 = 68,11 €/m³

Koeficient konštrukcie:

k_K = 1,040 (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	354,00	354	Repr. 4,50		4,5

Priemerná zastavaná plocha: (354) / 1 = 354,00 m²

Priemerná výška podlaží: (354 * 4,5) / (354) = 4,50 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

k_{ZP} = 0,92 + (24 / 354) = 0,9878

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 4,5) = 1,2000

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	20,11
2	Zvislé konštrukcie	22,00	0,80	17,60	32,17
3	Stropy	9,00	0,80	7,20	13,16
4	Zastrešenie bez krytiny	9,00	0,10	0,90	1,65
5	Krytina strechy	3,00	0,50	1,50	2,74
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,20	0,20	0,37
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,80	4,80	8,78

8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,70	2,10	3,84
9	Vnútorne keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,20	0,60	1,10
12	Vráta	2,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	5,00	0,80	4,00	7,31
15	Vykurovanie	1,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	8,00	0,50	4,00	7,31
17	Bleskozvod	1,00	0,80	0,80	1,46
18	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00
24	Výtahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		54,70	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 54,70 / 100 = 0,5470$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,255$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 68,11 \text{ €/m}^3 * 2,255 * 0,5470 * 0,9878 * 1,2000 * 1,040 * 1,00$$

$$VH = 103,5687 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Klimat.zariad. na parc.č. 1686/15	1955	60	10	70	85,71	14,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$103,5687 \text{ €/m}^3 * 1770,00 \text{ m}^3$	183 316,60
Technická hodnota	14,29 % z 183 316,60 €	26 195,94

2.1.4 Elektrosklo na parc.č. 1686/17

POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť zapísaná na liste vlastníctva ako Elektrosklo na parc.č. 1686/17 /bez súp.č./, k.ú Revúca je zmysle platnej metodiky halový objekt, stavba bola postavená v roku 1955 ako súčasť väčšieho

halového komplexu, ktorého súčasťou sú aj ďalšie tri objekty zapísané na liste vlastníctva ako samostatné stavby.

Konštrukčne je stavba postavená zo železobetónového monolitického skeletu, s murovaným opláštením a deliacimi priečkami, základy sú betónové pätkové a pásové, stropy železobetónové monolitické, strecha nad hodnoteným objektom má shedový tvar, t.j. s poloblúkovými nadstešnými svetlákmi s presklením na ich zvislých plochách, krytina je živičná, z asfaltových natavených pásov /je poškodená, zatekajúca/. Vonkajšie omietky sú brizolitové, vnútorné omietky vápenné štukové hladké, podlahy betónové s cementovým poterom, v časti z betónových dlažbových kociek, okná sú oceľové jednoduché, dvere a vráta oceľové otváracie, objekt má vnútorné rozvody elektroinštalácie, vody, kanalizácie, zemného plynu aj vzduchotechniky. Funkčnosť jednotlivých inštaláčnych rozvodov nebolo možné pri miestnom šetrení overiť, pretože budova sa dlhodobo nevyužíva, jej technický stav je zanedbaný, vyžaduje rekonštrukciu.

Pri výpočte zastavanej plochy je prevzatá plocha z katastrálnych podkladov, pretože objekt tvorí vnútornú časť väčšieho objektu, jeho výmera je daná geometrickým zameraním zapísaným v liste vlastníctva, pri výpočte obstavaného priestoru shedovej strechy bola zvolená zrovnaná hrúbka strechy odborným odhadom znalca.

Pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujeme vek stavby od roku 1955, životnosť na 70 rokov.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Oz : 2513,00*0,30	753,90
Ov : 2513,00*4,50	11 308,50
Ot : 2513,00*2,60	6 533,80
Obstavaný priestor stavby celkom	18 596,20

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO:

haly výrobné bez žeriavových dráh a bez podvesenej dopravy

KS:

1251 Priemyselné budovy

Rozpočtový ukazovateľ:

RU = 1 530 / 30,1260 = 50,79 €/m³

Koeficient konštrukcie:

k_K = 1,040 (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	2513,00	2513	Repr. 4,50		4,5

Priemerná zastavaná plocha:

(2513) / 1 = 2513,00 m²

Priemerná výška podlaží:

(2513 * 4,5) / (2513) = 4,50 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

k_{ZP} = 0,92 + (24 / 2513) = 0,9296

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 4,5) = 1,2000

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	9,00	1,00	9,00	15,33
2	Zvislé konštrukcie	20,00	0,80	16,00	27,28
3	Stropy	8,00	0,80	6,40	10,90
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	0,50	5,00	8,52
5	Krytina strechy	3,00	0,40	1,20	2,04

6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,40	0,40	0,68
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,80	5,60	9,54
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	0,70	2,80	4,77
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,60	1,80	3,07
12	Vráta	2,00	0,30	0,60	1,02
13	Okná	5,00	0,20	1,00	1,70
14	Povrchy podláh	5,00	0,80	4,00	6,81
15	Vykurovanie	1,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	8,00	0,50	4,00	6,81
17	Bleskozvod	1,00	0,50	0,50	0,85
18	Vnútorný vodovod	1,00	0,20	0,20	0,34
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,20	0,20	0,34
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00
24	Výt'ahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	7,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		58,70	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 58,70 / 100 = 0,5870$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,255$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 50,79 \text{ €/m}^3 * 2,255 * 0,5870 * 0,9296 * 1,2000 * 1,040 * 1,00$$

$$VH = 77,9962 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrosklo na parc.č. 1686/17	1955	60	10	70	85,71	14,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$77,9962 \text{ €/m}^3 * 18596,20 \text{ m}^3$	1 450 432,93
Technická hodnota	$14,29 \% \text{ z } 1\,450\,432,93 \text{ €}$	207 266,87

2.1.5 Lanárska výroba na parc.č. 1686/21

POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť zapísaná na liste vlastníctva ako Lanárska výroba na parc.č. 1686/21 /bez súp.č./, k.ú Revúca je zmysle platnej metodiky halový objekt, stavba bola postavená v roku 1955 ako súčasť väčšieho halového komplexu, ktorého súčasťou sú aj ďalšie tri objekty zapísané na liste vlastníctva ako samostatné stavby.

Konštrukčne je stavba postavená zo železobetónového monolitického skeletu, s murovaným opláštením a deliacimi priečkami, základy sú betónové pätkové a pásové, stropy železobetónové monolitické, strecha nad hodnoteným objektom má shedový tvar, t.j. s poloblúkovými nadstrešnými svetlíkmi s presklením na ich zvislých plochách, krytina je živičná, z asfaltových natavených pásov /je poškodená, zatekajúca/. Vonkajšie omietky sú brizolitové, vnútorné omietky vápenné štukové hladké, podlahy betónové s cementovým poterom, v časti z betónových dlažbových kociek, okná sú ocelové jednoduché, dvere a vráta ocelové otváracie, objekt má vnútorné rozvody elektroinštalácie, vody, kanalizácie, zemného plynu aj vzduchotechniky. Funkčnosť jednotlivých inštalčných rozvodov nebolo možné pri miestnom šetrení overiť, pretože budova sa dlhodobo nevyužíva, jej technický stav je zanedbaný, vyžaduje rekonštrukciu.

Pri výpočte zastavanej plochy je prevzatá plocha z katastrálnych podkladov, pretože objekt tvorí vnútornú časť väčšieho objektu, jeho výmera je daná geometrickým zameraním zapísaným v liste vlastníctva, pri výpočte obstavaného priestoru shedovej strechy bola zvolená zrovnaná hrúbka strechy odborným odhadom znalca.

Pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujeme vek haly od roku 1955, životnosť na 70 rokov.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Oz : 3160,00*0,30	948,00
Ov : 3160,00*4,50	14 220,00
Ot : 3160,00*2,60	8 216,00
Obstavaný priestor stavby celkom	23 384,00

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO: haly výrobné bez žeriavových dráh a bez podvesenej dopravy
KS: 1251 Priemyselné budovy
Rozpočtový ukazovateľ: RU = 1 530 / 30,1260 = 50,79 €/m³
Koeficient konštrukcie: k_K = 1,040 (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	3160,00	3160	Repr. 4,50		4,5

Priemerná zastavaná plocha: (3160) / 1 = 3160,00 m²

Priemerná výška podlaží: (3160 * 4,5) / (3160) = 4,50 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 3160) = 0,9276

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 4,5) = 1,2000

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	9,00	1,00	9,00	15,33
2	Zvislé konštrukcie	20,00	0,80	16,00	27,28

3	Stropy	8,00	0,80	6,40	10,90
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	0,50	5,00	8,52
5	Krytina strechy	3,00	0,40	1,20	2,04
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,40	0,40	0,68
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,80	5,60	9,54
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	0,70	2,80	4,77
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,60	1,80	3,07
12	Vráta	2,00	0,30	0,60	1,02
13	Okná	5,00	0,20	1,00	1,70
14	Povrchy podláh	5,00	0,80	4,00	6,81
15	Vykurovanie	1,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	8,00	0,50	4,00	6,81
17	Bleskozvod	1,00	0,50	0,50	0,85
18	Vnútorný vodovod	1,00	0,20	0,20	0,34
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,20	0,20	0,34
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00
24	Výtťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	7,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		58,70	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 58,70 / 100 = 0,5870$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,255$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 50,79 \text{ €/m}^3 * 2,255 * 0,5870 * 0,9276 * 1,2000 * 1,040 * 1,00$$

$$VH = 77,8284 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Lanárska výroba na parc.č. 1686/21	1955	60	10	70	85,71	14,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$77,8284 \text{ €/m}^3 * 23384,00 \text{ m}^3$	1 819 939,31
Technická hodnota	$14,29 \% \text{ z } 1\,819\,939,31 \text{ €}$	260 069,33

2.1.6 Lanárska výroba na parc.č. 1686/25

POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť zapísaná na liste vlastníctva ako Lanárska výroba na parc.č. 1686/25 /bez súp.č./, k.ú Revúca je zmysle platnej metodiky halový objekt, stavba bola postavená v roku 1955 ako súčasť väčšieho halového komplexu, ktorého súčasťou sú aj ďalšie tri objekty zapísané na liste vlastníctva ako samostatné stavby.

Konštrukčne je stavba postavená zo železobetónového monolitického skeletu, s murovaným opláštením a deliacimi priečkami, základy sú betónové pätkové a pásové, stropy železobetónové monolitické, strecha nad hodnoteným objektom má shedový tvar, t.j. s poloblúkovými nadstešnými svetlákmi s presklením na ich zvislých plochách, krytina je živичná, z asfaltových natavených pásov /je poškodená, zatekajúca/. Vonkajšie omietky sú brizolitové, vnútorné omietky vápenné štukové hladké, podlahy betónové s cementovým poterom, v časti z betónových dlažbových kociek, okná sú oceľové jednoduché, dvere a vráta oceľové otváracie, objekt má vnútorné rozvody elektroinštalácie, vody, kanalizácie, zemného plynu aj vzduchotechniky. Funkčnosť jednotlivých inštaláčnych rozvodov nebolo možné pri miestnom šetrení overiť, pretože budova sa dlhodobo nevyužíva, jej technický stav je zanedbaný, vyžaduje rekonštrukciu.

Pri výpočte zastavanej plochy je prevzatá plocha z katastrálnych podkladov, pretože objekt tvorí vnútornú časť väčšieho objektu, jeho výmera je daná geometrickým zameraním zapísaným v liste vlastníctva, pri výpočte obstavaného priestoru shedovej strechy bola zvolená zrovnaná hrúbka strechy odborným odhadom znalca.

Pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujeme vek haly od roku 1955, životnosť na 70 rokov.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Oz : 1241,00*0,30	372,30
Ov : 1241,00*4,50	5 584,50
Ot : 1241,00*2,60	3 226,60
Obstavaný priestor stavby celkom	9 183,40

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO: haly výrobné bez žeriavových dráh a bez podvesenej dopravy

KS: 1251 Priemyselné budovy

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 1 530 / 30,1260 = 50,79 €/m³

Koeficient konštrukcie: k_K = 1,040 (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	1241,00	1241	Repr. 4,50		4,5

Priemerná zastavaná plocha: (1241) / 1 = 1241,00 m²

Priemerná výška podlaží: (1241 * 4,5) / (1241) = 4,50 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1241) = 0,9393

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 4,5) = 1,2000

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	9,00	1,00	9,00	15,33
2	Zvislé konštrukcie	20,00	0,80	16,00	27,28
3	Stropy	8,00	0,80	6,40	10,90
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	0,50	5,00	8,52
5	Krytina strechy	3,00	0,40	1,20	2,04

6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,40	0,40	0,68
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,80	5,60	9,54
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	0,70	2,80	4,77
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,60	1,80	3,07
12	Vráta	2,00	0,30	0,60	1,02
13	Okná	5,00	0,20	1,00	1,70
14	Povrchy podláh	5,00	0,80	4,00	6,81
15	Vykurovanie	1,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	8,00	0,50	4,00	6,81
17	Bleskozvod	1,00	0,50	0,50	0,85
18	Vnútorný vodovod	1,00	0,20	0,20	0,34
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,20	0,20	0,34
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00
24	Výt'ahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	7,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		58,70	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 58,70 / 100 = 0,5870$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,255$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 50,79 \text{ €/m}^3 * 2,255 * 0,5870 * 0,9393 * 1,2000 * 1,040 * 1,00$$

$$VH = 78,8101 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Lanárska výroba na parc.č. 1686/25	1955	60	10	70	85,71	14,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$78,8101 \text{ €/m}^3 * 9183,40 \text{ m}^3$	723 744,67
Technická hodnota	$14,29 \% \text{ z } 723 744,67 \text{ €}$	103 423,11

2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Bytové a nebytové budovy (haly)		
Budova č.súp. 1241 na parc.č. 1678	1 503 731,02	485 685,24
Vrátnica č.súp. 1280 na parc.č. 1698/17	32 826,69	16 413,35

Klimat.zariad. na parc.č. 1686/15	183 316,60	26 195,94
Elektrosklo na parc.č. 1686/17	1 450 432,93	207 266,87
Lanárska výroba na parc.č. 1686/21	1 819 939,31	260 069,33
Lanárska výroba na parc.č. 1686/25	723 744,67	103 423,11
Celkom za Bytové a nebytové budovy (haly)	5 713 991,22	1 099 053,84
Celkom:	5 713 991,22	1 099 053,84

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotené nehnuteľnosti sa nachádzajú v priemyselnom areáli v okresnom meste Revúca, na Priemyselnej ulici č.9, t.j. v južnej okrajovej priemyselnej časti mesta, na pravej strane cestnej komunikácie vychádzajúcej z mesta smerom na Rimavskú Sobotu. Revúca má cca 12 700 obyvateľov, leží vo východnej časti Banskobystrického kraja, v regióne Gemer. Hodnotené stavby sú umiestnené vo vnútri priemyselného areálu podniku SKLOTEX /bývalá spoločnosť LYKOTEX a.s./, prístupné sú z Priemyselnej ulice po vnútroareálových komunikáciách, sú s možnosťou pripojenia na základné rozvody inžinierskych sietí, t.j. na prípojky elektroinštalácie, vody, kanalizácie aj zemného plynu. Občianska vybavenosť v okolí nehnuteľnosti zodpovedá priemyselnej zóne okresného mesta, v blízkom okolí sú najmä ďalšie priemyselno-obchodné objekty. V mieste je životné prostredie bez zjavného poškodenia, s bežnou hlučnosťou a prašnosťou od uličnej cestnej premávky. Na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v danom mieste a čase je dopyt nižší ako ponuka, najmä s prihliadnutím na charakter a polohu nehnuteľnosti, ako aj súčasnú situáciu na trhu. Hodnotené objekty sa v súčasnom období nevyužívajú, ich stavebná údržba sa nevykonáva, v prípade ďalšieho využívania stavby vyžadujú rozsiahle rekonštrukcie. Vzhľadom na uvedené polohové charakteristiky a pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,20.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotené stavby sú súčasťou priemyselného areálu, v minulosti boli využívané na výrobu kobercov a sklotextílií, stavby mali úplne administratívne aj sociálne zázemie. V súčasnom období sa stavby nevyužívajú a vyžadujú rozsiahle opravy a rekonštrukcie, prevažne ide o halové objekty využiteľné na výrobné účely.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné právne riziká spojené s ďalším využívaním nehnuteľnosti. Vecné bremená a záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva. Technickými rizikami je súčasný stavebnotechnický stav stavieb.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,2

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,200 + 0,400)	0,600
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,200

IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,110
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,200 - 0,180)	0,020

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,020	13	0,26
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,110	30	3,30
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,200	8	1,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,200	7	1,40
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,200	6	1,20
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,200	10	2,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,200	9	1,80
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,400	6	2,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,200	5	1,00
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,600	6	3,60
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,400	7	2,80
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,400	7	2,80
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.	0,400	10	4,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,020	8	0,16
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,400	9	3,60
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,200	8	1,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,020	7	0,14
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,110	4	0,44
19	Názor znalca				

problematická nehnuteľnosť	IV.	0,110	20	2,20
Spolu			180	36,30

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 36,3 / 180$	0,202
Všeobecná hodnota	$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} = 1\,099\,053,84 \text{ €} * 0,202$	222 008,88 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Pozemky

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1678	zastavané plochy a nádvoria	2570	2570,00	1/1	2570,00
1686/15	zastavané plochy a nádvoria	354	354,00	1/1	354,00
1686/17	zastavané plochy a nádvoria	2513	2513,00	1/1	2513,00
1686/21	zastavané plochy a nádvoria	3160	3160,00	1/1	3160,00
1686/25	zastavané plochy a nádvoria	1241	1241,00	1/1	1241,00
1688/1	zastavané plochy a nádvoria	13217	13217,00	1/1	13217,00
1698/17	zastavané plochy a nádvoria	39	39,00	1/1	39,00
Spolu výmera					23 094,00

Obec:

Revúca

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a časti rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	4. priemyselná poloha	0,90
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 0,90 * 1,30 * 1,00 * 0,50$	0,4739
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 0,4739$	4,72 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 23\,094,00 \text{ m}^2 * 4,72 \text{ €/m}^2$	109 003,68 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 1678	12 130,40
parcelsa č. 1686/15	1 670,88
parcelsa č. 1686/17	11 861,36
parcelsa č. 1686/21	14 915,20
parcelsa č. 1686/25	5 857,52
parcelsa č. 1688/1	62 384,24
parcelsa č. 1698/17	184,08
Spolu	109 003,68

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností spoločnosti SKLOTEX Revúca s.r.o. zapísaných na liste vlastníctva č. 4513 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Revúca pre k.ú. Revúca.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Budova č.súp. 1241 na parc.č. 1678	812 14	16 546,50	2 600,15	2
Vrátnica č.súp. 1280 na parc.č. 1698/17	801 65	150,20	39,02	1
Klimat.zariad. na parc.č. 1686/15	811 32	1 770,00	354,00	1
Elektrosklo na parc.č. 1686/17	811 11	18 596,20	2 513,00	1
Lanárska výroba na parc.č. 1686/21	811 11	23 384,00	3 160,00	1
Lanárska výroba na parc.č. 1686/25	811 11	9 183,40	1 241,00	1

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	1678	2 570,00
Pozemky	1686/15	354,00
Pozemky	1686/17	2 513,00
Pozemky	1686/21	3 160,00
Pozemky	1686/25	1 241,00
Pozemky	1688/1	13 217,00
Pozemky	1698/17	39,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou: 222 008,88 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferencie: 109 003,68 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Bytové a nebytové budovy (haly)	
Budova č.súp. 1241 na parc.č. 1678	98 108,42
Vrátnica č.súp. 1280 na parc.č. 1698/17	3 315,50
Klimat.zariad. na parc.č. 1686/15	5 291,58
Elektrosklo na parc.č. 1686/17	41 867,91

Lanárska výroba na parc.č. 1686/21	52 534,01
Lanárska výroba na parc.č. 1686/25	20 891,47
Spolu za Bytové a nebytové budovy (haly)	222 008,88
Spolu stavby	222 008,88
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 1678 (2 570 m ²)	12 130,40
Pozemky - parc. č. 1686/15 (354 m ²)	1 670,88
Pozemky - parc. č. 1686/17 (2 513 m ²)	11 861,36
Pozemky - parc. č. 1686/21 (3 160 m ²)	14 915,20
Pozemky - parc. č. 1686/25 (1 241 m ²)	5 857,52
Pozemky - parc. č. 1688/1 (13 217 m ²)	62 384,24
Pozemky - parc. č. 1698/17 (39 m ²)	184,08
Spolu pozemky (23 094,00 m²)	109 003,68
Spolu VŠH	331 012,56
Zaokrúhlená VŠH spolu	331 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **331 000,00 €**
Slovom: **Tristotridsaťjedentisíc Eur**

V Banskej Bystrici dňa 24.4.2015

Ing. Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Technická dokumentácia
- 4.6 Fotodokumentácia