

Znalec: **KONTECH, s.r.o.**
Hurbanova 351/16
914 51 Trenčianske Teplice

Zadávateľ: **ProAuctio s.r.o.**
Horná 2
974 01 Banská Bystrica

Číslo objednávky: 06032020

Z N A L E C K Ý P O S U D O K

7 / 2020

Vo veci:
Ohodnotenia zložiek majetku KOVOD, a.s. v konkurze, Banská Bystrica
za účelom dražby.

Počet strán (z toho príloh): 50 (18)
Počet vyhotovení: 3

OBSAH

	strana
<i>I. ÚVOD</i>	3
<i>II. POSUDOK</i>	7
<i>II.1. Predmet ohodnotenia</i>	7
<i>II.2. Spôsob a postup ohodnotenia</i>	7
<i>III. ZÁVER</i>	29
<i>IV. PRÍLOHY</i>	31
<i>V. ZNALECKÁ DOLOŽKA</i>	50

I. ÚVOD

- 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:** stanoviť všeobecnú hodnotu zložiek majetku úpadcu KOVOD, a.s. v konkurze, Banská Bystrica a to Stanica generátora súp.č. 5445 na pozemku parc.č. KN-C 3400/30, Pieskové silá súp.č. 5758 na pozemku parc.č. KN-C 3400/135, Odparovacia stanica CO2 na pozemku parc.č. KN-C 3400/138 a pozemky parc.č. KN-C 3400/2, 3400/7, 3400/20, 3400/32, 3400/34, 3400/35, 3400/135, 3400/138, 3400/162, 3400/163, 3400/165, 3400/191, 3400/192, 3400/236, 3400/268, 3400/269, 3400/481 a 3400/483 zapísaná na LV č. 6870, katastrálne územie Martin, obec Martin, okres Martin.
- 2. Účel znaleckého posudku:** dražba
- 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:** 12.3.2020
- 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:** 12.3.2020
- 5. Podklady na vypracovanie posudku:**

dodané zadávateľom:

- Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 6.3.2020;
- Rozhodnutie stavebné povolenie stavby "Areál KOVOD RECYCLING, s.r.o., Vstupné priestory areálu Martin - SO 03 Spevnené plochy", ktoré vydalo Mesto Martin dňa 04.08.2008, Dopr. 49/2615/2008/Vd;
- Rozhodnutie o povolení vodnej stavby "Dažďová kanalizácia - Vstupné priestory areálu firmy KOVOD RECYCLING,s.r.o. v Martine". Kanalizácia bola realizovaná na pozemkoch p. KN č. 3400/162, 3400/163, 3400/165, 3400/191, 3400/20, 3400/32, 3400/34 a 3400/35 v k. ú. Martin, ktoré vydal Obvodný úrad životného prostredia v Martine, Nám. S. H. Vajanského č. 1, 036 58 Martin;
- Návrh stavby Pieskové silá č. s. na p. č. 3400/135, k.ú. Martin;

obstarané znalcom:

- Obhliadku a konzultácie k podkladom vykonal hodnotiaci tím v dňoch 6.3.–16.3.2020;

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov;
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny 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) v znení neskorších predpisov;
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Vyhláška Štatistického úradu SR č. 323/2010 Z. z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb;
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb;
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3;

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota (TH)

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty:

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_s = TH * k_{PD} \quad [€]$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb:

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2019.

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

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

kde: VH - východisková hodnota,
M - počet merných jednotiek,
RU - rozpočtový ukazovateľ podľa použitej metodiky,
k_{CU} - koeficient vyjadrujúci nárast cien stavebných prác a materiálov,
k_V - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu,
k_{ZP} - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby,
k_{VP} - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby,
k_K - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky,
k_M - koeficient vyjadrujúci územný vplyv.

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

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

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

kde: TH – technická hodnota stavby [€],
VH – východisková hodnota stavby [€],
HO – hodnota zodpovedajúca výške opotrebenia stavby [€],
TS – technický stav stavby [%].

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

$$\mathbf{TS = 100 - O}$$

kde: O – opotrebenie stavby [%]

Všeobecná hodnota pozemkov (VŠH_{POZ}) sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$\mathbf{VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ}} \quad [\text{€}]$$

kde:
M – výmera pozemku v m²,
VŠH_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov (VŠH_{MJ} v €/m²) sa stanoví podľa vzťahu:

$$\mathbf{VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}} \quad [\text{€/m}^2]$$

kde:
VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku v €/m²,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie [-].

Koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu:

$$\mathbf{k_{PD} = k_S * k_V * k_D * k_F * k_I * k_Z * k_R} \quad [-]$$

kde:
k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00),
k_V – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00),
k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20),
k_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00),
k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50),
k_Z – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00),
k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 1,00).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ znaleckého posudku neuviedol žiadne osobitné požiadavky na vypracovanie znaleckého posudku.

II. POSUDOK

II.1. Predmet ohodnotenia

Predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti a to Stanica generátora súp.č. 5445 na pozemku parc.č. KN-C 3400/30, Pieskové silá súp.č. 5758 na pozemku parc.č. KN-C 3400/135, Odparovacia stanica CO2 na pozemku parc.č. KN-C 3400/138 a pozemky parc.č. KN-C 3400/2, 3400/7, 3400/20, 3400/32, 3400/34, 3400/35, 3400/135, 3400/138, 3400/162, 3400/163, 3400/165, 3400/191, 3400/192, 3400/236, 3400/268, 3400/269, 3400/481 a 3400/483 zapísaná na LV č. 6870, katastrálne územie Martin, obec Martin, okres Martin.

II.2. Spôsob a postup ohodnotenia

Predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti, ktorých všeobecná hodnota je stanovená za účelom dražby. Ohodnotenie je vykonané v zmysle § 4 a prílohy č.3 Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

II.2.1. Všeobecné údaje

II.2.1.1. Výber použitej metódy

Metóda polohovej diferenciacie: Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

II.2.1.2. Vlastnícke a evidenčné údaje

Výpis z katastra nehnuteľností - Výpis z LV č.6870:

Katastrálne územie: Martin

Obec: Martin

Okres: Martin

Časť A - Majetková podstata:

- Parcely: - Pozemok parc.č. KN-C 3400/2 -
Zastavané plochy a nádvorcia o výmere 19225 m²

- Pozemok parc.č. KN-C 3400/7 -
Zastavané plochy a nádvoría o výmere 2590 m²
 - Pozemok parc.č. KN-C 3400/20 -
Zastavané plochy a nádvoría o výmere 286 m²
 - Pozemok parc.č. KN-C 3400/32 -
Zastavané plochy a nádvoría o výmere 142 m²
 - Pozemok parc.č. KN-C 3400/34 -
Zastavané plochy a nádvoría o výmere 211 m²
 - Pozemok parc.č. KN-C 3400/35 -
Zastavané plochy a nádvoría o výmere 211 m²
 - Pozemok parc.č. KN-C 3400/135 -
Zastavané plochy a nádvoría o výmere 502 m²
 - Pozemok parc.č. KN-C 3400/138 -
Zastavané plochy a nádvoría o výmere 38 m²
 - Pozemok parc.č. KN-C 3400/162 -
Zastavané plochy a nádvoría o výmere 470 m²
 - Pozemok parc.č. KN-C 3400/163 -
Zastavané plochy a nádvoría o výmere 1266 m²
 - Pozemok parc.č. KN-C 3400/165 -
Zastavané plochy a nádvoría o výmere 461 m²
 - Pozemok parc.č. KN-C 3400/191 -
Zastavané plochy a nádvoría o výmere 4736 m²
 - Pozemok parc.č. KN-C 3400/192 -
Zastavané plochy a nádvoría o výmere 219 m²
 - Pozemok parc.č. KN-C 3400/236 -
Zastavané plochy a nádvoría o výmere 199 m²
 - Pozemok parc.č. KN-C 3400/268 -
Zastavané plochy a nádvoría o výmere 526 m²
 - Pozemok parc.č. KN-C 3400/269 -
Zastavané plochy a nádvoría o výmere 42 m²
 - Pozemok parc.č. KN-C 3400/481 -
Zastavané plochy a nádvoría o výmere 2040 m²
 - Pozemok parc.č. KN-C 3400/483 -
Zastavané plochy a nádvoría o výmere 4442 m²
- Príslušnosť k ZÚO: pozemky v zastavanom území obce

- Stavby: - STANICA GENERATORA súp.č.5445 na pozemku parc.č. KN-C 3400/30
- PIESKOVE SILA súp.č. 5758 na pozemku parc.č. KN-C 3400/135
- ODPAROVACIA ST.CO2 bez súp.č. na pozemku parc.č. KN-C 3400/138

Časť B – Vlastníci a iné oprávnené osoby:

1 KOVOD, a.s., Partizánska 91, Banská Bystrica, PSČ 974 01, Slovensko

IČO: Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia : Kúpna zmluva o predaji podniku, č. V 4419/2010 vz 2676/10, vklad povolený Správou katastra Banská Bystrica pod č. V 4728/2010 zo dňa 8.11.2010

Časť C - Ďarchy:

Sú uvedené v prílohe č.1 znaleckého posudku.

II.2.1.3. Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Nehnutel'nosti obhliadol a kontrolne zamerali osobne v dňa 12.3.2020 zástupcovia znaleckej organizácie. Zástupca zadávateľa znaleckého posudku poskytol podklady a informácie o predmetných nehnuteľnostiach. Fotodokumentácia bola vyhotovená znalcom. Závery znaleckého posudku sú závislé na presnosti a úplnosti poskytnutých podkladov a informácií, ktoré neboli predmetom osobitného overovania.

II.2.1.4. Porovnanie dokumentácie so skutkovým stavom:

Zadávateľom neboli predložené rozhodnutia o povolení užívania, resp. kolaudačné rozhodnutia stavieb evidovaných na liste vlastníctva, preto sa vychádzalo z údajov poskytnutých zadávateľom. Zadávateľ predložil stavebné povolenie stavby "Areál KOVOD RECYCLING, s.r.o., Vstupné priestory areálu Martin - SO 03 Spevnené plochy" a rozhodnutie o povolení stavby "Dažďová kanalizácia - Vstupné priestory areálu firmy KOVOD RECYCLING,s.r.o. v Martine". Kanalizácia bola realizovaná na pozemkoch p. KN č. 3400/162, 3400/163, 3400/165, 3400/191, 3400/20, 3400/32, 3400/34 a 3400/35 v k. ú. Martin. Podľa zadávateľa stavby zrealizované na základe vyššie uvedených povolení nie sú v čase obhliadky skolaudované. Projektová dokumentácia zo žiadnych stavieb nebola predložená. Hodnotenú nehnuteľnosť sú v informatívnych kópiách z mapy zakreslené v súlade so skutočnosťou.

II.2.1.5. Údaje katastra nehnuteľností:

Cez katastrálny portál získaný LV č. 6870 z katastrálneho územia Martin bol porovnaný so skutočným stavom. List vlastníctva v čase obhliadky čiastočne súhlasí so skutkovým stavom nakoľko stavby a pozemky sú evidované v liste vlastníctva. Nesúlad so skutočnosťou spočíva v tom, že na liste vlastníctva sú evidované ja zbúrané stavby, t. j. stavba Stanice generátora na pozemku p. č. 3400/30 a stavba Odparovacej stanice CO2 na pozemku p. č. 3400/138.

II.2.1.6. Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Skupinu objektov: Nehnutel'nosti vyžadujúce bežnú údržbu

Stavby:

- Plot uličný na p. č. 3400/191
- Spevnená manipulačno skladová plocha
- Parkovisko na p. č. 3400/165
- Mostová váha na p. č. 3400/163
- Dažďová kanalizácia DN 200
- Dažďová kanalizácia DN 300

Dažďová kanalizácia (šachty)
Dažďová kanalizácia (vpuste)
Odlučovač ropných látok

Pozemky:

- parc. č. 3400/2 (19 225 m²)
- parc. č. 3400/7 (2 590 m²)
- parc. č. 3400/20 (286 m²)
- parc. č. 3400/32 (142 m²)
- parc. č. 3400/34 (211 m²)
- parc. č. 3400/35 (211 m²)
- parc. č. 3400/135 (502 m²)
- parc. č. 3400/138 (38 m²)
- parc. č. 3400/162 (470 m²)
- parc. č. 3400/163 (1 266 m²)
- parc. č. 3400/165 (461 m²)
- parc. č. 3400/191 (4 736 m²)
- parc. č. 3400/192 (219 m²)
- parc. č. 3400/236 (199 m²)
- parc. č. 3400/268 (526 m²)
- parc. č. 3400/269 (42 m²)
- parc. č. 3400/481 (2040 m²)
- parc. č. 3400/483 (4442 m²)

Skupinu objektov: Nehnutel'nosti vyžadujúce rekonštrukciu

Stavby:

Pieskové silá č. s. 5758 na p. č. 3400/135
Plot uličný na p. č. 3400/2
Plot na p. č. 3400/2

II.2.1.7. Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Predmetom hodnotenia nie je Stanica generátora na pozemku p. č. 3400/30 a Odparovacia stanica CO₂ na pozemku p. č. 3400/138 nakoľko sú odstránené.

II.2.2. Výpočet technickej hodnoty

II.2.2.1. Nebytové budovy a haly

II.2.2.1.1. Pieskové silá č. s. 5758 na p. č. 3400/135

Predmetom stanovenia technickej hodnoty sú Pieskové silá č. s. 5758, ktorá sa nachádzajú na pozemku p. RCKN č. 3400/135 v katastrálnom území Martin. Uvedená stavba je stavba, v ktorej je viac ako polovica ich využiteľnej podlahovej plochy určená na nebytové účely, preto sa jedná o nebytovú stavbu podľa §43c) ods. 1c zák. č. 50/1976 o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov. Podľa údajov zadávateľa bola stavba daná do užívania v roku 1986. Objekt tvorí 5 veľkokapacitných síl na sypké materiály s bočnou manipulačnou šachtou so schodisko a s manipulačnou chodbou nad silami. Základ

tvorí železobetónová monolitická doska. Vlastné silá sú z monolitického železobetónu. V čase obhliadky nie je stavba využívaná a jej funkčnosť je sporná. Objekt je dlhú dobu nevyužívaný, neudržiavaný a je v zlom technickom stave. Základnú životnosť je stanovená na 45 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 74 budovy pre skladovanie priemyslových polotovarov a surovín
KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Oz = 11,20*49,10*2,90	1 594,77
Ov+Ot: 5*3,14*4,00^2*40,00+6,20*6,20*48,00+6,20*40,80*4,90	13 132,62
Obstavaný priestor stavby celkom	14 727,39

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,055 / 30,1260 = 68,21 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,132$ (monolitická betónová plošná)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	5*3,14*4,00^2+6,20*6,20	289,64	Repr.	40,00	40

Priemerná zastavaná plocha: $(289,64) / 1 = 289,64 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(289,64 * 40) / (289,64) = 40,00 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 289,64) = 1,0029$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 40) = 0,3525$

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	1,10	14,30	27,19
2	Zvislé konštrukcie	30,00	0,80	24,00	45,64
3	Stropy	14,00	0,30	4,20	7,98
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	0,30	2,10	3,99
5	Krytina strechy	3,00	0,30	0,90	1,71
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,30	0,30	0,57
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,10	0,40	0,76
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,10	0,30	0,57
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	1,00	2,00	3,80
11	Dvere	2,00	0,20	0,40	0,76
12	Vráta	3,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	3,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	0,30	0,90	1,71

15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,30	1,80	3,42
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,90
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	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	0,00	0,00	0,00
Spolu		100,00		52,60	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 52,60 / 100 = 0,5260$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,581$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [€/m³]
 $VH = 68,21 \text{ €/m}^3 * 2,581 * 0,5260 * 1,0029 * 0,3525 * 1,132 * 1,00$
 $VH = 37,0583 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Pieskové silá č. s. 5758 na p. č. 3400/135	1986	34	11	45	75,56	24,44

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$37,0583 \text{ €/m}^3 * 14727,39 \text{ m}^3$	545 772,04
Technická hodnota	24,44 % z 545 772,04 €	133 386,69

II.2.2.2. Príslušenstvo

II.2.2.2.1. Plot uličný na p. č. 3400/191

Predmetom stanovenia technickej hodnoty je plot, ktorý sa nachádza na uličnej strane pozemku p. č. 3400/191. Podľa údajov zadávateľa bol plot daný do užívania v roku 2008. Základná životnosť je stanovená na 50 rokov.

STAVEBNO-TECHNICKÝ POPIS:

Základy sú betónové po celej dĺžke plotu. Výplň plotu je z poplastovaného strojového pletiva na poplastovaných oceľových stĺpikoch. Výška výplne bez podmurovky je 2,00 m. Plotové vráta a vrátka sú z kovových profilov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	258,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	516,00m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu:	258,00 m
Pohľadová plocha výplne:	258,00*2,00 = 516,00 m ²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 2,581
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k _M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný na p. č. 3400/191	2008	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(258,00m * 23,24 €/m + 516,00m ² * 12,61 €/m ² + 2ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 2,581 * 1,00	33 888,63
Technická hodnota	76,00 % z 33 888,63 €	25 755,36

II.2.2.2.2. Plot uličný na p. č. 3400/2

Predmetom stanovenia technickej hodnoty je plot, ktorý sa nachádza na uličnej strane pozemku p. č. 3400/2. Rok výstavby bol odhadnutý na rok 1950. Základná životnosť je stanovená na 75 rokov.

STAVEBNO-TECHNICKÝ POPIS:

Základy sú betónové len okolo stĺpikov. Výplň plotu je z betónových prefabrikovaných dosiek do betónových stĺpikov. Výška výplne bez podmurovky je 2,10 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	440,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z betónových prefabrik. dosiek do oceľ. alebo bet. stĺpikov	924,00m ²	545	18,09 €/m
	Dĺžka plotu:	440,00 m		
	Plošná plocha výplne:	440,00*2,10 = 924,00 m ²		
	Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 2,581		
	Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k _M = 1,00		

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný na p. č. 3400/2	1950	70	5	75	93,33	6,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(440,00\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 924,00\text{m}^2 * 18,09 \text{ €/m}^2) * 2,581 * 1,00$	69 534,10
Technická hodnota	6,67 % z 69 534,10 €	4 637,92

II.2.2.2.3. Plot na p. č. 3400/2

Predmetom stanovenia technickej hodnoty je plot, ktorý sa nachádza na uličnej strane pozemku p. č. 3400/2. Rok výstavby bol odhadnutý na rok 1990. Základná životnosť je stanovená na 35 rokov.

STAVEBNO-TECHNICKÝ POPIS:

Základy sú betónové len okolo stĺpikov. Výplň plotu je zo strojového pletiva na oceľových stĺpikoch. Výška výplne bez podmurovky je 1,80 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	98,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	176,40m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu:	98,00 m
Plošná plocha výplne:	98,00*1,80 = 176,40 m ²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 2,581
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k _M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot na p. č. 3400/2	1990	30	5	35	85,71	14,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(98,00m * 5,64 €/m + 176,40m ² * 12,61 €/m ² + 2ks * 249,12 €/ks) * 2,581 * 1,00	8 453,71
Technická hodnota	14,29 % z 8 453,71 €	1 208,04

II.2.2.2.4. Spevnená manipulačno skladová plocha

Predmetom stanovenia technickej hodnoty je spevnená manipulačno skladová plocha s izoláciou proti úniku ropných látok zo spevnenej plochy, ktorá bola zrealizovaná v roku 2008 na základe stavebného povolenia stavby "Areál KOVOD RECYCLING, s.r.o., Vstupné priestory areálu Martin - SO 03 Spevnené plochy". Spevnená plocha bola realizovaná na pozemkoch p. KN č. 3400/162, 3400/163, 3400/165, 3400/191, 3400/20, 3400/32, 3400/34 a 3400/35 v k. ú. Martin. Ako por. var. je použitá riadená skládka odpadu. Základná životnosť je stanovená na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO:	Riadené skládky odpadu
Kód KS:	2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	17. Riadené skládky odpadu
Bod:	17.1. S monitor. syst. a s izol. proti prieniku látok, fólia 1*

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1250/30,1260 = 41,49 €/m² ZP

Počet merných jednotiek: 63,00*43,00 = 2709 m² ZP

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,581

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená manipulačno skladová plocha	2008	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	2709 m ² ZP * 41,49 €/m ² ZP * 2,581 * 1,00	290 095,13
Technická hodnota	76,00 % z 290 095,13 €	220 472,30

II.2.2.2.5. Parkovisko na p. č. 3400/165

Predmetom stanovenia technickej hodnoty je parkovisko s izoláciou proti úniku ropných látok z parkoviska, ktoré bolo zrealizované v roku 2008 na základe stavebného povolenia stavby "Areál KOVOD RECYCLING, s.r.o., Vstupné priestory areálu Martin - SO 03 Spevnené plochy". Parkovisko bola realizované na pozemku p. KN č. 3400/165 v k. ú. Martin. Ako por. var. je použitá riadená skládka odpadu. Základná životnosť je stanovená na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Riadené skládky odpadu

Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 17. Riadené skládky odpadu

Bod: 17.1. S monitor. syst. a s izol. proti prieniku látok, fólia 1*

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1250/30,1260 = 41,49 €/m² ZP

Počet merných jednotiek: 504 m² ZP

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,581$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Parkovisko na p. č. 3400/165	2008	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	504 m ² ZP * 41,49 €/m ² ZP * 2,581 * 1,00	53 971,19
Technická hodnota	76,00 % z 53 971,19 €	41 018,10

II.2.2.2.6. Mostová váha na p. č. 3400/163

Predmetom stanovenia technickej hodnoty je mostová váha, ktorá bola zrealizovaná v roku 2008 na základe stavebného povolenia stavby "Areál KOVOD RECYCLING, s.r.o., Vstupné priestory areálu Martin - SO 03 Spevnené plochy". Mostová váha bola realizovaná na časti pozemkov p. KN č. 3400/162, 3400/163, 3400/165, 3400/191, 3400/20, 3400/32, 3400/34 a 3400/35 v k. ú. Martin. Základná životnosť je stanovená na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Mostové a cestné váhy
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 32. Mostové a cestné váhy
Bod: 32.1. Mostové a cestné váhy (JKSO 814 37) - bez technológie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2580/30,1260 = 85,64 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$

Počet merných jednotiek: $16,00 * 3,50 * 0,80 = 44,8 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,581$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Mostová váha na p. č. 3400/163	2008	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$44,8 \text{ m}^3 \text{ OP} * 85,64 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,581 * 1,00$	9 902,45
Technická hodnota	$76,00 \% \text{ z } 9 902,45 \text{ €}$	7 525,86

II.2.2.2.7. Dažďová kanalizácia DN 200

Predmetom stanovenia technickej hodnoty je dažďová kanalizácia DN 200, ktorá bola zrealizovaná v roku 2008 na základe rozhodnutia o povolení stavby "Dažďová kanalizácia - Vstupné priestory areálu firmy KOVOD RECYCLING,s.r.o. v Martine". Kanalizácia bola realizovaná na pozemkoch p. KN č. 3400/162, 3400/163, 3400/165, 3400/191, 3400/20, 3400/32, 3400/34 a 3400/35 v k. ú. Martin. Základná životnosť je stanovená na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1010/30,1260 = 33,53 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 135,00 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,581$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dažďová kanalizácia DN 200	2008	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	135 bm * 33,53 €/bm * 2,581 * 1,00	11 683,03
Technická hodnota	76,00 % z 11 683,03 €	8 879,10

II.2.2.2.8. Dažďová kanalizácia DN 300

Predmetom stanovenia technickej hodnoty je dažďová kanalizácia DN 300, ktorá bola zrealizovaná v roku 2008 na základe rozhodnutia o povolení stavby "Dažďová kanalizácia - Vstupné priestory areálu firmy KOVOD RECYCLING,s.r.o. v Martine". Kanalizácia bola realizovaná na pozemkoch p. KN č. 3400/162, 3400/163, 3400/165, 3400/191, 3400/20, 3400/32, 3400/34 a 3400/35 v k. ú. Martin. Základná životnosť je stanovená na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégorieia: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.d) Prípojka kanalizácie DN 300 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1630/30,1260 = 54,11$ €/bm

Počet merných jednotiek: 91,00 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,581$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dažďová kanalizácia DN 300	2008	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	91 bm * 54,11 €/bm * 2,581 * 1,00	12 708,87
Technická hodnota	76,00 % z 12 708,87 €	9 658,74

II.2.2.2.9. Dažďová kanalizácia (šachty)

Predmetom stanovenia technickej hodnoty je 7 kusov revíznych kanalizačných šacht, ktoré boli osadené v roku 2008 na základe rozhodnutia o povolení stavby "Dažďová

kanalizácia - Vstupné priestory areálu firmy KOVOD RECYCLING,s.r.o. v Martine". Kanalizácia bola realizovaná na pozemkoch p. KN č. 3400/162, 3400/163, 3400/165, 3400/191, 3400/20, 3400/32, 3400/34 a 3400/35 v k. ú. Martin. Základná životnosť je stanovená na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.a) Betónová prefabrikovaná-hĺbka 2,0 m pre potrubie DN200-300

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

Počet merných jednotiek: 7 Ks

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,581$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dažďová kanalizácia (šachty)	2008	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7 \text{ Ks} * 303,72 \text{ €/Ks} * 2,581 * 1,00$	5 487,31
Technická hodnota	$76,00 \% \text{ z } 5 487,31 \text{ €}$	4 170,36

II.2.2.2.10. Dažďová kanalizácia (vpuste)

Predmetom stanovenia technickej hodnoty je 14 kusov kanalizačných vpustí, ktoré boli osadené v roku 2008 na základe rozhodnutia o povolení stavby "Dažďová kanalizácia - Vstupné priestory areálu firmy KOVOD RECYCLING,s.r.o. v Martine". Kanalizácia bola realizovaná na pozemkoch p. KN č. 3400/162, 3400/163, 3400/165, 3400/191, 3400/20, 3400/32, 3400/34 a 3400/35 v k. ú. Martin. Základná životnosť je stanovená na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.m) Kanalizačná vpusť

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7750/30,1260 = 257,25 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 14 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,581$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dažďová kanalizácia (vpuste)	2008	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14 \text{ Ks} * 257,25 \text{ €/Ks} * 2,581 * 1,00$	9 295,47
Technická hodnota	$76,00 \% \text{ z } 9 295,47 \text{ €}$	7 064,56

II.2.2.2.11. Odlučovač ropných látok

Predmetom stanovenia technickej hodnoty je odlučovač ropných látok, ktorý bol osadený na dažďovej kanalizácii v roku 2008 na základe rozhodnutia o povolení stavby "Dažďová kanalizácia - Vstupné priestory areálu firmy KOVOD RECYCLING,s.r.o. v Martine". Kanalizácia bola realizovaná na pozemkoch p. KN č. 3400/162, 3400/163, 3400/165, 3400/191, 3400/20, 3400/32, 3400/34 a 3400/35 v k. ú. Martin. Základná životnosť je stanovená na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.8. Lapače štrku, piesku, odlučovače ropných látok (JKSO 814 12)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $4230/30,1260 = 140,41 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $2 * 3,14 * 1,10^2 * 2,40 = 18,24 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,581$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Odlučovač ropných látok	2008	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18,24 \text{ m}^3 \text{ OP} * 140,41 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,581 * 1,00$	6 610,14
Technická hodnota	$76,00 \% \text{ z } 6 610,14 \text{ €}$	5 023,71

REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Nehnutel'nosti vyžadujúce bežnú údržbu		
Plot uličný na p. č. 3400/191	33 888,63	25 755,36
Spevnená manipulačno skladová plocha	290 095,13	220 472,30
Parkovisko na p. č. 3400/165	53 971,19	41 018,10
Mostová váha na p. č. 3400/163	9 902,45	7 525,86
Dažďová kanalizácia DN 200	11 683,03	8 879,10
Dažďová kanalizácia DN 300	12 708,87	9 658,74
Dažďová kanalizácia (šachty)	5 487,31	4 170,36
Dažďová kanalizácia (vpuste)	9 295,47	7 064,56
Odlučovač ropných látok	6 610,14	5 023,71
Spolu pre skupinu: Nehnutel'nosti vyžadujúce bežnú údržbu	433 642,22	329 568,09
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Nehnutel'nosti vyžadujúce rekonštrukciu		
Pieskové silá č. s. 5758 na p. č. 3400/135	545 772,04	133 386,69
Plot uličný na p. č. 3400/2	69 534,10	4 637,92
Plot na p. č. 3400/2	8 453,71	1 208,04
Spolu pre skupinu: Nehnutel'nosti vyžadujúce rekonštrukciu	623 759,85	139 232,65
Celkom:	1 057 402,07	468 800,74

II.2.3. Stanovenie všeobecnej hodnoty

II.2.3.1. Stavby

II.2.3.1.1. Metóda polohovej diferenciacie – skupina objektov: Nehnutel'nosti vyžadujúce bežnú údržbu

Analýza polohy nehnuteľnosti:

Trh s nehnuteľnosťami je nasledovný - dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší. Hodnotené nehnuteľnosti sa nachádzajú v meste Martin s počtom nad 50 000 obyvateľov a to v priemyselnej zóne mesta. Súčasný technický stav nehnuteľnosti - jedná sa o nehnuteľnosť, ktorá nevyžaduje opravu ale len bežnú údržbu. Prevládajúcu zástavbu v okolí nehnuteľnosti tvoria objekty strednej výroby a skladov bez výrazne negatívnych vplyvov na okolie s kamiónovou a nákladnou dopravou. Mesto Martin má evidovanú mieru nezamestnanosti do 5%. Skladba obyvateľstva v mieste stavby - malá hustota obyvateľstva. Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám - orientácia hlavných miestností je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná. Konfigurácia terénu - rovinný pozemok. V blízkosti stavby sa nachádzajú nasledovné verejné inžinierske siete - električka, vodovod, zemný plyn, kanalizácia. Dopravu v okolí nehnuteľnosti tvorí železnica, autobus a miestna doprava. Občiansku vybavenosť v meste tvorí okresný úrad, súd, banka, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, nemocnica, kultúrne zariadenie, kompletná sieť obchodov a základné služby. V

bezprostrednom okolí stavby nie sú žiadne prírodné útvary. Kvalitu životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby ovplyvňuje zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy v areály. Možnosti zmeny v zástavbe (územný rozvoj a jeho vplyv na nehnuteľnosť) - bez zmeny. Možnosti ďalšieho rozšírenia - žiadna možnosť rozšírenia. Dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti - nehnuteľnosť bez výnosu.

Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotené nehnuteľnosti je možné naďalej využívať.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V lokalite v ktorej sa nachádza hodnotená nehnuteľnosť nie sú žiadne mimoriadne riziká, ktoré by vplývali na jej všeobecnú hodnotu. Na hodnotenej stavbe neviaznu žiadne práva užívania pre tretiu osobu, práva obmedzujúce nakladanie s nehnuteľnosťou, ale viaznu vecné bremená a záložné práva uvedené na liste vlastníctva. Uvedené ťarchy nemajú vplyv na všeobecnú hodnotu stavby.

Určenie priemerného koeficientu polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej rozostavanosť a kvalitu použitých materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach, lokalizáciu stavieb (inžinierske siete a spevnené plochy vo vnútri priemyselného areálu a skutočné trhové ceny v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,2.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,20

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD}	Váha v _I	Výsledok k _{PD} *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 nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,400	8	3,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti stredná výroba a sklady bez výrazne negatívnych vplyvov na okolie, susedstvo ciest I-IV tr. s kamiónovou a nákladnou dopravou s pod.	IV.	0,110	7	0,77
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 dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	0,600	9	5,40
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	0,600	6	3,60
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 zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,200	9	1,80
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 bez výnosu	V.	0,020	4	0,08
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	V.	0,020	20	0,40
Spolu				180	38,11

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 38,11 / 180$	0,212
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 329\,568,09 \text{ €} * 0,212$	69 868,45 €

II.2.3.1.2. Metóda polohovej diferenciacie – skupina objektov: Nehnutel'nosť vyžadujúcu rekonštrukciu

Analýza polohy nehnuteľnosti:

Trh s nehnuteľnosťami je nasledovný - dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší. Hodnotené nehnuteľnosti sa nachádzajú v meste Martin s počtom nad 50 000 obyvateľov a to v priemyselnej zóne mesta. Súčasný technický stav nehnuteľnosti - jedná sa o nehnuteľnosť, ktorá nevyžaduje opravu ale len bežnú údržbu. Jedná sa o nehnuteľnosti, ktoré vyžadujú rozsiahlu opravu, resp. rekonštrukciu. Prevládajúcu zástavbu v okolí nehnuteľnosti tvoria objekty strednej výroby a skladov bez výrazne negatívnych vplyvov na okolie s kamiónovou a nákladnou dopravou. Mesto Martin má evidovanú mieru nezamestnanosti do 5%. Skladba obyvateľstva v mieste stavby - malá hustota obyvateľstva. Orientácia nehnuteľností k svetovým stranám - orientácia hlavných miestností je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná. Konfigurácia terénu - rovinný pozemok. V blízkosti stavieb sa nachádzajú nasledovné verejné inžinierske siete - električka, vodovod, zemný plyn, kanalizácia. Dopravu v okolí nehnuteľností tvorí železnica, autobus a miestna doprava. Občiansku vybavenosť v meste tvorí okresný úrad, súd, banka, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, nemocnica, kultúrne zariadenie, kompletná sieť obchodov a základné služby. V bezprostrednom okolí stavby nie sú žiadne prírodné útvary. Kvalitu životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby ovplyvňuje zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy v areály. Možnosti zmeny v zástavbe (územný rozvoj a jeho vplyv na nehnuteľnosť) - bez zmeny. Možnosti ďalšieho rozšírenia - žiadna možnosť rozšírenia. Dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti - nehnuteľnosť bez výnosu. Názor znalca - jedná sa o problematické nehnuteľnosti.

Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť v čase obhliadky nebola využívaná a budúce využitie objektu pieskových síl je možné stanoviť až po odbornej analýze ich technického stavu.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V lokalite v ktorej sa nachádzajú hodnotené nehnuteľnosti nie sú žiadne mimoriadne riziká, ktoré by vplývali na ich všeobecnú hodnotu. Na hodnotených stavbách neviaznu žiadne práva užívania pre tretiu osobu, práva obmedzujúce nakladanie s nehnuteľnosťou, ale viaznu vecné bremená a záložné práva uvedené na liste vlastníctva. Uvedené t'archy nemajú vplyv na všeobecnú hodnotu stavieb.

Určenie priemerného koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanej ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej rozostavanosť a kvalitu použitých materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach, lokalizáciu stavieb vo vnútri priemyselného areálu skutočné trhové ceny v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,2.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,20

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v _I	Výsledok k _{PD1} *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 rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,110	8	0,88
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti stredná výroba a sklady bez výrazne negatívnych vplyvov na okolie, susedstvo ciest I-IV tr. s kamiónovou a nákladnou dopravou s pod.	IV.	0,110	7	0,77
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 dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	0,600	9	5,40
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	0,600	6	3,60
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

	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
11	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,400	7	2,80
	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
12	železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,400	7	2,80
	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
13	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,400	10	4,00
	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
14	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,020	8	0,16
	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
15	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,200	9	1,80
	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
16	bez zmeny	III.	0,200	8	1,60
	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
17	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,020	7	0,14
	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
18	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,020	4	0,08
	Názor znalca				
19	problematická nehnuteľnosť	V.	0,020	20	0,40
Spolu				180	35,79

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 35,79 / 180$	0,199
Všeobecná hodnota	$V\check{S}H_S = TH * k_{PD} = 139\ 232,65 \text{ €} * 0,199$	27 707,30 €

II.2.3.2. Pozemky metódou polohovej diferenciacie

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parcely registra "C" KN číslo 3400/2, 3400/7, 3400/20, 3400/32, 3400/34, 3400/35, 3400/135, 3400/138, 3400/162, 3400/163, 3400/165, 3400/191, 3400/192, 3400/236, 3400/268, 3400/269, 3400/481 a 3400/483 ktoré sa podľa LV nachádzajú v zastavanom území mesta Martin s počtom nad 57 000 obyvateľov a sú súčasťou areálu KOVOD a.s. Banská Bystrica, stredisko Martin. Na pozemku p. č. 3400/135 sa nachádzajú pieskové silá.

Všeobecná situácia - lokalita v ktorej sa nachádzajú pozemky je priemyslová oblasť mesta nad 50 000 obyvateľov. Intenzita využitia - na pozemkoch sa nachádzajú nebytové stavby pre priemysel s malým technickým vybavením. Dopravné spojenie s mestom - pozemky sa nachádzajú na predmestí mesta s možnosťou pešo sa dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 10 minút. Obchodná alebo priemyselná poloha - lokalitu v ktorej sa nachádzajú pozemky je možné hodnotiť ako priemyselnú polohu. Vybavenie pozemku - hodnotené pozemky majú druh zastavaná plocha a

nádvorie a majú dobrú vybavenosť (miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu). Prístup k pozemkom je po spevnených komunikáciách. Povyšujúce a redukujúce faktory neboli v čase obhliadky zistené.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
3400/2	zastavané plochy a nádvoria	19225	19225,00	1/1	19225,00
3400/7	zastavané plochy a nádvoria	2590	2590,00	1/1	2590,00
3400/20	zastavané plochy a nádvoria	286	286,00	1/1	286,00
3400/32	zastavané plochy a nádvoria	142	142,00	1/1	142,00
3400/34	zastavané plochy a nádvoria	211	211,00	1/1	211,00
3400/35	zastavané plochy a nádvoria	211	211,00	1/1	211,00
3400/135	zastavané plochy a nádvoria	502	502,00	1/1	502,00
3400/138	zastavané plochy a nádvoria	38	38,00	1/1	38,00
3400/162	zastavané plochy a nádvoria	470	470,00	1/1	470,00
3400/163	zastavané plochy a nádvoria	1266	1266,00	1/1	1266,00
3400/165	zastavané plochy a nádvoria	461	461,00	1/1	461,00
3400/191	zastavané plochy a nádvoria	4736	4736,00	1/1	4736,00
3400/192	zastavané plochy a nádvoria	219	219,00	1/1	219,00
3400/236	zastavané plochy a nádvoria	199	199,00	1/1	199,00
3400/268	zastavané plochy a nádvoria	526	526,00	1/1	526,00
3400/269	zastavané plochy a nádvoria	42	42,00	1/1	42,00
3400/481	zastavané plochy a nádvoria	2040	2040,00	1/1	2040,00
3400/483	zastavané plochy a nádvoria	4442	4442,00	1/1	4442,00

Spolu výmera

37 606,00

Obec:

Martin

Východisková hodnota:

$V_{HMJ} = 16,60 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	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 <i>lokalita v ktorej sa pozemky nachádzajú je priemyslová oblasť mesta nad 50 000 obyvateľov</i>	1,15
k_V koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia <i>na pozemkoch sa nachádzajú nebytové budovy s nízkym využitím</i>	0,95
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>pozemky sa nachádzajú v meste s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy</i>	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 <i>jedná sa o územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha)</i>	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) <i>hodnotené pozemky majú dobrú vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)</i>	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>nevyskytuje sa</i>	1,00

k_R
koeficient redukujúcich
faktorov

0. nevyskytuje sa
nevyskytuje sa

1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,15 * 0,95 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,3110
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 16,60 \text{ €/m}^2 * 1,3110$	21,76 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 37\ 606,00 \text{ m}^2 * 21,76 \text{ €/m}^2$	818 306,56 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 3400/2	$19\ 225,00 \text{ m}^2 * 21,76 \text{ €/m}^2 * 1/1$	418 336,00
parcels č. 3400/7	$2\ 590,00 \text{ m}^2 * 21,76 \text{ €/m}^2 * 1/1$	56 358,40
parcels č. 3400/20	$286,00 \text{ m}^2 * 21,76 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 223,36
parcels č. 3400/32	$142,00 \text{ m}^2 * 21,76 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 089,92
parcels č. 3400/34	$211,00 \text{ m}^2 * 21,76 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 591,36
parcels č. 3400/35	$211,00 \text{ m}^2 * 21,76 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 591,36
parcels č. 3400/135	$502,00 \text{ m}^2 * 21,76 \text{ €/m}^2 * 1/1$	10 923,52
parcels č. 3400/138	$38,00 \text{ m}^2 * 21,76 \text{ €/m}^2 * 1/1$	826,88
parcels č. 3400/162	$470,00 \text{ m}^2 * 21,76 \text{ €/m}^2 * 1/1$	10 227,20
parcels č. 3400/163	$1\ 266,00 \text{ m}^2 * 21,76 \text{ €/m}^2 * 1/1$	27 548,16
parcels č. 3400/165	$461,00 \text{ m}^2 * 21,76 \text{ €/m}^2 * 1/1$	10 031,36
parcels č. 3400/191	$4\ 736,00 \text{ m}^2 * 21,76 \text{ €/m}^2 * 1/1$	103 055,36
parcels č. 3400/192	$219,00 \text{ m}^2 * 21,76 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 765,44
parcels č. 3400/236	$199,00 \text{ m}^2 * 21,76 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 330,24
parcels č. 3400/268	$526,00 \text{ m}^2 * 21,76 \text{ €/m}^2 * 1/1$	11 445,76
parcels č. 3400/269	$42,00 \text{ m}^2 * 21,76 \text{ €/m}^2 * 1/1$	913,92
parcels č. 3400/481	$2040,00 \text{ m}^2 * 21,76 \text{ €/m}^2 * 1/1$	44 390,40
parcels č. 3400/483	$4442,00 \text{ m}^2 * 21,76 \text{ €/m}^2 * 1/1$	96 657,92
Spolu		818 306,56

III. ZÁVER

Ohodnotenie nehnuteľností za účelom dražby, bolo vykonané v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 23. augusta 2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Hodnotenie vykonali a vysvetlenie k znaleckému posudku môžu podať členovia pracovného tímu znaleckej organizácie KONTECH, s.r.o., Trenčianske Teplice v zložení

Ing. Jozef Mercell

Ing. František Nekoranec

Martin Pekarovič.

Pri výpočte hodnoty sme vychádzali z podkladov uvedených v časti I. Správnosť ohodnotenia je podmienená správnosťou, úplnosťou a presnosťou podkladov, ktoré boli dané k dispozícii ku dňu ohodnotenia.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	VŠH s DPH
Pieskové silá č. s. 5758 na p. č. 3400/135	26 543,95
Plot uličný na p. č. 3400/2	922,95
Plot na p. č. 3400/2	240,40
Plot uličný na p. č. 3400/191	5 460,14
Spevnená manipulačno skladová plocha	46 740,13
Parkovisko na p. č. 3400/165	8 695,84
Mostová váha na p. č. 3400/163	1 595,48
Dažďová kanalizácia DN 200	1 882,37
Dažďová kanalizácia DN 300	2 047,65
Dažďová kanalizácia (šachty)	884,12
Dažďová kanalizácia (vpuste)	1 497,69
Odlučovač ropných látok	1 065,03
<i>Spolu stavby</i>	<i>97 575,75</i>
Pozemky	
parcela č. 3400/2	418 336,00
parcela č. 3400/7	56 358,40
parcela č. 3400/20	6 223,36
parcela č. 3400/32	3 089,92
parcela č. 3400/34	4 591,36
parcela č. 3400/35	4 591,36
parcela č. 3400/135	10 923,52
parcela č. 3400/138	826,88
parcela č. 3400/162	10 227,20
parcela č. 3400/163	27 548,16
parcela č. 3400/165	10 031,36
parcela č. 3400/191	103 055,36
parcela č. 3400/192	4 765,44
parcela č. 3400/236	4 330,24
parcela č. 3400/268	11 445,76

parcela č. 3400/269	913,92
parcela č. 3400/481	44 390,40
parcela č. 3400/483	96 657,92
parcela č. 3400/2	418 336,00
parcela č. 3400/7	56 358,40
parcela č. 3400/20	6 223,36
parcela č. 3400/32	3 089,92
parcela č. 3400/34	4 591,36
parcela č. 3400/35	4 591,36
parcela č. 3400/135	10 923,52
parcela č. 3400/138	826,88
parcela č. 3400/162	10 227,20
parcela č. 3400/163	27 548,16
parcela č. 3400/165	10 031,36
parcela č. 3400/191	103 055,36
parcela č. 3400/192	4 765,44
parcela č. 3400/236	4 330,24
parcela č. 3400/268	11 445,76
parcela č. 3400/269	913,92
parcela č. 3400/481	44 390,40
parcela č. 3400/483	96 657,92
<i>Spolu pozemky (37 606,00 m²)</i>	<i>818 306,56</i>
Spolu nehnuteľnosti	915 882,31
Zaokrúhlene	916 000,00

Na základe získaných podkladov a skutočností znalecký tím stanovuje všeobecnú hodnotu nehnuteľností ku dňu 12.3.2020:

916 tis. € na úrovni 20% DPH

Slovom: **Deväťstošestnásť tisíc eur**

V Trenčianskych Tepliciach, 16.3.2020.

Osoba oprávnená k ohodnoteniu predmetných zložiek majetku:

Ing. František Nekoranec
znalec v odbore stavebníctvo

Osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti a štatutárny orgán:

Ing. Jozef Mercell
konateľ spoločnosti

IV. PRÍLOHY

Príloha č.1 – Výpis z LV č.6870, k.ú. Martin

Príloha č.2 – Informatívne kópie z mapy KN, k.ú. Martin

Príloha č.3 – Orientačná mapa

Príloha č.4 – Rozhodnutie zo dňa 04.08.2008

Príloha č.5 – Rozhodnutie zo dňa 28.11.2007

Príloha č.6 – Nákres pôdorysu a rezu pieskových síl

Príloha č.7 – Fotodokumentácia