

**Znalec:** Ing. Lucia Magulová, Ružová dolina 586, 919 01 Suchá nad Parnou  
Znalec v odbore stavebníctvo  
Odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností  
0908 764 595, lucia.magulova@gmail.com

**Zadávateľ:** AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o.  
Kopčianska 10  
851 01 Bratislava

Číslo objednávky: Objednávka zo dňa 24.8.2022

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

179/2022

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty výrobné mäsových výrobkov súp. č. 723 na parc. č. 419/12 vrátane príslušenstva, budovy PALDI s.r.o. Mäsovýr., Príst., tech. moder bez súp. č. na parc. č. 419/3 s príslušenstvom a pozemkov parc. č. 419/3, 419/6, 419/7, 419/8, 419/11, 419/12 v k.ú. Diviaky nad Nitricou, obec Diviaky nad Nitricou, okres Prievidza, Trenčiansky kraj za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 43 (17)  
Počet vyhotovení: 6

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty výrobne mäsových výrobkov súp. č. 723 na parc. č. 419/12 vrátane príslušenstva, budovy PALDI s.r.o. Mäsovýr., Príst., tech. moder bez súp. č. na parc. č. 419/3 s príslušenstvom a pozemkov parc. č. 419/3, 419/6, 419/7, 419/8, 419/11, 419/12 v k.ú. Diviaky nad Nitricou, obec Diviaky nad Nitricou, okres Prievidza, Trenčiansky kraj.

## 2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre právny úkon - výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby

## 3. Dátum ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):

21.9.2022

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 21.9.2022

## 5. Podklady na vypracovanie posudku :

### 5.a Dodané zadávateľom :

Objednávka zo dňa 24.8.2022

ZP 1208 - 43/2013 TIP konzultačná agentúra, spol. s.r.o.

### 5.b Získané znalcom :

Miestne šetrenie dňa 21.9.2022

Výpis z listu vlastníctva č. 1479 - čiastočný pre k.ú. Diviaky nad Nitricou zo dňa 6.10.2022

Informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 6.10.2022

Fotodokumentácia

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

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

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 platnom znení

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v platnom znení.

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 ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb v platnom znení.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

Obyvateľstvo v obciach SR podľa Štatistického úradu Slovenskej republiky

Miera nezamestnanosti podľa [www.upsvar.sk](http://www.upsvar.sk)

Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb., v znení neskorších predpisov

## 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 neprímeranou pohádzkou.

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

**Technická hodnota (TH)** - Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

**Nehnutelnosť** - je pozemok a stavba spojená so zemou pevným základom

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

**Bytový dom** - je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a z viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie

**Byt** - je miestnosť, alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

**K<sub>CU</sub>** - koeficient vyjadrujúci vývoj cien Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficient sa určí pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok.

V prípade, že k termínu ohodnotenia neboli aktuálne indexy verejne publikované, použijú sa posledné známe

**K<sub>V</sub>** - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu

**K<sub>K</sub>** - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby, ak to nebolo zohľadnené v k<sub>V</sub>. Pri výbere porovnateľného objektu s rovnakou konštrukčno-materiálovou charakteristikou hodnoteného objektu sa tento koeficient rovná 1,0.

**K<sub>M</sub>** - koeficient vyjadrujúci územný vplyv Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

**K<sub>PD</sub>** - koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-] podľa metodiky určenej ministerstvom.

### **Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb**

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité 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 v čase obhliadky.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou metódou.

### **Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Porovnávacia metóda (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

### **8.Osobitné požiadavky zadávateľa:**

Nie sú

## **II. POSUDOK**

### **1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE**

#### **a) Výber použitej metódy:**

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Použitý rozpočtový ukazovateľ na stanovenie východiskovej hodnoty:

Použitie 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.

### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutel'nosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1479 v k.ú. Diviaky nad Nitricou. List vlastníctva č. 1479 tvorí prílohu tohto znaleckého posudku. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

#### Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1479

##### A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katstrálnej mape

parc.č.	výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. poz.	Spol. nehn.
419/3	811	zastavaná plocha a nádvorie	17	2	1
419/6	12	zastavaná plocha a nádvorie	17	2	1
419/7	69	zastavaná plocha a nádvorie	17	2	1
419/8	846	zastavaná plocha a nádvorie	18	2	1
419/11	22	zastavaná plocha a nádvorie	26	2	1
419/12	231	zastavaná plocha a nádvorie	16	2	1

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

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

26 - Pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba

2 - Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

1 - pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
723	419/12	2	výrobňa mäsových výrobkov		1
	419/3	20	PALDI s.r.o. Mäsovýr., Príst.,tech.moder		1

2 - Poľnohospodárska budova

20 - Iná budova

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci:

8 PUTIFAR, s.r.o., 972 25, Diviaky nad Nitricou, č. 723, SR, IČO: 48287407

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V-4433/2018-VZ-108/2018

Návrh na zápis stavby na základe dodatočného povolenia stavby - Z 267/20 - v.z. 50/20

Iné údaje

Zmena adresy R 94/20 - vz 29/20

Poznámky

Na nehnuteľnosti: pozemky registra C KN parc.č. 419/3, 419/6, 419/7, 419/8, 419/11, 419/12 a stavba súp.č.

723 na parc.č. 419/2 a stavba bez súp.č. na parc.č. 419/3 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom ČSOB, a.s., Žililna, IČO: 36854140 formou dobrovoľnej dražby, na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. V 3832/2018 - P 259/2022 - VZ 102/2022

C. Ďarchy:

8 Na nehnuteľnosti: pozemky registra C KN parc.č. 419/3, 419/6, 419/7, 419/8, 419/11, 419/12 a stavba súp.č. 723 na parc.č. 419/2 a stavba bez súp.č. na parc.č. 419/3 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom ČSOB, a.s., Žililna, IČO: 36854140 formou dobrovoľnej dražby, na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. V 3832/2018 - P 259/2022 - VZ 102/2022

8 Záložné právo na rozostavanú stavbu roz.stavba "Príst.technolog., modernizácia" bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parc.č. 419/3 v prospech Československá obchodná banka a.s., IČO 36854140, Žižkova 11, 811 02 Bratislava, SR na základe zmluvy o záložnom práve V 3832/18 zo dňa 20.6.2018 - VZ 59/18,VZ-108/2018

8 Na poz. reg. C KN parc.č. 419/3, 719/6, 419/7, 419/8, 419/11, 419/12 a stavby: súp.č. 723 na p.č.

419/12, 419/3 - 266EX 327/2021 P - JUDr. Jozef Martišík - oprávn.: SINOP ALFA, s.r. Bratislava, IČO: 35722118 - zriadenie exekučného záložného práva - Z 5953/2021 - Z 5953/2021 - VZ 130/2021

8 Na nehnuteľnosti: pozemky registra C KN parc.č. 419/3, 419/6, 419/7, 419/8, 419/11, 419/12 a stavba súp.č. 723 na parc.č. 419/12 a stavba bez súp.č. na parc.č. 419/3: 266EX 291/22 - P - JUDr. Jozef Martišík ml. -

oprávn. Mgr. Peter Igaz, Bánovce nad Bebravou, JUDr. Martin Žatko - advokát, Bánovce nad Bebravou, zriadenie exekučného záložného práva - Z 4541/2022 - v.z.137/22

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, vykonaná dňa 21.9.2022 za prítomnosti zástupcu objednávateľa. Nehnuteľnosť bola znalkyni riadne sprístupnená. Fotodokumentácia bola vyhotovená znalcom dňa 21.9.2022.

**d) Porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom:**

Znaklyňa mala k dispozícii ZP č. 1208 - 43/2013. Skutkový stav v zásade súhlasí s dokumentáciou v prílohe ZP. Inú dokumentáciu znalkyňa nemala k dispozícii.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

List vlastníctva, kópia katastrálnej mapy v zásade súhlasia so skutkovým stavom.

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

Výrobná mäsových výrobkov súp. č. 723 na parc. č. 419/12, okres Prievidza, obec Diviaky nad Nitricou, k.ú.

Diviaky nad Nitricou

PALDI s.r.o. Mäsovýr., Príst.,tech.moder bez súp. č. na parc. č. 419/3 okres Prievidza, obec Diviaky nad Nitricou, k.ú. Diviaky nad Nitricou

Pozemky parc. č. 419/3, 419/6, 419/7, 419/8, 419/11, 419/12 okres Prievidza, obec Diviaky nad Nitricou, k.ú. Diviaky nad Nitricou

**g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:**

Neboli zistené

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

#### 2.1.1 Výrobná mäsových výrobkov na parc.č. 419/12 v k.ú. Diviaky nad Nitricou - I. časť - centrálna

##### POPIS STAVBY

Predmetom ohodnotenia je výrobná mäsových výrobkov na parc. č. 419/12 v k.ú. Diviaky nad Nitricou. Pôvodná časť stavby bola podľa predložených dokladov daná do užívania v roku 1988, nadstavba v roku 2003. Stavba počas obhliadky nebola v prevádzke a bola odpojená od elektrickej energie cca 2 mesiace. Stavba bola v technickom stave zodpovedajúcom veku a bežnej údržbe.

Technický popis a vybavenie:

Centrálnu časť výrobné mäsových výrobkov súp. č. 723 tvorí murovaný, poschodový objekt, založený na betónových základoch. Zvislé nosné konštrukcie prvého nadzemného podlažia sú murované, nadstavba na poschodí je kombinovanej konštrukcie. Zastrešenie objektu je tvorené sedlovými väzníkmi s plechovou krytinou a klampiarskymi konštrukciami z pozinkovaného plechu. Podlahy sú kombinované (cementový poter, keramická dlažba, veľkoplošná laminátová podlaha a koberec). Okná plastové, dvere a vráta drevené a plastové. Objekt je napojený na všetky inžinierske siete, vykurovaný cez kotol ÚK, samostatnou kotolňou na prízemí. V prízemnej časti objektu je viacero chladiacich jednotiek.

Dispozičné riešenie:

Objekt slúži ako výrobná mäsových výrobkov so skladovacími a komunikačnými priestormi na prízemí a kancelárskymi, šatňami, sociálnymi zariadeniami a komunikačnými priestormi na poschodí.

##### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 812 11 budovy potravinárskeho priemyslu

**KS:** 1251 Priemyselné budovy

##### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

**Pôvodná stavba z roku 1988**

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
Základy	
(19,10*11,91+3,23*7,64)*0,10	25,22

<b>Vrchná stavba</b>	
19,10*11,91*3,30+3,23*7,64*2,92	822,74
<b>Obstavaný priestor pôvodnej stavby</b>	<b>847,96</b>

**Prístavba z roku 2003**

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Vrchná stavba</b>	
19,50*11,75*3,09	708,00
<b>Zastrešenie</b>	
19,50*11,75*1,69*0,50+3,23*7,64*0,15	197,31
<b>Obstavaný priestor prístavby</b>	<b>905,31</b>

**Obstavaný priestor stavby celkom: 1 753,27 m<sup>3</sup>**

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 2 156 / 30,1260 = 71,57 €/m<sup>3</sup>

**Koeficient konštrukcie:** k<sub>K</sub> = 0,955 (z iných materiálov)

**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	19,10*11,91+3,23*7,64	252,16	Repr.	(19,10*11,91*3,30+3,23*7,64*2,92) / 252,16	3,2628
Nadzemné	2	19,50*11,75	229,13	Repr.	3,09	3,09

**Priemerná zastavaná plocha:** (252,16 + 229,13) / 2 = 240,65 m<sup>2</sup>

**Priemerná výška podlaží:** (252,16 \* 3,2628 + 229,13 \* 3,09) / (252,16 + 229,13) = 3,18 m

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** k<sub>ZP</sub> = 0,92 + (24 / 240,65) = 1,0197

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** k<sub>VP</sub> = 0,30 + (2,10 / 3,18) = 0,9604

**Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	7,69
2	Zvislé konštrukcie	21,00	1,00	21,00	20,23
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	10,58
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	5,77
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,92
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,96
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	5,77
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,88
9	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,96
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,88
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	2,88
12	Vráta	1,00	1,00	1,00	0,96
13	Okná	5,00	1,00	5,00	4,81
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,88
15	Vykurovanie	4,00	2,00	8,00	7,69
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,77
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,96
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,92
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,92

20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,92
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	2,88
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	4,81
	<b>Ďalšie konštrukcie</b>				
26	Vnútorný plynovod	-	-	1,00	0,96
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>104,00</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 104,00 / 100 = 1,0400$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$$k_{CU} = 3,176$$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 0,95$$

**Výhodisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 71,57 \text{ €/m}^3 * 3,176 * 1,0400 * 1,0197 * 0,9604 * 0,955 * 0,95$$

$$VH = 210,0373 \text{ €/m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Objekt vznikol ako pôvodný objekt, ktorého vek nie je doložený a podľa údajov zadávateľa ako aj výsledkov obhliadky bol zhotovený v roku 1988. V zmysle stavebného povolenia priloženého v podkladoch, bola realizovaná nadstavba objektu v rámci celkovej rekonštrukcie v roku 2003. Životnosť stanovujem s ohľadom na konštrukčné prvky, použité materiály a technický stav na 50 rokov.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Výrobňa mäsových výrobkov na parc.č. 419/12 v k.ú. Diviaky nad Nitricou - I. časť - centrálna	1988	34	16	50	68,00	32,00
Prístavba	2003	19	16	35	54,29	45,71

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1988		
Východisková hodnota	210,0373 €/m <sup>3</sup> * 847,96 m <sup>3</sup>	178 103,23
Technická hodnota	32,00 % z 178 103,23 €	56 993,03
Prístavba z roku 2003		
Východisková hodnota	210,0373 €/m <sup>3</sup> * 905,31 m <sup>3</sup>	190 148,87
Technická hodnota	45,71 % z 190 148,87 €	86 917,05

**Vyhodnotenie:**

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1988	178 103,23	56 993,03
Prístavba z roku 2003	190 148,87	86 917,05
<b>Spolu</b>	<b>368 252,10</b>	<b>143 910,08</b>

## 2.1.2 Príst. technológ., modernizácia na parc.č. 419/3, II. časť - chladiarenské priestory + expedícia

### POPIS STAVBY

Technický popis a vybavenie:

Objekt nepravidelného tvaru vzniknutý dostavbou na úrovni prvého nadzemného podlažia okolo obvodu centrálnej budovy výroby mäsových výrobkov. Objekt je založený na železobetónovej základovej doske. Zvislá nosná konštrukcia je vytvorená sendvičovými panelmi s tepelnoizolačnou výplňou. Stropné konštrukcie v podstate chýbajú a boli vytvorené použitím sendvičových panelov. Objekt bol dodatočne prekrytý pomocou

ľahkej ocelevej konštrukcie s plechovou prevažne trapézovou krytinou. Vnútorne povrchy predstavujú betónové podlahy s cementovým poterom, omietky vápenné štukové. Objekt je vybavený kompletnou elektroinštaláciou, rozvodmi vody, kanalizácie, s otvorovými prvkami kombinovaného charakteru. Mraziarenské a chladiarenské priestory sú doplnené príslušným technologickým zariadením. Táto skutočnosť je riešená pri stanovení koeficientu vplyvu vybavenosti objektov. Objekt je v súčasnosti mimo prevádzky a je odpojený od elektrickej energie.

Dispozičné riešenie:

Pre účely výpočtu je v tomto znaleckom posudku objekt rozdelený do troch častí:

II. časť – chladiarenské priestory + expedícia (miestnosti 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136)

III. časť – sklady, udiarne (miestnosti 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119)

IV. časť – chladiarne, umyvárka, výrobňa (miestnosti 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112)

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 812 11 budovy potravinárskeho priemyslu

**KS:** 1251 Priemyselné budovy

#### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
$(4,80*8,97+6,55*3,82+5,15*11,36+4,40*6,804+7,60*1,84)*0,10$	17,05
<b>Vrchná stavba</b>	
$4,80*8,97*3,057$	131,62
$(6,55*3,82+5,15*11,36)*3,057$	255,34
$(4,40*6,804+7,60*1,84)*3,057$	134,27
<b>Zastrešenie</b>	
$4,80*8,97*0,15$	6,46
$(6,55*3,82+5,15*11,36)*0,15$	12,53
$(4,40*6,804+7,60*1,84)*0,15$	6,59
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>563,86</b>

#### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 2\,156 / 30,1260 = 71,57 \text{ €/m}^3$

**Koeficient konštrukcie:**  $k_K = 1,032$  (kovová)

**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$4,80*8,97+6,55*3,82+5,15*11,36+4,40*6,804+7,60*1,84$	170,5	Repr.	3,057	3,057

**Priemerná zastavaná plocha:**  $(170,5) / 1 = 170,50 \text{ m}^2$

**Priemerná výška podlaží:**  $(170,5 * 3,057) / (170,5) = 3,06 \text{ m}$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 170,5) = 1,0608$

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**  $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,06) = 0,9863$

**Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $cp_i$	Koef. štand. $ks_i$	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	10,11
2	Zvislé konštrukcie	21,00	1,00	21,00	26,55
3	Stropy	11,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	7,59
5	Krytina strechy	2,00	0,80	1,60	2,02
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,50	0,50	0,63



7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	7,59
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,79
9	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,79
12	Vráta	1,00	1,00	1,00	1,26
13	Okná	5,00	0,80	4,00	5,06
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,79
15	Vykurovanie	4,00	3,00	12,00	15,17
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	7,59
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,53
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,53
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	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>79,10</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_v = 79,10 / 100 = 0,7910$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$$k_{CU} = 3,176$$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 0,95$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 71,57 \text{ €/m}^3 * 3,176 * 0,7910 * 1,0608 * 0,9863 * 1,032 * 0,95$$

$$VH = 184,4310 \text{ €/m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

V zmysle podkladov bol objekt v roku 2005. Životnosť stanovujem s ohľadom na konštrukčné prvky, použité materiály a technický stav odborným odhadom na 30 rokov.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Príst. technológ., modernizácia na parc.č. 419/3, II. časť - chladiarenské priestory + expedícia	2005	17	13	30	56,67	43,33

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$184,4310 \text{ €/m}^3 * 563,86 \text{ m}^3$	103 993,26
Technická hodnota	$43,33 \% \text{ z } 103 993,26 \text{ €}$	45 060,28

## 2.1.3 Sklady, udiarne - III. časť

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 812 11 budovy potravinárskeho priemyslu

**KS:** 1251 Priemyselné budovy

### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
$(20,21 * 9,26 + 7,92 * 7,289 + 1,86 * 2,19) * 0,10$	24,89
<b>Vrchná stavba</b>	

$(20,21*9,26+7,92*7,289+1,86*2,19)*2,90$	721,95
<b>Zastrešenie</b>	
$(20,21*9,26+7,92*7,289+1,86*2,19)*0,31$	77,17
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>824,01</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 2\,156 / 30,1260 = 71,57 \text{ €/m}^3$

**Koeficient konštrukcie:**  $k_K = 1,032$  (kovová)

**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$20,21*9,26+7,92*7,289+1,86*2,19$	248,95	Repr.	3,057	3,057

**Priemerná zastavaná plocha:**  $(248,95) / 1 = 248,95 \text{ m}^2$

**Priemerná výška podlaží:**  $(248,95 * 3,057) / (248,95) = 3,06 \text{ m}$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 248,95) = 1,0164$

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**  $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,06) = 0,9863$

**Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $cp_i$	Koef. štand. $ks_i$	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	10,65
2	Zvislé konštrukcie	21,00	1,00	21,00	27,98
3	Stropy	11,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	7,99
5	Krytina strechy	2,00	0,80	1,60	2,13
6	Klamiarske konštrukcie	1,00	0,50	0,50	0,67
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	7,99
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,99
9	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,99
12	Vráta	1,00	1,00	1,00	1,33
13	Okná	5,00	0,80	4,00	5,33
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,99
15	Vykurovanie	4,00	2,00	8,00	10,65
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	7,99
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,66
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,66
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	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>75,10</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  $k_V = 75,10 / 100 = 0,7510$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,176$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Východisková hodnota na MJ:**  $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$   
 $VH = 71,57 \text{ €/m}^3 * 3,176 * 0,7510 * 1,0164 * 0,9863 * 1,032 * 0,95$   
 $VH = 167,7755 \text{ €/m}^3$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklady, udiarne - III. časť	2005	17	13	30	56,67	43,33

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$167,7755 \text{ €/m}^3 * 824,01 \text{ m}^3$	138 248,69
Technická hodnota	43,33 % z 138 248,69 €	59 903,16

**2.1.4 Chladiarne, umyvárka, výroba - IV. časť****ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 812 11 budovy potravinárskeho priemyslu

**KS:** 1251 Priemyselné budovy

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
$(10,71*7,87-1,80*4,20*0,50)*0,10$	8,05
$(7,870*6,919+2,50*5,33+6,52*7,18+5,64*3,69)*0,10$	13,54
$(12,740*5,0+8,26*4,50)*0,20$	20,17
<b>Vrchná stavba</b>	
$(10,71*7,87-1,80*4,20*0,50)*3,057$	246,11
$(7,870*6,919+2,50*5,33+6,52*7,18+5,64*3,69)*3,057$	413,93
$(12,740*5,0+8,26*4,50)*3,057$	308,36
<b>Zastrešenie</b>	
$(10,71*7,87-1,80*4,20*0,50)*0,15$	12,08
$(7,870*6,919+2,50*5,33+6,52*7,18+5,64*3,69)*0,15$	20,31
$(12,740*5,0+8,26*4,50)*0,15$	15,13
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>1 057,68</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 2\ 156 / 30,1260 = 71,57 \text{ €/m}^3$

**Koeficient konštrukcie:**  $k_K = 1,032$  (kovová)

**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$10,71*7,87-1,80*4,20*0,50+7,87*6,919+2,50*5,33+6,52*7,18+5,64*3,69+12,74*5,0+8,26*4,50$	316,78	Repr. 3,057		3,057

**Priemerná zastavaná plocha:**  $(316,78) / 1 = 316,78 \text{ m}^2$

**Priemerná výška podlaží:**  $(316,78 * 3,057) / (316,78) = 3,06 \text{ m}$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 316,78) = 0,9958$

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**  $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,06) = 0,9863$

**Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Konštrukcie podľa RU</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	9,74
2	Zvislé konštrukcie	21,00	1,00	21,00	25,58
3	Stropy	11,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	7,31
5	Krytina strechy	2,00	0,80	1,60	1,95
6	Klamiarske konštrukcie	1,00	0,50	0,50	0,61
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	7,31
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,65
9	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,65
12	Vráta	1,00	1,00	1,00	1,22
13	Okná	5,00	0,80	4,00	4,87
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,65
15	Vykurovanie	4,00	3,00	12,00	14,62
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	7,31
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,44
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,44
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	1,00	3,00	3,65
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>82,10</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 82,10 / 100 = 0,8210$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$$k_{CU} = 3,176$$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 0,95$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 71,57 \text{ €/m}^3 * 3,176 * 0,8210 * 0,9958 * 0,9863 * 1,032 * 0,95$$

$$VH = 179,6963 \text{ €/m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Chladiarne, umyvárka, výroba - IV. časť	2005	17	13	30	56,67	43,33

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	179,6963 €/m <sup>3</sup> * 1057,68 m <sup>3</sup>	190 061,18
Technická hodnota	43,33 % z 190 061,18 €	82 353,51

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Prípojka vody

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocel'ové potrubie  
Položka: 1.2.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navrtavacieho pásu  
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1800/30,1260 = 59,75 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 10 bm  
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,176$   
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	1980	42	8	50	84,00	16,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 59,75 \text{ €/bm} * 3,176 * 0,95$	1 802,78
Technická hodnota	$16,00 \% \text{ z } 1\,802,78 \text{ €}$	288,44

### 2.2.2 Vodomerná šachta

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)  
Položka: 1.5.a) betónová, ocel'ový poklop, vrátane vybavenia  
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
Počet merných jednotiek:  $1,2 * 1,2 * 1,6 = 2,3 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,176$   
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1980	42	18	60	70,00	30,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,3 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,176 * 0,95$	1 764,52
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 1\,764,52 \text{ €}$	529,36

### 2.2.3 Prípojka kanalizácie

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod:** 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové  
**Položka:** 2.1.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 12 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,176$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	1980	42	18	60	70,00	30,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,176 * 0,95$	1 502,20
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 1\,502,20 \text{ €}$	450,66

**2.2.4 Žumpa****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod:** 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $30 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,176$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1980	42	38	80	52,50	47,50

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$30 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,176 * 0,95$	9 764,87
Technická hodnota	$47,50 \% \text{ z } 9\,764,87 \text{ €}$	4 638,31

**2.2.5 Odlučovač tuku****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod:** 2.7. Lapač olejov alebo masntôť  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $2550/30,1260 = 84,64 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $10 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,176$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Odlučovač tuku	2005	17	23	40	42,50	57,50

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ m}^3 \text{ OP} * 84,64 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,176 * 0,95$	2 553,76
Technická hodnota	$57,50 \% \text{ z } 2 553,76 \text{ €}$	1 468,41

**2.2.6 Prípojka NN****ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** 828 7 Elektrické rozvody  
**Kód KS:** 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL**

**Kategória:** 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)  
**Bod:** 7.1. NN prípojky  
**Položka:** 7.1.b) vodiče - 3-fázová prípojka vzdušná AlFe  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $480/30,1260 = 15,93 \text{ €/bm}$   
**Počet káblov:** 1  
**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:**  $9,56 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 30 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,176$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka NN	1980	42	8	50	84,00	16,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$30 \text{ bm} * (15,93 \text{ €/bm} + 0 * 9,56 \text{ €/bm}) * 3,176 * 0,95$	1 441,92
Technická hodnota	$16,00 \% \text{ z } 1 441,92 \text{ €}$	230,71

**2.2.7 Vonkajšie schody - oceľové****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL**

**Kategória:** 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)  
**Bod:** 10.7. Na železobetónovej doske alebo nosníkoch s povrchom z cem. poteru

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	545/30,1260 = 18,09 €/bm stupňa
<b>Počet merných jednotiek:</b>	20*1 bm stupňa
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 3,176$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody - oceľové	2005	17	33	50	34,00	66,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	20 bm stupňa * 18,09 €/bm stupňa * 3,176 * 0,95	1 091,62
Technická hodnota	66,00 % z 1 091,62 €	720,47

**2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
<b>Bytové a nebytové budovy (haly)</b>		
Výrobná mäsových výrobkov na parc.č. 419/12 v k.ú. Diviaky nad Nitricou - I. časť - centrálna	368 252,10	143 910,08
Príst. technológ., modernizácia na parc.č. 419/3, II. časť - chladiarenské priestory + expedícia	103 993,26	45 060,28
Sklady, udiarne - III. časť	138 248,69	59 903,16
Chladiarne, umyvárka, výroba - IV. časť	190 061,18	82 353,51
<b>Celkom za Bytové a nebytové budovy (haly)</b>	<b>800 555,23</b>	<b>331 227,03</b>
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
Prípojka vody	1 802,78	288,44
Vodomerná šachta	1 764,52	529,36
Prípojka kanalizácie	1 502,20	450,66
Žumpa	9 764,87	4 638,31
Odlučovač tuku	2 553,76	1 468,41
Prípojka NN	1 441,92	230,71
Vonkajšie schody - oceľové	1 091,62	720,47
<b>Celkom za Vonkajšie úpravy</b>	<b>19 921,67</b>	<b>8 326,36</b>
<b>Celkom:</b>	<b>820 476,90</b>	<b>339 553,39</b>

**3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sú situované v zastavanom území obce Diviaky nad Nitricou, k.ú. Diviaky nad Nitricou, okres Prievidza, v areály bývalého poľnohospodárskeho družstva v okrajovej časti obce. Terén v mieste stavieb je rovinný, na pozemku sú k dispozícii elektrina, voda a plyn. Objekty sú odkanalizované do žumpy.

Obec Diviaky nad Nitricou

Diviaky nad Nitricou sú obec v okrese Prievidza. Obec tvorí päť samostatných celkov: Banky, Diviaky nad Nitricou, Ješkova Ves nad Nitricou, Mačov a Somorova Ves.

Podľa viacerých historikov rok 1210 je rok prvej písomnej zmienky o obci (v roku 2010 obec oslávila okrúhle výročie 800 rokov). Táto oblasť však bola osídlená už v dávnej minulosti čo dokazujú aj archeologické výskumné práce na žiarovom pohrebisku, kde bolo odkrytých viac ako sto hrobov. Ľud lužickej kultúry preukázateľne zotrval na tomto území v období 700 – 400 rokov pred našim letopočtom. V nasledujúcom období bolo územie osídlené ľuďmi púchovskej kultúry ktorú vystriedali Slovania.

V obci je rímskokatolícky dvojvežový kostol Všetkých svätých z roku 1232 - jedna z najvýznamnejších sakrálnych stavieb na hornej Nitre, ktorá je zobrazená aj na erbe obce.

Občianska vybavenosť zodpovedá veľkosti obce. V obci žije 1 779 obyvateľov.



Konfliktné skupiny obyvateľov neboli počas obhliadky zaznamenané.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Predmetom ohodnocovania je výrobná mäsových výrobkov a prístavba k nej, bez zmeny účelu využitia a úpravy, nie je predpoklad, že by bola využívaná na iný účel.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na LV č. 1479 je zapísaná poznámka a evidované ťarchy vid'. LV č. 1479 v prílohe znaleckého posudku.

Na nehnuteľnosť sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva, čo má vplyv na všeobecnú hodnotu ohodnocovanej nehnuteľností a jej predajnosť.

Pozemky ako aj nehnuteľnosti na nich sú dostupné z komunikácie na pozemkoch vo vlastníctve iných osôb resp. Slovenského vodohospodárskeho podniku. Na dodatočnom povolení stavby spojenom s kolaudačným rozhodnutím je spomenutá Dohoda o postúpení práv, Nájomná zmluva a Dohoda o prevádzke a užívaní panelovej komunikácie, ktoré však znalkyni neboli predložené. Vecné bremeno - právo prejazdu nie je na dotknutých LV zapísané. Žiadne iné riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú znalkyni známe.

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Vzhľadom na polohu, typ nehnuteľnosti, celkový technický stav a dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu v danej lokalite v tomto čase, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,7. Koeficient optimálne odzrkadľuje súčasný stav dopytu po porovnateľných nehnuteľnostiach v tomto čase v danej lokalite.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,7

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

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

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>I</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>I</sub>
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,700	13	9,10

	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>	IV.	0,385	30	11,55
	časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľnosti</b>	II.	1,400	8	11,20
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>	III.	0,700	7	4,90
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie				
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>	II.	1,400	6	8,40
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%				
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>	III.	0,700	10	7,00
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska				
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>	I.	2,100	9	18,90
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>	I.	2,100	6	12,60
	malá hustota obyvateľstva				
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>	III.	0,700	5	3,50
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	<b>Konfigurácia terénu</b>	I.	2,100	6	12,60
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>	III.	0,700	7	4,90
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>	IV.	0,385	7	2,70
	železnica, alebo autobus				
13	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>	III.	0,700	10	7,00
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>	III.	0,700	8	5,60
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>	II.	1,400	9	12,60
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>	III.	0,700	8	5,60
	bez zmeny				
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	V.	0,070	7	0,49
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	III.	0,700	4	2,80
	bežný prenájom nehnuteľností				
19	<b>Názor znalca</b>	II.	1,400	20	28,00
	dobrá nehnuteľnosť				
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>169,44</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 169,44 / 180$	0,941
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 339\,553,39 \text{ €} * 0,941$	<b>319 519,74 €</b>

### 3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

#### 3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

##### Odčerpateľný zdroj v období t (OZ)

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

Hrubý výnos sa vypočíta za predpokladu 100 % prenajatia objektu ako súčin ročnej nájomnej sadzby a mernej jednotky (napr. m<sup>2</sup> podlahovej plochy, podlažia, miestnosti, budovy a pod.).

Pre výpočet výnosovej hodnoty neboli k dispozícii relevantné podklady. Hrubý výnos a s ním súvisiaca hodnota odčerpateľných zdrojov boli stanovené ako teoretický nájom, to znamená, že ku podlahovým plochám, ktoré objekt objektívne poskytuje bola pričlenená hodnota tzv. čistého nájmu za 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy ročne, pričom sa predpokladá, že budúci nájomca si uhradí všetky priame náklady súvisiace s prenájomom. Nájomné bolo stanovené vo výške 14 Eur/m<sup>2</sup>. Takto stanovená hodnota odčerpateľných zdrojov bola v zmysle vyhlášky č. 492/2004 Z.z. podkladom pre stanovenie ročného výnosu. Výmera podlahových plôch bola použitá na základe údajov uvedených v projektovej dokumentácii, do celkového súčtu podlahových plôch neboli započítané komunikačné a obslužné priestory. Odhad straty bol stanovený ako 25 % z hrubého výnosu. Pre výpočet bola použitá doba úžitkovosti 20 rokov a miera rizika 6,0 %, zaťaženie daňou z príjmu na štandardnej úrovni 1,06 % a základná úroková sadzba ECB v hodnote 0,00 %, Vzhľadom na skutočnosť, že sa predpokladá udržiavať nehnuteľnosť v riadnom stave s čím je spojená aj jej priebežná údržba, boli náklady na údržbu stanovené podielom 0,5 % z východiskovej hodnoty, správne náklady boli stanovené vo výške 3 % z hrubého výnosu.

##### Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
Nájom - prízemie	12,10+68,33+28,46+11,50+27,85+2,53+27,46+6,85+15,35+39,51+36,70*44,27+34,34+26,82+5,42+5,63+40,45+4,84+36,70*77,63+5,50+47,95+38,37+22,88+13,30+11,40	970,57	4 m <sup>2</sup>	14,00	69 587,98
Nájom - poschodie	10,70+0,84+3,0+1,50+2,17+1,0+5,44+5,44+10,18+14,913+9,93+17,06+15,82+16,63+33,22	147,84	m <sup>2</sup>	14,00	2 069,76
<b>Hrubý výnos spolu:</b>					<b>71 657,74</b>

##### Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	12% z 71 657,74	<b>8 598,93</b>

**Hrubý výnos stavby: 71 657,74 - 8 598,93 = 63 058,81 €/rok**

##### Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
<b>Prevádzkové náklady</b>		
daň z nehnuteľností		600
vecné poistenie a poistenie zákonnej zodpovednosti	0,15 % z ( 820 476,90 * 1,2)	1 476,86
náklady na údržbu	0,90 % z ( 820 476,90 * 1,2)	8 861,15
<b>Náklady na údržbu</b>		
Údržba	0,50 % z 820 476,90	4 102,38
<b>Správne náklady</b>		
Správne	3,00 % z 63 058,81	1 891,76
<b>Náklady spolu:</b>		<b>16 932,15</b>

##### Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	25% z 63 058,81	15 764,70

**Disponibilný výnos**

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
63 058,81	16 932,15	15 764,70	30 361,96

**Výpočet výnosovej hodnoty**

<b>Doba úžitkovosti:</b>	20 r.
<b>Základná úroková sadzba ECB:</b>	$i = 0,00 \text{ %/rok}$
<b>Miera rizika:</b>	$r = 6,00 \text{ %/rok}$
<b>Zaťaženie daňou z príjmu:</b>	$d = 1,06 \text{ %/rok}$
<b>Úroková miera:</b>	$u = 0,00 + 6,00 + 1,06 = 7,06 \text{ %/rok}$
<b>Kapitalizačný úrokomer:</b>	$k = 7,06 / 100 = 0,0706$
<b>Likvidačná hodnota</b>	

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		319 519,74
<b>Likvidačné náklady:</b>		
Provízia realitnej kancelárie	3,00 % z 319 519,74 €	9 585,59
<b>Likvidačná hodnota:</b>		<b>309 934,15</b>

**Výnosová hodnota**

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

$$HV = 30\,361,96 * \frac{(1+0,0706)^{20} - 1}{(1+0,0706)^{20} * 0,0706} + \frac{309\,934,15}{(1+0,0706)^{20}}$$

$$HV = 320\,160,49 + 79\,199,90 = 399\,360,39 \text{ €}$$

**3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY**

<b>Technická hodnota stavieb (TH):</b>	339 553,39 €
<b>Výnosová hodnota (HV):</b>	399 360,39 €

**Určenie váh podľa W.Naegeliho:****Rozdiel:**

$$R = \frac{TH - HV}{HV} * 100 = \frac{339\,553,39 - 399\,360,39}{399\,360,39} * 100 = - 14,98\%$$

**Váha technickej hodnoty:**  $b = 1$

**Váha výnosovej hodnoty:**  $a = 1$

**Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:**

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

$$V\check{S}H_s = \frac{(1 * 399\,360,39) + (1 * 339\,553,39)}{1 + 1} = 369\,456,89 \text{ €}$$

**3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY**

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	319 519,74
Kombinovaná metóda	<b>369 456,89</b>

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá kombinovaná metóda

**VŠH stavieb = 369 456,89 €**

### 3.2 POZEMKY

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc. č. 419/3, 419/6, 419/7, 419/8, 419/11, 419/12 v k.ú. Diviaky nad Nitricou. Pozemky sú rovinaté a sú na nich k dispozícii inžinierske siete - voda, elektrina, plyn.

Pozemok parc. č. 419/12 je zastavaný stavbou výrobné mäsových výrobkov súp. č. 723. Pozemok parc. č. 419/3 je zastavaný prístavbou.

Pozemky sú dostupné z pozemkov vo vlastníctve iných osôb a Slovenského vodohospodárskeho podniku, bez zapísaného vecného bremena.

#### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.2.1.1 Pozemky

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
419/3	zastavaná plocha a nádvorie	811,00	1/1	811,00
419/6	zastavaná plocha a nádvorie	12,00	1/1	12,00
419/7	zastavaná plocha a nádvorie	69,00	1/1	69,00
419/8	zastavaná plocha a nádvorie	846,00	1/1	846,00
419/11	zastavaná plocha a nádvorie	22,00	1/1	22,00
419/12	zastavaná plocha a nádvorie	231,00	1/1	231,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>1 991,00</b>

**Obec:** Diviaky nad Nitricou  
**Východisková hodnota:**  $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
$k_v$ koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejnú dopravnú a technické vybavenie	1,10
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh mozej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	3,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,10 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	3,7868
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 3,7868$	<b>12,57 €/m<sup>2</sup></b>

#### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 419/3	$811,00 \text{ m}^2 * 12,57 \text{ €/m}^2 * 1/1$	10 194,27

parcela č. 419/6	12,00 m <sup>2</sup> * 12,57 €/m <sup>2</sup> * 1/1	150,84
parcela č. 419/7	69,00 m <sup>2</sup> * 12,57 €/m <sup>2</sup> * 1/1	867,33
parcela č. 419/8	846,00 m <sup>2</sup> * 12,57 €/m <sup>2</sup> * 1/1	10 634,22
parcela č. 419/11	22,00 m <sup>2</sup> * 12,57 €/m <sup>2</sup> * 1/1	276,54
parcela č. 419/12	231,00 m <sup>2</sup> * 12,57 €/m <sup>2</sup> * 1/1	2 903,67
<b>Spolu</b>		<b>25 026,87</b>

# III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

### 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty výrobné mäsových výrobkov súp. č. 723 na parc. č. 419/12 vrátane príslušenstva, budovy PALDI s.r.o. Mäsovýr., Príst., tech. moder bez súp. č. na parc. č. 419/3 s príslušenstvom a pozemkov parc. č. 419/3, 419/6, 419/7, 419/8, 419/11, 419/12 v k.ú. Diviaky nad Nitricou, obec Diviaky nad Nitricou, okres Prievidza, Trenčiansky kraj.

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou poloh. diferenciácie: 319 519,74 €

Všeobecná hodnota stavieb stanovená kombinovanou metódou: 369 456,89 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá kombinovaná metóda.

Pozemky:

Všeobecná hodnota pozemkov stanovená metódou poloh. dif.: 25 026,87 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu obhliadky, 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 pohnutkou.

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Bytové a nebytové budovy (haly)</b>	
Výrobňa mäsových výrobkov na parc.č. 419/12 v k.ú. Diviaky nad Nitricou - I. časť - centrálna	156 583,83
Príst. technológ., modernizácia na parc.č. 419/3, II. časť - chladiarenské priestory + expedícia	49 028,61
Sklady, udiarne - III. časť	65 178,66
Chladiarne, umyvárka, výroba - IV. časť	89 606,15
<b>Spolu za Bytové a nebytové budovy (haly)</b>	<b>360 397,25</b>
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
Prípojka vody	313,84
Vodomerná šachta	575,98
Prípojka kanalizácie	490,35
Žumpa	5 046,79
Odlučovač tuku	1 597,73
Prípojka NN	251,03
Vonkajšie schody - ocelové	783,92
<b>Spolu za Vonkajšie úpravy</b>	<b>9 059,64</b>
<b>Spolu stavby</b>	<b>369 456,89</b>
<b>Pozemky</b>	
Pozemky - parc. č. 419/3 (811 m <sup>2</sup> )	10 194,27
Pozemky - parc. č. 419/6 (12 m <sup>2</sup> )	150,84
Pozemky - parc. č. 419/7 (69 m <sup>2</sup> )	867,33
Pozemky - parc. č. 419/8 (846 m <sup>2</sup> )	10 634,22
Pozemky - parc. č. 419/11 (22 m <sup>2</sup> )	276,54

Pozemky - parc. č. 419/12 (231 m <sup>2</sup> )	2 903,67
<b>Spolu pozemky (1 991,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>25 026,87</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>394 483,76</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>394 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Tristodevätidesiatštyritisíc Eur</b>	

## MIMORIADNE RIZIKÁ

Na nehnuteľnosť sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva, čo má vplyv na všeobecnú hodnotu ohodnocovanej nehnuteľností a jej predajnosť.

Pozemky ako aj nehnuteľnosti na nich sú dostupné z komunikácie na pozemkoch vo vlastníctve iných osôb resp. Slovenského vodohospodárskeho podniku. Na dodatočnom povolení stavby spojenom s kolaudačným rozhodnutím je spomenutá Dohoda o postúpení práv, Nájomná zmluva a Dohoda o prevádzke a užívaní panelovej komunikácie, ktoré však znalkyni neboli predložené. Vecné bremeno - právo prejazdu nie je na dotknutých LV zapísané. Žiadne iné riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú znalkyni známe.

V Suchej nad Parnou, dňa 24.10.2022

Ing. Lucia Magulová



## IV. PRÍLOHY

1. Výpis z listu vlastníctva č. 1479 k.ú. Diviaky nad Nitricou zo dňa 6.10.2022
2. Katastrálna mapa zo dňa 6.10.2022
3. Projektová dokumentácia - situácia, pôdorysy, rezy
4. Potvrdenie o veku stavieb
5. Dodatočné povolenie stavieb
6. Fotodokumentácia