

**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:** Ing. Ľubomír Užík  
Eduarda Putru 3431/18  
979 01 Rimavská Sobota

Číslo objednávky: Objednávka zo dňa 21.12.2023

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

7/2024

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- administratívnej budovy súp. č. 1047 na parc. č. 1775 s príslušenstvom,
- laboratória a jedálne súp. č. 1048 na parc. č. 1770/6 s príslušenstvom,
- administratívnej budovy súp. č. 1049 na parc. č. 1769 s príslušenstvom
- prevádzkovej budovy súp. č. 1817 na parc. č. 1768 s príslušenstvom
- budovy sušiarne a skladu, kotolne, kompresia súp. č. 1818 na parc. č. 1770/3 s príslušenstvom
- skladu tech. zariad. súp. č. 2382 na parc. č. 1773/4 s príslušenstvom
- trafostanice súp. č. 4499 na parc. č. 1758/9, 1754/2 s príslušenstvom
- skladu expedície súp. č. 4500 na parc. č. 1770/2 s príslušenstvom
- recirkulačných nádrží a mikroveží súp. č. 4501 na parc. č. 1770/4 s príslušenstvom
- regulačnej stanice plynu súp. č. 4502 na parc. č. 1770/5 s príslušenstvom
- skladu obalov, olejov, chemikálií súp. č. 4503 na parc. č. 1773/2 s príslušenstvom
- oblúkovej haly, skladu súp. č. 4505 na parc. č. 1773/3 s príslušenstvom a
- pozemkov parc. č. 1754/1, 1754/2, 1758/4, 1758/5, 1758/6, 1758/7, 1758/8, 1758/9, 1758/10, 1758/11, 1768, 1769, 1770/1, 1770/2, 1770/3, 1770/4, 1770/5, 1770/6, 1773/1, 1773/2, 1773/3, 1773/4, 1775 v k.ú. Rimavská Sobota, obec Rimavská Sobota, okres Rimavská Sobota, Banskobystrický kraj za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 90 (46)

Počet vyhotovení: 5

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: administratívnej budovy súp. č. 1047 na parc. č. 1775 s príslušenstvom, laboratória a jedálne súp. č. 1048 na parc. č. 1770/6 s príslušenstvom, administratívnej budovy súp. č. 1049 na parc. č. 1769 s príslušenstvom, prevádzkovej budovy súp. č. 1817 na parc. č. 1768 s príslušenstvom, budovy sušiarne a skladu, kotolne, kompresia súp. č. 1818 na parc. č. 1770/3 s príslušenstvom, skladu tech. zariad. súp. č. 2382 na parc. č. 1773/4 s príslušenstvom, trafostanice súp. č. 4499 na parc. č. 1758/9, 1754/2 s príslušenstvom, skladu expedície súp. č. 4500 na parc. č. 1770/2 s príslušenstvom, recirkulačných nádrží a mikroveží súp. č. 4501 na parc. č. 1770/4 s príslušenstvom, regulačnej stanice plynu súp. č. 4502 na parc. č. 1770/5 s príslušenstvom, skladu obalov, olejov, chemikálií súp. č. 4503 na parc. č. 1773/2 s príslušenstvom, oblúkovej haly, skladu súp. č. 4505 na parc. č. 1773/3 s príslušenstvom a pozemkov parc. č. 1754/1, 1754/2, 1758/4, 1758/5, 1758/6, 1758/7, 1758/8, 1758/9, 1758/10, 1758/11, 1768, 1769, 1770/1, 1770/2, 1770/3, 1770/4, 1770/5, 1770/6, 1773/1, 1773/2, 1773/3, 1773/4, 1775 v k.ú. Rimavská Sobota, obec Rimavská Sobota, okres Rimavská Sobota, Banskobystrický 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):

Tento dátum je rozhodujúci najmä z hľadiska rozsahu, stavu alebo vybavenia nehnuteľností tvoriacich predmet ohodnotenia. Jeho správne určenie zásadne ovplyvňuje záver posúdenia, teda aj výslednú stanovenú všeobecnú hodnotu. Tento dátum pre účely dražby je definovaný spravidla dátumom vykonania poslednej fyzickej obhliadky nehnuteľností znalcom. Napriek písomnej výzve zadávateľa, nebola zo strany vlastníka umožnená obhliadka predmetu dražby v plnom rozsahu (bola vykonaná len obhliadka nehnuteľností z verejného priestranstva a v dohodnutom termíne 15.1.2024 o 9:45 hod. nebol predmet dražby sprístupnený dražobníkovi ani súdnemu znalcovi za účelom jeho ohodnotenia a zistenia aktuálneho stavebno-technického stavu. Na základe § 12 ods. 3 zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov ak osoba neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať aj z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Keď rozhodný dátum nie je zhodný s dátumom fyzickej obhliadky, je potrebné získať popis predmetných nehnuteľností od účastníkov konania, resp. z iných listinných dôkazov.

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 15.1.2024 - deň obhliadky

## 5. Podklady na vypracovanie posudku :

### 5.a Dodané zadávateľom :

Objednávka zo dňa 21.12.2023  
ZP 215/2021 Ing. Ján Petrínek - čiastočný

### 5.b Získané znalcom :

Miestne šetrenie dňa 15.1.2024  
Výpis z listu vlastníctva č. 9 pre k.ú. Rimavská Sobota zo dňa 30.1.2024  
Informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 30.1.2024  
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. 160/2023, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 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

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

## 7. Definície dôležitých pojmov:

**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 pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

**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.

**Nehuteľnosť** - 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.

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

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

**$k_V$**  - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu

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

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

**$k_{PD}$**  - 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 opotrebovania stavby určená lineárnou metódou.

## Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Porovnávací 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:**

Neboli vznesené.

## 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, znalkyňa má k dispozícii zmluvu o prenájme, výška nájmu v zmluve je 500 eur/mesiac. Pri aktuálnej výške nájmu a predpokladaných nákladoch na prevádzku a údržbu budovy vychádza odčerpateľný zdroj záporný a nie je možné vypočítať všeobecnú hodnotu kombinovanou metódou. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Použitie rozpočtové ukazovatele 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 ŠÚ SR.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 9 v k.ú. Rimavská Sobotka. List vlastníctva č. 9 tvorí prílohu tohto znaleckého posudku. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Výpis z listu vlastníctva č. 9

Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.	výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. poz.	Druh. práv. vz.
1754/1	441	Zast. ploha a nádvorie	18	1	
1754/2	155	Zast. ploha a nádvorie	16	1	
1758/4	40	Zast. ploha a nádvorie	16	1	1
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 2505 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1758/4 je evidovaný na liste vlastníctva č. 608					
1758/5	48	Zast. ploha a nádvorie	16	1	1
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 2505 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1758/5 je evidovaný na liste vlastníctva č. 608.					
1758/6	1674	Zast. ploha a nádvorie	18	1	1
1758/7	554	Zast. ploha a nádvorie	22	1	1
1758/8	1053	Záhrada	4	1	1
1758/9	21	Zast. ploha a nádvorie	16	1	1
1758/10	53	Zast. ploha a nádvorie	18	1	1
1758/11	116	Zast. ploha a nádvorie	18	1	1
1768	895	Zast. ploha a nádvorie	16	1	4
1769	279	Zast. ploha a nádvorie	16	1	4
1770/1	3203	Zast. ploha a nádvorie	18	1	4
1770/2	168	Zast. ploha a nádvorie	16	1	4
1770/3	1455	Zast. ploha a nádvorie	16	1	4
1770/4	90	Zast. ploha a nádvorie	16	1	4
1770/5	42	Zast. ploha a nádvorie	16	1	4
1770/6	552	Zast. ploha a nádvorie	16	1	1
1773/1	62	Zast. ploha a nádvorie	18	1	1
1773/2	247	Zast. ploha a nádvorie	16	1	
1773/3	478	Zast. ploha a nádvorie	16	1	
1773/4	87	Zast. ploha a nádvorie	16	1	
1775	158	Zast. ploha a nádvorie	16	1	

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nížka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

1 - Oprávnená držba k pozemku

4 - Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Súpisné číslo	na parc. č.	Druh stavby	Popis stavby	Umiest. stavby
1047	1775	15	Administratívna budova	1
1048	1770/6	20	Laboratórium, jedáleň	1
1049	1769	15	Administratívna budova	1
1817	1768	20	Prevádzková budova	1
1818	1770/3	1	Bud. sušiarne a sklad, kotolňa, kompresor	1
2382	1773/4	20	Sklad techn. zariad.	1
4499	1758/9, 1754/2	18	Trafostanica	1
4500	1770/2	1	Sklad expedície	1
4501	1770/4	20	Recirkulačné nádrže a mikroveže	1
4502	1770/5	18	Regulačná stanica plynu	1
4503	1773/2	1	Sklad obalov, olejov, chemikálií	1
4504	1773/3	1	Oblúčková hala, sklad	1

1 - Priemyselná budova

15 - Administratívna budova

18 - Budova technickej vybavenosti sídla (výmenníková stanica, budova na rozvod energií, čerpacia a prečerpávacia stanica, úpravňa vody, transformačná stanica a rozvodňa, budova vodojemu alebo čistiarne odpadových vôd a iné)

20 - Iná budova

1 - 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci:

2 Gemermilk rs, s.r.o., Bélu Bartóka 41, Rimavská Sobota, PSČ 979 01, SR, IČO: 31592848

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

kúpna zml. V 1146/2009 - 628/09

Zmena názvu R 222/2009-806/2009;

Iné údaje:

Bez zápisu

Poznámky:

Začatie výkonu záložného práva od Ing. Ľubomíra Užíka, Eduarda Putru 3431/18, 979 01 Rimavská Sobota ako záložného veriteľa formou dražby na stavby a pozemky C KN parc. č. 1754/1, 1754/2 (č.s. 4499 trafostanica), 1758/4, 1758/5, 1758/6, 1758/7, 1758/8, 1758/9 (č.s. 4499 trafostanica), 1758/10, 1758/11, 1768 (č.s. 1817 prevádzková budova), 1769 (č.s. 1049 administratívna budova), 1770/1, 1770/2 (č.s. 4500 sklad expedície), 1770/3 (č.s. 1818 budova sušiarne a sklad, kotolňa, kopresorovňa), 1770/4 (č.s. 4501 recirkulačné nádrže a mikroveže), 1770/5 (č.s. 4502 regulačná stanica plynu), 1770/6 (č.s. 1048 laboratórium, jedáleň), 1773/1, 1773/2 (č.s. 4503 sklad obalov, olejov, chemikálií), 1773/3 (č.s. 4504 oblúčková hala, sklad), 1773/4 (č.s. 2382 sklad techn. zariad.), 1775 (č.s. 1047 administratívna budova), podľa P 386/2023, zapísané dňa 27.10.2023 - 1112/2023,

Poznamenáva sa nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa žalovanému Ing. Ľubomír Užík, Eduarda Putru 3431/18, 979 01 Rimavská Sobota ukladá povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva na pozemky C KN parc.č. 1754/1, 1754/2, 1758/4, 1758/5, 1758/6, 1758/7, 1758/8, 1758/9, 1758/10, 1758/11, 1768, 1769, 1770/1, 1770/2, 1770/3, 1770/4, 1770/5, 1770/6, 1773/1, 1773/2, 1773/3, 1773/4, 1775 a na stavby súp.č. 1047 administratívna budova na C KN parc.č. 1775, súp.č. 1048 laboratórium, jedáleň na C KN parc.č. 1770/6, súp.č. 1049 administratívna budova na C KN parc.č. 1769, súp.č. 1817 prevádzková budova na C KN parc.č. 1768, súp.č. 1818 budova sušiarne a sklad, kotolňa, kompresor na C KN parc.č. 1770/3, súp.č. 2382 sklad techn. zar. na C KN parc.č. 1773/4, súp.č. 4499 trafostanica na C KN parc.č. 1754/2, 1758/9, súp.č. 4500 sklad expedície na C KN parc.č. 1770/2, súp.č. 4501 recirkulačné nádrže a mikroveže na C KN parc.č. 1770/4, súp.č. 4502 regulačná stanica plynu na C KN parc.č. 1770/5, súp.č. 4503 sklad obalov, olejov a chemikálií na C KN parc.č. 1773/2, súp.č. 4504 oblúčková hala, sklad na C KN parc.č. 1773/3, podľa zn. 65Cb/44/2023-122 (P 30/2024), zapísané dňa 26.1.2024 - 104/2024

Iné údaje - nepriradené:

Výmaz záložného práva V 2613/2018 (Z 1711/2019) - 752/2019

C. Ľarchy:

2 Záložné právo v prospech Ing. Ľubomír Uží r. Užík, Eduarda Putru č. 3431/18, 979 01 Rimavská Sobota, na pozemky a stavby C KN parc.č. 1754/1, 1754/2 (č.súp. 4499 trafostanica), 1758/4, 1758/5, 1758/6, 1758/7, 1758/8, 1758/9 (č.súp. 4499 trafostanica), 1758/10, 1758/11, 1768 (č.súp. 1817 prevádzková buova), 1769 (č.súp. 1049 administratívna budova), 1770/1, 1770/2 (č.súp. 4500 sklad expedície), 1770/3 (č.súp. 1818 budova sušiarne a sklad, kotolňa, kompresor), 1770/4 (č.súp. 4501 recirkulačné nádrže a mikroveže), 1770/5 (č.súp. 4502 regulačná stanica plynu), 1770/6 (č.súp. 1048 laboratórium, jedáleň), 1773/1, 1773/2 (č.súp. 4503 sklad obalov, olejov, chemikálií), 1773/3 (č.súp. 4504 oblúčková hala), 1773/4 (č.súp. 2382 sklad techn.zariad.), 1775 (č.súp. 1047 administratívna budova), podľa zmluvy V 1149/2023, povolené dňa 02.06.2023 - 590/23;

2 Záložné právo na stavby a pozemky C KN parc. č.1775 (č.s. 1047 administratívna budova), 1770/6 (č.s. 1048 laboratórium, jedáleň), 1769 (č.s. 1049 administratívna budova), 1768 (č.s. 1817 prevádzková budova), 1770/3 (č.s. 1818 budova sušiarne a sklad,kotolňa,kompresor), 1773/4 (č.s. 2382 sklad techn. zariad.), 1758/9 (č.s. 4499 trafostanica), 1754/2 (č.s. 4499 trafostanica), 1770/2 (č.s. 4500 sklad expedície), 1770/4 (č.s. 4501 recirkulačné nádrže a mikroveže), 1770/5 (č.s. 4502 regulačná stanica plynu), 1773/2 (č.s. 4503 sklad obalov, olejov, chemikálií), 1773/3 (č.s. 4504 oblúčková hala, sklad), 1754/1, 1758/4, 1758/5, 1758/6, 1758/7, 1758/8, 1758/10, 1758/11, 1770/1, 1773/1 v prospech navrhovateľa AT DUNAJ, spol. r.o., Šafárikova 124, 048 01 Rožňava, na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia, podľa Uznesenia pod sp.zn. 68Cb/140/2023 od Okresného súdu Banská Bystrica, (Z 121/2024), zapísané dňa 15.1.2024 - 65/24; Z 195/2024 - 77/24

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, vykonaná dňa 15.1.2024 za prítomnosti zástupcu vlastníka nehnuteľností a zástupcu objednávateľa. Obhliadka nehnuteľností mi nebola umožnená, vykonala som len obhliadku z exteriéru z verejne dostupných priestorov. Fotodokumentácia exteriéru nehnuteľností bola vyhotovená znalcom dňa 15.1.2024.

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

Nakoľko mi nebola umožnená obhliadka nehnuteľností, nie je možné vykonať porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

List vlastníctva, kópia katastrálnej mapy súhlasia so skutkovým stavom.

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

Administratívna budova súp. č. 1047 na parc. č. 1775 s príslušenstvom,  
Laboratórium a jedáleň súp. č. 1048 na parc. č. 1770/6 s príslušenstvom,  
Administratívna budova súp. č. 1049 na parc. č. 1769 s príslušenstvom  
Prevádzková budova súp. č. 1817 na parc. č. 1768 s príslušenstvom  
Budova sušiarne a skladu, kotolne, kompresor súp. č. 1818 na parc. č. 1770/3 s príslušenstvom  
Sklad tech. zariad. súp. č. 2382 na parc. č. 1773/4 s príslušenstvom  
Trafostanica súp. č. 4499 na parc. č. 1758/9, 1754/2 s príslušenstvom  
Sklad expedície súp. č. 4500 na parc. č. 1770/2 s príslušenstvom  
Recirkulačné nádrže a mikroveže súp. č. 4501 na parc. č. 1770/4 s príslušenstvom  
Regulačná stanica plynu súp. č. 4502 na parc. č. 1770/5 s príslušenstvom  
Sklad obalov, olejov, chemikálií súp. č. 4503 na parc. č. 1773/2 s príslušenstvom  
Oblúčková hala, skladu súp. č. 4505 na parc. č. 1773/3 s príslušenstvom a  
Pozemky parc. č. 1754/1, 1754/2, 1758/4, 1758/5, 1758/6, 1758/7, 1758/8, 1758/9, 1758/10, 1758/11, 1768, 1769, 1770/1, 1770/2, 1770/3, 1770/4, 1770/5, 1770/6, 1773/1, 1773/2, 1773/3, 1773/4, 1775 v k.ú. Rimavská Sobota, obec Rimavská Sobota, okres Rimavská Sobota

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

Neboli zistené

**h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):** Podľa územného plánu mesta Rimavská Sobota je funkčné využitie územia, v ktorom sa ohodnocované pozemky nachádzajú - bývanie mestské v bytových domoch. Zdroj: [https://www.rimavskasobota.sk/download\\_file\\_f.php?id=71473](https://www.rimavskasobota.sk/download_file_f.php?id=71473).

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

#### 2.1.1 Objekt č. 1 - administratívna budova súp. č. 1049

##### POPIS STAVBY

Nakoľko mi nebola umožnená obhliadka nehnuteľnosti, preberám popis do značnej miery zo ZP 215/2021 Ing. Ján Petrinec:

Stavebno - technický popis:

Objekt č. 1 - administratívna budova súp. č.: 1049 je postavený na pozemku parc.č. 1769. Vzhľadom na rozmery nosného systému má stavba charakter budovy. Má jedno podzemné a dve nadzemné podlažia. Na 1.PP je práčovňa a sušiareň, na 1.NP je vrátnica jedáleň a šatne zamestnancov so sociálnymi zariadeniami. Na 2.NP je administratívna časť členená na kancelárie, laboratórium a sociálne zariadenia. Stavba je tradičnej murovanej konštrukcie. Základové konštrukcie sú tvorené betónovými pásmi pod nosnými a deliacimi stenami. Obvodový plášť je tvorený z tehlového muriva hr. 45 cm. Zastráženie tvorí drevená väznicová konštrukcia. Typ strechy je sedlový. Krytina je z pálenej škridly. Klampiarske konštrukcie strechy a ostatných prvkov stavby sú úplné z pozinkovaného plechu. Úpravu vonkajších a vnútorných povrchov tvorí vápenná omietka hladká. Dvere sú prevažne drevené hladké, okná sú v prevažnej časti plastové s izolačným dvojsklom. Podlahy sú bežného štandardu (keramická dlažba, veľkoplošné laminátové dosky). Vykurovanie je ústredné s ocelovými radiátormi, TÚV sa pripravuje centrálné v plynovom zásobníkovom ohrievači. V budove je zrealizovaný rozvod studenej, teplej vody a kanalizácie z plastových rúr, rozvod svetelnej a motorickej elektroinštalácie. Na stavbe je zrealizovaný bleskozvod. Rozvod splaškovej kanalizácie je napojený na verejnú kanalizáciu. Vodovodnou prípojkou je objekt napojený na verejný vodovod, elektrickou a plynovou prípojkou na verejnú sieť.

Určenie veku a životnosti:

Vek pôvodnej stavby stanovujem na základe potvrdenia vlastníka. Budova bola postavená v roku 1936. Na stavbe je vykonávaná bežná oprava a údržba. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú vonkajšie znaky porúch. Životnosť stavby preto stanovujem odborným odhadom na 150 rokov.

Koeficient vplyvu vybavenosti -  $k_v$

Oproti katalógovému objektu nemá ohodnocovaný objekt výťahy, preto pre položku č. 24 určujem koeficient štandardu 0. Oproti katalógovému objektu má ohodnocovaný objekt plastové okná preto pre položku č. 13 - okná určujem koeficient štandardu 1,5.

##### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 801 61 budovy administratívne (správne )

**KS:** 1220 Budovy pre administratívu

##### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
Oz: $(29,5*9,3+3,65*1,6)*0,25$	70,05
<b>Spodná stavba</b>	
Ov: $11,9*9,3*2,25$	249,01
<b>Vrchná stavba</b>	
OV: $(29,5*9,3+3,65*1,6)*7,12+3,65*1,6*3$	2 012,47
<b>Zastrešenie</b>	
Ot: $(29,5*9,3*(11,43-7,12))/2$	591,22
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>2 922,75</b>

##### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

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

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

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

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	9,3*11,9	110,67		2,25	2,25
Nadzemné	1	9,3*29,5+1,6*3,65	280,19	Repr. 3,5		3,5
Nadzemné	2	9,3*29,5	274,35	Repr. 3,5		3,5

**Priemerná zastavaná plocha:**

$$(280,19 + 274,35) / 2 = 277,27 \text{ m}^2$$

**Priemerná výška podlaží:**

$$(110,67 * 2,25 + 280,19 * 3,5 + 274,35 * 3,5) / (110,67 + 280,19 + 274,35) = 3,29 \text{ m}$$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 277,27) = 1,0066$$

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,29) = 0,9383$$

**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	7,88
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	16,70
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	8,87
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	6,90
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,97
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,99
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	6,90
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,96
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	1,97
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,96
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	2,96
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,50	7,50	7,39
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,96
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	3,94
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,91
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,99
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,96
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,96
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,99
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,97
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	2,96
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	5,91
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>101,50</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 101,50 / 100 = 1,0150$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

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

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 1,00$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 3,613 * 1,0150 * 1,0066 * 0,9383 * 0,939 * 1,00$$

$$VH = 302,5017 \text{ €/m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom



Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Objekt č. 1 - administratívna budova súp. č. 1049	1936	88	62	150	58,67	41,33

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$302,5017 \text{ €/m}^3 * 2922,75 \text{ m}^3$	884 136,84
Technická hodnota	41,33 % z 884 136,84 €	365 413,76

## 2.1.2 Objekt č. 2 - prevádzková budova súp.č. 1817

### POPIS STAVBY

Nakoľko mi nebola umožnená obhliadka nehnuteľnosti, preberám popis do značnej miery zo ZP 215/2021 Ing. Ján Petrínek:

Stavebno - technický popis:

Prevádzková budova súp. č. 1817 je postavená na pozemku parc.č.1768. Vzhľadom na rozmery nosného systému má stavba charakter budovy. Má 3 nadzemné podlažia. Na 1.NP sú priestory na výrobu masla. Na 2.NP sú sklady a dielne. Na 3.NP sú priestory na výrobu tvarohu a špecialít.

Stavba je v menšej časti pôdorysu tradičnej murovanej konštrukcie a v prevažnej časti železobetónovej skeletovej konštrukcie. Základové konštrukcie sú tvorené betónovými pásmi a pätkami. Obvodový plášť je tvorený z tehlového muriva hr. do 40 cm. Zastrázenie tvorí drevená sedlová strecha väznicovej konštrukcie a jednoplášťová plochá strecha. Krytina je z pozinkovaného plechu. Klampiarske konštrukcie strechy a ostatných prvkov stavby sú z pozinkovaného plechu. Úpravu vonkajších a vnútorných povrchov tvorí vápenná omietka hladká. Dvere sú prevažne drevené hladké, okná sú plastové s izolačným dvojsklom a čiastočne sú okenné otvory s kopilitovou výplňou. Podlahy sú bežného štandardu (keramická dlažba). Vykurovanie je ústredné s ocelovými registrami. TÚV sa pripravuje centrálné. V budove je zrealizovaný rozvod studenej, teplej vody a kanalizácie, rozvod svetelnej a motorickej elektroinštalácie a rozvod tlačenej vzduchu. Na stavbe je zrealizovaný bleskozvod. Rozvod splaškovej kanalizácie je napojený na verejnú kanalizáciu. Vodovodnou prípojkou je objekt napojený na verejný vodovod, elektrickou prípojkou na verejnú sieť.

Určenie veku a životnosti:

Vek pôvodnej stavby stanovujem na základe potvrdenia vlastníka. Budova bola postavená v roku 1936, v roku 1952 bola pristavaná časť výroby masla tvarohu a dielni a pôvodná stavba bola kompletne zrekonštruovaná preto pri výpočte počítam z rokom výstavby 1936 avšak uvažujem s celkovou životnosťou 140 rokov. Na stavbe je vykonávaná bežná oprava a údržba. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú vonkajšie znaky porúch. Opotrebovanie počítam lineárnou metódou.

Koeficient vplyvu vybavenosti - kv

Oproti katalógovému objektu nemá ohodnocovaný objekt hygienické zariadenia a WC, preto pre položku č. 23 určujem koeficient štandardu 0. Oproti katalógovému objektu má ohodnocovaný objekt plastové okná, preto pre položku č. 13 (okná) určujem koeficient štandardu 1,5. Oproti katalógovému objektu má ohodnocovaný objekt veľkú plochu vnútorných keramických obkladov, preto pre položku č. 9 (vnútorné keramické obklady) určujem koeficient štandardu 3. Oproti katalógovému objektu má ohodnocovaný objekt rozvod stlačeného vzduchu.

### 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>	
OZ: $(46,3*18,5-6,5*2,4)*0,25$	210,24
<b>Vrchná stavba</b>	
Ov: $(46,3*18,5-6,5*2,4)*7,4+19,8*18,5*(3,05+4,1)$	8 842,08
<b>Zastrešenie</b>	
Oz: $(16,1*6,5)*0,5$	52,33
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>9 104,65</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

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

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

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

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	39,8*18,5-2,4*6,5	720,7	Repr. 7,4		7,4
Nadzemné	2	18,5*19,8	366,3	Repr. 3,05		3,05
Nadzemné	3	19,8*18,5	366,3	Repr. 4,1		4,1

**Priemerná zastavaná plocha:**  $(720,7 + 366,3 + 366,3) / 3 = 484,43 \text{ m}^2$

**Priemerná výška podlaží:**  $(720,7 * 7,4 + 366,3 * 3,05 + 366,3 * 4,1) / (720,7 + 366,3 + 366,3) = 5,47 \text{ m}$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 484,43) = 0,9695$

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**  $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 5,47) = 0,6839$

**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	7,84
2	Zvislé konštrukcie	21,00	1,00	21,00	20,62
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	10,78
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	5,88
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,96
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,98
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	5,88
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,94
9	Vnútorné keramické obklady	1,00	3,00	3,00	2,94
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,94
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	2,94
12	Vráta	1,00	1,00	1,00	0,98
13	Okná	5,00	1,50	7,50	7,35
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,94
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	3,92
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,88
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,98
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,96
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,96
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,96
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	1,00	1,00	0,98
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	4,90
<b>Ďalšie konštrukcie</b>					
26	Rozvod stlačeného vzduchu	-	-	0,50	0,49
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>102,00</b>	<b>100,00</b>

<b>Koeficient vplyvu vybavenosti:</b>	$k_v = 102,00 / 100 = 1,0200$
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 3,613$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 1,00$
<b>Východisková hodnota na MJ:</b>	$VH = RU * k_{CU} * k_v * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
	$VH = 71,57 \text{ €/m}^3 * 3,613 * 1,0200 * 0,9695 * 0,6839 * 1,158 * 1,00$
	$VH = 202,5108 \text{ €/m}^3$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Objekt č. 2 - prevádzková budova súp.č. 1817	1936	88	52	140	62,86	37,14

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$202,5108 \text{ €/m}^3 * 9104,65 \text{ m}^3$	1 843 789,96
Technická hodnota	$37,14 \% \text{ z } 1\,843\,789,96 \text{ €}$	684 783,59

**2.1.3 Objekt č. 3 - sklad súp. č. 1818****POPIS STAVBY**

Nakoľko mi nebola umožnená obhliadka nehnuteľnosti, preberám popis do značnej miery zo ZP 215/2021 Ing. Ján Petrínek:

Stavebno - technický popis:

Objekt č. 3 - sklad súp. č. 1818 je postavený na pozemku parc. č. 1770/3. Objekt má spoločné súp.č. s objektom č. 4 - budovou sušiarne. Vzhľadom na rozmery nosného systému má stavba charakter budovy. Má jedno nadzemné podlažie. Na 1.NP je sklad.

Stavba je oceľovej skeletovej konštrukcie s výmurovkou. Základové konštrukcie sú tvorené betónovými pásmi a pätkami. Obvodový plášť je tvorený z tehlového muriva re. 30 cm. Strop je zo železobetónových prefabrikovaných panelov. Zastrešenie tvorí jednoplášťová plochá strecha. Krytina je z fólie. Klampiarske konštrukcie strechy a ostatných prvkov stavby sú z pozinkovaného plechu. Úpravu vonkajších a vnútorných povrchov tvorí vápenná omietka hladká. Okenné otvory sú so sklobetónovou výplňou. Vráta sú kovové otváracie a rolovacie. Podlahy sú liate s protiprašnou úpravou. Vykurovanie je centrálné s parou a kalorimetrami. V budove je zrealizovaný rozvod svetelnej a motorickej elektroinštalácie. Na stavbe je zrealizovaný bleskozvod.

Určenie veku a životnosti:

Vek pôvodnej stavby stanovujem na základe potvrdenia vlastníka. Budova bola postavená v roku 1973. Na stavbe je vykonávaná bežná oprava a údržba. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú vonkajšie znaky porúch. Celkovú životnosť stanovujem odborným odhadom na 100 rokov. Opotrebenie počítam lineárnou metódou.

Koeficient vplyvu vybavenosti -  $k_v$

Oproti katalógovému objektu nemá ohodnocovaný objekt schody, preto pre položku č. 10 určujem koeficient štandardu 0. Oproti katalógovému objektu má ohodnocovaný objekt rolovacie vráta, preto pre položku č. 12 (vráta) určujem koeficient štandardu 1,5.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 812 71 budovy pre skladovanie potravín, pochúťok a nápojov

**KS:** 1252 Nádrže, silá a sklady

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
Oz: 7,6*5,8*0,25	11,02
<b>Vrchná stavba</b>	
Ov: 7,6*5,8*2,7	119,02
<b>Zastrešenie</b>	

Ot: 7,6*5,8*0,35	15,43
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>145,47</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 2\,055 / 30,1260 = 68,21 \text{ €/m}^3$   
**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	7,6*5,8	44,08	Repr. 3,05		3,05

**Priemerná zastavaná plocha:**  $(44,08) / 1 = 44,08 \text{ m}^2$

**Priemerná výška podlaží:**  $(44,08 * 3,05) / (44,08) = 3,05 \text{ m}$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 44,08) = 1,4645$

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**  $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,05) = 0,9885$

**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	13,00	1,00	13,00	13,07
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	30,11
3	Stropy	14,00	1,00	14,00	14,07
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,04
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,02
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,01
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,02
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,02
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,01
12	Vráta	3,00	1,50	4,50	4,52
13	Okná	3,00	1,00	3,00	3,02
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,02
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,03
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,01
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	5,03
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>99,50</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  $k_V = 99,50 / 100 = 0,9950$

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

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

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

$$VH = 68,21 \text{ €/m}^3 * 3,613 * 0,9950 * 1,4645 * 0,9885 * 1,032 * 1,00$$

$$VH = 366,3404 \text{ €/m}^3$$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Objekt č. 3 - sklad súp. č. 1818	1973	51	49	100	51,00	49,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	366,3404 €/m <sup>3</sup> * 145,47 m <sup>3</sup>	53 291,54
Technická hodnota	49,00 % z 53 291,54 €	26 112,85

**2.1.4 Objekt č. 4 - sušiareň súp. č. 1818****POPIS STAVBY**

Nakoľko mi nebola umožnená obhliadka nehnuteľnosti, preberám popis do značnej miery zo ZP 215/2021 Ing. Ján Petrinc:

Stavebno - technický popis:

Objekt č. 4 - sušiareň súp. č. 1818 je postavený na pozemku parc. č. 1768. Objekt má spoločné súp.č. s objektom č. 3 - budovou skladu. Vzhľadom na rozmery nosného systému má stavba charakter budovy. Má jedno nadzemné podlažie. Na 1.NP je baliareň, sušiareň, dielňa, šatne zamestnancov s hygienickými zariadeniami, kotolňa, elektrická rozvodňa, strojovňa chladenia a kompresorovňa.

Stavba je kovovej skeletovej konštrukcie. Základové konštrukcie sú tvorené betónovými pásmi a pätkami. Obvodový plášť je tvorený z tehlového muriva hr. 30 cm s PUR panelmi. Strop je zo železobetónových prefabrikovaných panelov. Zastrešenie tvorí jednoplášťová plochá strecha. Krytina je z fólie. Klampiarske konštrukcie strechy a ostatných prvkov stavby sú z pozinkovaného plechu. Úpravu vonkajších a vnútorných povrchov tvorí vápenná omietka hladká a poplastovaný plech PUR panelov. Výplne okenných otvorov sú z plastových komorových tabúľ a z kovových okien. Vráta sú kovové otváracie. Podlahy su liate s protiprašnou úpravou a z keramickej dlažby. Vykurovanie je centrálné s parou a kalorimetrami. V budove je zrealizovaný rozvod studenej a teplej vody, kanalizácie, plynu, svetelnej a motorickej elektroinštalácie a rozvod stlačeného vzduchu. Na stavbe je zrealizovaný bleskozvod.

Určenie veku a životnosti:

Vek pôvodnej stavby stanovujem na základe potvrdenia vlastníka. Budova bola postavená v roku 1973. Na stavbe je vykonávaná bežná oprava a údržba. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú vonkajšie znaky porúch. Celkovú životnosť stanovujem odborným odhadom na 100 rokov. Opotrebenie počítam lineárnou metódou.

Koeficient vplyvu vybavenosti -  $k_v$

Oproti katalógovému objektu nemá ohodnocovaný objekt výt'ah, preto pre položku č. 24 určujem koeficient štandardu 0. Oproti katalógovému objektu má ohodnocovaný objekt zvýšenú plochu keramických obkladov, preto pre položku č. 9 (vnútorné keramické obklady) určujem koeficient štandardu 2,0.

**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>	
Oz: (46*21,5+4,5*5,8)*0,25	253,78
<b>Vrchná stavba</b>	
Ov: (21,5*15,5+17,9*6)*4,8+12,6*6*8+(17,9+12,6)*15,5*17,9+5,8*4,5*3,6	11 276,11
<b>Zastrešenie</b>	
Ot: (46*21,5+4,5*5,8)*0,6	609,06
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>12 138,95</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	21,5*15,5+15,5*30,5+6*12,6	881,6	Repr. 4,8		4,8
Nadzemné	2	6*12,6	75,6	3,2		3,2

Priemerná zastavaná plocha:  $(881,6) / 1 = 881,60 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží:  $(881,6 * 4,8 + 75,6 * 3,2) / (881,6 + 75,6) = 4,67 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 881,6) = 0,9472$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:  $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,67) = 0,7497$

**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	8,00
2	Zvislé konštrukcie	21,00	1,00	21,00	21,00
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	11,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,00
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,00
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,00
9	Vnútorné keramické obklady	1,00	2,00	2,00	2,00
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,00
12	Vráta	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,00
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,00
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	5,00
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:  $k_V = 100,00 / 100 = 1,0000$

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

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

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

$VH = 71,57 \text{ €/m}^3 * 3,613 * 1,0000 * 0,9472 * 0,7497 * 1,032 * 1,00$

$VH = 189,4994 \text{ €/m}^3$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Objekt č. 4 - sušiareň súp. č. 1818	1973	51	49	100	51,00	49,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	189,4994 €/m <sup>3</sup> * 12138,95 m <sup>3</sup>	2 300 323,74
Technická hodnota	49,00 % z 2 300 323,74 €	1 127 158,63

**2.1.5 Objekt č. 5 . laboratórium, jedáleň súp. č. 1048****POPIS STAVBY**

Nakoľko mi nebola umožnená obhliadka nehnuteľnosti, preberám popis do značnej miery zo ZP 215/2021 Ing. Ján Petrínek:

Stavebno - technický popis:

Objekt č. 5 - laboratórium, jedáleň súp. č. 1048 je postavený na pozemku parc. č. 1770/6. Vzhľadom na rozmery nosného systému má stavba charakter budovy. Má jedno podzemné, jedno nadzemné a jedno podkrovné podlažie. Na 1.PP je sklad a kotolňa, na 1.NP je elektro predajňa, serverovňa a šatne zamestnancov so sociálnymi zariadeniami, na 1.PK je administratívna časť členená na kancelárie a sociálne zariadenia.

Stavba je tradičnej murovanej konštrukcie. Základové konštrukcie sú tvorené betónovými pásmi pod nosnými a deliacimi stenami. Obvodový plášť je tvorený z tehlového muriva hr.. 45 cm. Zastrešenie tvorí drevená väznicová konštrukcia. Typ strechy je sedlový a pultový. Krytina je z pálenej škridle. Klampiarske konštrukcie strechy a ostatných prvkov stavby sú z pozinkovaného plechu. Úpravu vonkajších a vnútorných povrchov tvorí vápenná omietka hladká. Dvere sú prevažne drevené hladké, okná sú v prevažnej časti plastové s izolačným dvojsklom. Podlahy sú bežného štandardu (keramická dlažba, veľkoplošné laminátové dosky). Vykurovanie je ústredné kotlom na zemný plyn (obchod má samostatný) s oceľovými radiátormi. TÚV sa pripravuje centrálny v plynovom zásobníkovom ohrievači. V budove je zrealizovaný rozvod studenej a teplej vody a kanalizácie z plastových rúr, rozvod svetelnej a motorickej elektroinštalácie. Rozvod splaškovej kanalizácie je napojený na verejnú kanalizáciu. Vodovodnou prípojkou je objekt napojený na verejný vodovod, elektrickou a plynovou prípojkou na verejnú sieť. Na stavbe je zrealizovaný bleskozvod.

Určenie veku a životnosti:

Vek pôvodnej stavby stanovujem na základe potvrdenia vlastníka. Budova bola postavená v roku 1936. Na stavbe je vykonávaná bežná oprava a údržba. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú vonkajšie znaky porúch. Celkovú životnosť stanovujem odborným odhadom na 160 rokov. Opotrebenie počítam lineárnou metódou.

Koeficient vplyvu vybavenosti -  $k_v$

Oproti katalógovému objektu nemá ohodnocovaný objekt vybavenie kuchýň a výťahy, preto pre položky č. 22 a č. 24 určujem koeficient štandardu 0. Oproti katalógovému objektu má ohodnocovaný objekt plastové okná, preto pre položku č. 13 (okná) určujem koeficient štandardu 1,5.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 801 89 budovy pre obchod a spoločné stravovanie - ostatné

**KS:** 1230 Budovy pre obchod a služby

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
Oz: $(21,5*13,5+6*3,5+(15,2+3,5)*6,8)*0,25$	109,60
<b>Spodná stavba</b>	
Os: $((31,3-8,85)*9,3+21,5*8,85)*2,4$	957,74
<b>Vrchná stavba</b>	
Ov: $(21,5*13,5+6*3,5+(15,2+3,5)*6,8)*3,5$	1 534,44
<b>Zastrešenie</b>	

Ot: $(9,5*13,5*4)/2+(12*17*5,35)/2+(15,2*6,8*2,5)/2$	931,40
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>3 533,18</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU****Rozpočtový ukazovateľ:**

$$RU = 2\,618 / 30,1260 = 86,90 \text{ €/m}^3$$

**Koeficient konštrukcie:**

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

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

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	$21,5*8,85+22,45*9,3$	399,06		2,7	2,7
Nadzemné	1	$21,5*13,5+6*3,5+(15,2+3,5)*6,8$	438,41	Repr. 4		4

**Priemerná zastavaná plocha:**

$$(438,41) / 1 = 438,41 \text{ m}^2$$

**Priemerná výška podlaží:**

$$(399,06 * 2,7 + 438,41 * 4) / (399,06 + 438,41) = 3,38 \text{ m}$$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 438,41) = 0,9747$$

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,38) = 0,9213$$

**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	6,00	1,00	6,00	6,00
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	15,00
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,00
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,00
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,00
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	3,00
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,00
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	4,00
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,50	9,00	9,00
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,00
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	5,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,00
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,00
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,00
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	4,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	4,00
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 100,00 / 100 = 1,0000$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

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

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 1,00$$



**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 86,90 \text{ €/m}^3 * 3,613 * 1,0000 * 0,9747 * 0,9213 * 0,939 * 1,00$$

$$VH = 264,7435 \text{ €/m}^3$$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Objekt č. 5 . laboratórium, jedáleň súp. č. 1048	1936	88	77	165	53,33	46,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	264,7435 €/m <sup>3</sup> * 3533,18 m <sup>3</sup>	935 386,44
Technická hodnota	46,67 % z 935 386,44 €	436 544,85

**2.1.6 Objekt č. 6 - sklad expedície súp.č. 4500****POPIS STAVBY**

Nakoľko mi nebola umožnená obhliadka nehnuteľnosti, preberám popis do značnej miery zo ZP 215/2021 Ing. Ján Petrinc:

Stavebno - technický popis:

Objekt č. 6 - sklad expedície súp. č. 4500 je postavený na pozemku parc. č. 1770/2. Vzhľadom na rozmery nosného systému má stavba charakter budovy. Má jedno nadzemné podlažie. Na 1.NP je sklad.

Stavba je betónovej skeletovej konštrukcie s výmurovkou. Základové konštrukcie sú tvorené betónovými pásmi a pätkami. Obvodový plášť je tvorený z tehlového muriva hr.. 30 cm. Strop je zo železobetónových prefabrikovaných panelov. Zastrešenie tvorí jednoplášťová plochá strecha. Krytina je z fólie. Klampiarske konštrukcie strechy a ostatných prvkov stavby su z pozinkovaného plechu. Úpravu vonkajších tvorí zdrsená omietka a vnútorných povrchov vápenná omietka hladká. Vráta sú chladiarenské nerezové. Podlahy z keramickej dlažby. Vykurovanie je centrálné s kovovými vykurovacími telesami. V budove je zrealizovaný rozvod svetelnej a motorickej elektroinštalácie. Na stavbe je zrealizovanýbleskozvod.

Určenie veku a životnosti:

Vek pôvodnej stavby stanovujem na základe potvrdenia vlastníka. Budova bola postavená v roku 1977. Na stavbe je vykonávaná bežná oprava a údržba. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú vonkajšie znaky porúch. Celkovú životnosť stanovujem odborným odhadom na 100 rokov. Opotrebenie počítam lineárnou metódou.

Koeficient vplyvu vybavenosti - k<sub>v</sub>

Oproti katalógovému objektu nemá ohodnocovaný objekt schody a okná, preto pre položky č. 10 a č. 13 určujem koeficient štandardu 0. Oproti katalógovému objektu má ohodnocovaný objekt nerezové chladiarenské vráta, preto pre položku č. 12 určujem koeficient štandardu 3,0. Oproti katalógovému objektu, má ohodnocovaný objekt vnútorné keramické obklady a vykurovanie.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 812 71 budovy pre skladovanie potravín, pochúťok a nápojov

**KS:** 1252 Nádrže, silá a sklady

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
Oz: 12,8*12,8*0,5	81,92
<b>Vrchná stavba</b>	
Ov: 12,8*12,8*4,7	770,05
<b>Zastrešenie</b>	
Ot: 12,8*12,8*0,1	16,38
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>868,35</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 2\,055 / 30,1260 = 68,21 \text{ €/m}^3$   
**Koeficient konštrukcie:**  $k_K = 1,158$  (monolitická betónová tyčová)

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

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	12,8*12,8	163,84	Repr. 4,7		4,7

**Priemerná zastavaná plocha:**  $(163,84) / 1 = 163,84 \text{ m}^2$   
**Priemerná výška podlaží:**  $(163,84 * 4,7) / (163,84) = 4,70 \text{ m}$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 163,84) = 1,0665$   
**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**  $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,7) = 0,7468$

**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	13,00	1,00	13,00	12,87
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	29,71
3	Stropy	14,00	1,00	14,00	13,86
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	6,93
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	2,97
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,99
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,96
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,97
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,20	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,98
12	Vráta	3,00	3,00	9,00	8,91
13	Okná	3,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,97
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,94
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,99
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	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	4,95
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>101,00</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  $k_V = 101,00 / 100 = 1,0100$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,613$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$   
**Východisková hodnota na MJ:**  $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$   
 $VH = 68,21 \text{ €/m}^3 * 3,613 * 1,0100 * 1,0665 * 0,7468 * 1,158 * 1,00$   
 $VH = 229,5679 \text{ €/m}^3$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Objekt č. 6 - sklad expedície súp.č. 4500	1977	47	53	100	47,00	53,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$229,5679 \text{ €/m}^3 * 868,35 \text{ m}^3$	199 345,29
Technická hodnota	53,00 % z 199 345,29 €	105 653,00

## 2.1.7 Objekt č. 7 - sklad obalov, olejov a chemikálií súp. č. 4503

### POPIS STAVBY

Nakoľko mi nebola umožnená obhliadka nehnuteľnosti, preberám popis do značnej miery zo ZP 215/2021 Ing. Ján Petrínek:

Stavebno - technický popis:

Objekt č. 7 - sklad obalov, olejov a chemikálií súp. č. 4503 je postavený na pozemku parc. č. 1773/2. Vzhľadom na rozmery nosného systému má stavba charakter budovy. Má jedno nadzemné podlažie. Na 1.NP sú sklady obalov, sklad olejov a sklad chemikálií.

Stavba je betónovej skeletovej konštrukcie s výmurovkou. Základové konštrukcie sú tvorené betónovými pásmi a pätkami. Obvodový plášť je tvorený z tehlového muriva hr. 30 cm. Strop je zo železobetónových prefabrikovaných panelov. Zastrešenie tvorí jednoplášťová plochá strecha. Krytina je z fólie. Klampiarske konštrukcie strechy a ostatných prvkov stavby sú z pozinkovaného plechu. Úpravu vonkajších tvorí zdrsená omietka a vnútorných povrchov vápenná omietka hladká. Vráta sú kovové otváracie. Podlahy sú z cementového poteru s protiprašným náterom. V budove je zrealizovaný rozvod svetelnej a motorickej elektroinštalácie. Na stavbe je zrealizovaný bleskozvod.

Určenie veku a životnosti:

Vek pôvodnej stavby stanovujem na základe potvrdenia vlastníka. Budova bola postavená v roku 1989. Na stavbe je vykonávaná bežná oprava a údržba. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú vonkajšie znaky porúch. Celkovú životnosť stanovujem odborným odhadom na 90 rokov. Opotrebenie počítam lineárnou metódou.

Koeficient vplyvu vybavenosti -  $k_v$

Oproti katalógovému objektu nemá ohodnocovaný objekt schody a okná, preto pre položky č. 10 a č. 13 určujem koeficient štandardu 0. Oproti katalógovému objektu má ohodnocovaný objekt nerezové chladiarske vráta, preto pre položku č. 12 určujem koeficient štandardu 3,0.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 812 71 budovy pre skladovanie potravín, pochúťok a nápojov

**KS:** 1252 Nádrže, silá a sklady

### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
Oz: $(10,75*10,3+13,8*7,8)*0,25$	54,59
<b>Vrchná stavba</b>	
Ov: $10,75*10,3*4,6+13,8*7,8*3,15$	848,40
<b>Zastrešenie</b>	
$10,75*10,3*0,2+(13,8*7,8*0,85)/2$	67,89
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>970,88</b>

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

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

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

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

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$10,75*10,3+13,8*7,8$	218,37	Repr. 3,9		3,9

Priemerná zastavaná plocha:  $(218,37) / 1 = 218,37 \text{ m}^2$   
 Priemerná výška podlaží:  $(218,37 * 3,9) / (218,37) = 3,90 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 218,37) = 1,0299$   
 Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:  $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,9) = 0,8385$

#### 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	13,00	1,00	13,00	12,87
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	29,71
3	Stropy	14,00	1,00	14,00	13,86
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	6,93
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	2,97
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,99
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,96
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,97
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,98
12	Vráta	3,00	3,00	9,00	8,91
13	Okná	3,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,97
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,94
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,99
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	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	4,95
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>101,00</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:  $k_v = 101,00 / 100 = 1,0100$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,613$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$   
 Východisková hodnota na MJ:  $VH = RU * k_{CU} * k_v * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$   
 $VH = 68,21 \text{ €/m}^3 * 3,613 * 1,0100 * 1,0299 * 0,8385 * 0,939 * 1,00$   
 $VH = 201,8371 \text{ €/m}^3$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Objekt č. 7 - sklad obalov, olejov a chemikálií súp. č. 4503	1989	35	55	90	38,89	61,11

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	201,8371 €/m <sup>3</sup> * 970,88 m <sup>3</sup>	195 959,60
Technická hodnota	61,11 % z 195 959,60 €	119 750,91

**2.1.8 Objekt č. 7 - sklad obalov, olejov a chemik. súp. č. 4503, časť sklad sušeného mlieka****POPIS STAVBY**

Nakoľko mi nebola umožnená obhliadka nehnuteľnosti, preberám popis do značnej miery zo ZP 215/2021 Ing. Ján Petrínek:

Stavebno - technický popis:

Objekt č. 7 - sklad obalov, olejov a chemikálií súp. č. 4503, časť sklad sušeného mlieka je postavený na pozemku parc. č. 1773/2. Vzhľadom na rozmery nosného systému má stavba charakter budovy. Má jedno nadzemné podlažie. Na 1.NP je sklad sušeného mlieka.

Stavba je betónovej skeletovej konštrukcie s výplňou sendvičovými PUR panelmi. Základové konštrukcie sú tvorené betónovými pásmi a pätkami. Obvodový plášť je tvorený sendvičovými pur panelmi. Strop tvorí podbitie krovu komorovými panelmi LEXAN. Zastrešenie tvorí sedlová strecha z priehradových väzníkov. Krytina je z pozinkovaného plechu. Klampiarske konštrukcie strechy a ostatných prvkov stavby sú z pozinkovaného plechu. Úpravu vonkajších a vnútorných povrchov tvorí úprava panelov z výroby. Vráta a dvere sú z PUR lamiel. Podlahy sú z cementového poteru s protiprašným náterom. V budove je zrealizovaný rozvod svetelnej a motorickej elektroinštalácie. Na stavbe je zrealizovaný bleskozvod.

Určenie veku a životnosti:

Vek pôvodnej stavby stanovujem na základe potvrdenia vlastníka. Budova bola postavená v roku 1989. Na stavbe je vykonávaná bežná oprava a údržba. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú vonkajšie znaky porúch. Celkovú životnosť stanovujem odborným odhadom na 100 rokov. Opatrenie počítam lineárnou metódou.

Koeficient vplyvu vybavenosti -  $k_v$

Oproti katalógovému objektu nemá ohodnocovaný objekt schody, okná a ostatné konštrukcie, preto pre položky č. 10, č. 13 a č. 25 určujem koeficient štandardu 0. Oproti katalógovému objektu má ohodnocovaný objekt dvere a vráta z PUR lamiel, preto pre položky č. 11 a č. 12 určujem koeficient štandardu 2,0.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 812 71 budovy pre skladovanie potravín, pochúťok a nápojov

**KS:** 1252 Nádrže, silá a sklady

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
Oz: 11,4*4,5*0,25	12,83
<b>Vrchná stavba</b>	
Ov: 11,4*4,5*4,8	246,24
<b>Zastrešenie</b>	
Ot: (11,4*4,5*0,8)/2	20,52
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>279,59</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

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

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

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

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
----------	-------	------------	----------------------	-------	-------------------	-------

Nadzemné	1   11,4*4,5	51,3	Repr. 4,8	4,8
----------	--------------	------	-----------	-----

**Priemerná zastavaná plocha:**  $(51,3) / 1 = 51,30 \text{ m}^2$

**Priemerná výška podlaží:**  $(51,3 * 4,8) / (51,3) = 4,80 \text{ m}$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 51,3) = 1,3878$

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**  $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,8) = 0,7375$

**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	13,00	1,00	13,00	12,87
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,20	36,00	35,65
3	Stropy	14,00	1,00	14,00	13,86
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	6,93
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	2,97
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,99
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,96
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,97
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	2,00	4,00	3,96
12	Vráta	3,00	2,00	6,00	5,94
13	Okná	3,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,97
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,94
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,99
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	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>101,00</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  $k_V = 101,00 / 100 = 1,0100$

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

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

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

$VH = 68,21 \text{ €/m}^3 * 3,613 * 1,0100 * 1,3878 * 0,7375 * 0,939 * 1,00$

$VH = 239,2169 \text{ €/m}^3$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Objekt č. 7 - sklad obalov, olejov a chemik. súp. č. 4503, časť sklad sušeného mlieka	1989	35	65	100	35,00	65,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	239,2169 €/m <sup>3</sup> * 279,59 m <sup>3</sup>	66 882,65
Technická hodnota	65,00 % z 66 882,65 €	43 473,72

**2.1.9 Objekt č. 8 - oblúčková hala, sklad súp. č. 4504****POPIS STAVBY**

Nakoľko mi nebola umožnená obhliadka nehnuteľnosti, preberám popis do značnej miery zo ZP 215/2021 Ing. Ján Petrínek:

Stavebno - technický popis:

Objekt č. 8 - oblúčková hala, sklad súp. č. 4504 je postavená na pozemku parc. č. 1773/3. Vzhľadom na rozmery nosného systému má stavba charakter haly. Má jedno nadzemné podlažie. Na 1.NP je sklad.

Stavba je kovovej konštrukcie z oblúčkových priehradových nosníkov. Základové konštrukcie sú tvorené betónovými pásmi a pätkami. Obvodový plášť je tvorený z hliníkového profilovaného plechu a z azbestocementovej vlnovky. Vráta a dvere sú kovové. Podlahy tvoria cestné panely. V hale je zrealizovaný rozvod svetelnej a motorickej elektroinštalácie. Na stavbe je zrealizovaný bleskozvod.

Určenie veku a životnosti:

Vek pôvodnej stavby stanovujem na základe potvrdenia vlastníka. Budova bola postavená v roku 1989. Na stavbe je vykonávaná bežná oprava a údržba. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú vonkajšie znaky porúch. Celkovú životnosť stanovujem odborným odhadom na 80 rokov. Opatrenie počítam lineárnou metódou.

Koeficient vplyvu vybavenosti - kv

Oproti katalógovému objektu nemá ohodnocovaný objekt strop, klampiarske konštrukcie, úpravy povrchov, schody, okná a ostatné konštrukcie, preto pre položky č. 3, 6, 7, 8, 10, 13 a č. 25 určujem koeficient štandardu 0. Oproti katalógovému objektu má ohodnocovaný objekt nerezové chladiarenské vráta, preto pre položku č. 12 určujem koeficient štandardu 3,0. Oproti katalógovému objektu, má ohodnocovaný objekt vnútorné keramické obklady a vykurovanie.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 811 61 haly pre skladovanie potravín, pochúťok a nápojov

**KS:** 1252 Nádrže, silá a sklady

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
Oz: 36,3*13*0,15	70,79
<b>Vrchná stavba</b>	
Ov: 3,1415*6,5*6,5*36,3/2	2 409,02
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>2 479,81</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 1 301 / 30,1260 = 43,19 €/m<sup>3</sup>

**Koeficient konštrukcie:** k<sub>K</sub> = 1,075 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

**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	36,3*13	471,9	Repr. 6,5		6,5

**Priemerná zastavaná plocha:** (471,9) / 1 = 471,90 m<sup>2</sup>

**Priemerná výška podlaží:** (471,9 \* 6,5) / (471,9) = 6,50 m

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** k<sub>ZP</sub> = 0,92 + (24 / 471,9) = 0,9709

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** k<sub>Vp</sub> = 0,40 + (3,60 / 6,5) = 0,9538

**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	12,00	1,00	12,00	16,22
2	Zvislé konštrukcie	29,00	1,00	29,00	39,19
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	14,86
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	4,05
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,00	0,00	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,00	0,00	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,70
12	Vráta	2,00	3,00	6,00	8,11
13	Okná	4,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	6,76
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	6,76
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,35
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	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>74,00</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 74,00 / 100 = 0,7400$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

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

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 1,00$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 43,19 \text{ €/m}^3 * 3,613 * 0,7400 * 0,9709 * 0,9538 * 1,075 * 1,00$$

$$VH = 114,9538 \text{ €/m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Objekt č. 8 - oblúčková hala, sklad súp. č. 4504	1989	35	45	80	43,75	56,25

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	114,9538 €/m <sup>3</sup> * 2479,81 m <sup>3</sup>	285 063,58
Technická hodnota	56,25 % z 285 063,58 €	160 348,26

## 2.1.10 Objekt č. 9 - techn. zariad. súp.č. 2382

### POPIS STAVBY



Nakoľko mi nebola umožnená obhliadka nehnuteľnosti, preberám popis do značnej miery zo ZP 215/2021 Ing. Ján Petrínek:

Stavebno - technický popis:

Objekt č. 9 - sklad techn. zariad. súp. č. 2382 je postavený na pozemku parc. č. 1773/4. Vzhľadom na rozmery nosného systému má stavba charakter budovy. Má jedno nadzemné podlažie. Na LV je stavba evidovaná ako sklad technického zariadenia. V čase konania obhliadky (Ing. Ján Petrínek) je využívaná ako garáž pre tri osobné motorové vozidlá.

Stavba je založená na betónových základových pásoch. Zvislá nosná konštrukcia je murovaná v prevažnej miere z tehál hr. 30 cm. Strop je železobetónový rebierkový uložený v sklone, ktorý vytvára aj tvar strešného plášt'a. Strecha je pokrytá pozinkovaným plechom. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vnútorne omietky sú vápenné štukové. Fasádne omietky sú silikátové. Vráta sú oceľové. Presvetlenie tvorí sklobetón. Podlahy sú z betónovej mazaniny. Elektroinštalácia má svetelné aj motorické rozvody. Je prevedená inštalácia bleskozvodov.

Určenie veku a životnosti:

Vek pôvodnej stavby stanovujem na základe potvrdenia vlastníka. Budova bola postavená v roku 1996. Na stavbe je vykonávaná bežná oprava a údržba. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú vonkajšie znaky porúch. Celkovú životnosť stanovujem odborným odhadom na 100 rokov. Opotrebenie počítam lineárnou metódou.

Koeficient vplyvu vybavenosti -  $k_v$

Oproti katalógovému objektu nemá ohodnocovaný objekt schody, dvere, okná, vnútorný vodovod, vnútornú kanalizáciu, vykurovanie, ohrev teplej vody, hygienické zariadenie a WC a ostatné konštrukcie, preto pre položky č. 10, 11, 13, 15, 18, 19, 21, 23 a č. 25 určujem koeficient štandardu 0.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 812 62 budovy garáží osobných automobilov

**KS:** 1242 Garážové budovy

#### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
Oz: 14,4*6*0,5	43,20
<b>Vrchná stavba</b>	
Ov: 14,4*6*2,55	220,32
<b>Zastrešenie</b>	
Ot: (14,4*6*0,2)/2	8,64
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>272,16</b>

#### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

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

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

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

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	14,4*6	86,4	Repr.	2,55	2,55

**Priemerná zastavaná plocha:**  $(86,4) / 1 = 86,40 \text{ m}^2$

**Priemerná výška podlaží:**  $(86,4 * 2,55) / (86,4) = 2,55 \text{ m}$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 86,4) = 1,1978$

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**  $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,55) = 1,1235$

**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	11,00	1,00	11,00	13,92

2	Zvislé konštrukcie	26,00	1,00	26,00	32,91
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	15,19
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	7,59
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,53
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,27
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	5,06
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,80
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	3,80
13	Okná	3,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,80
15	Vykurovanie	1,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	8,86
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,27
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>79,00</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 79,00 / 100 = 0,7900$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

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

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 1,00$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 70,67 \text{ €/m}^3 * 3,613 * 0,7900 * 1,1978 * 1,1235 * 0,939 * 1,00$$

$$VH = 254,8902 \text{ €/m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Objekt č. 9 - techn. zariad. súp.č. 2382	1996	28	72	100	28,00	72,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	254,8902 €/m <sup>3</sup> * 272,16 m <sup>3</sup>	69 370,92
Technická hodnota	72,00 % z 69 370,92 €	49 947,06

## 2.1.11 Objekt č. 10 - administratívna budova súp. č. 1049

### POPIS STAVBY

Nakoľko mi nebola umožnená obhliadka nehnuteľnosti, preberám popis do značnej miery zo ZP 215/2021 Ing. Ján Petrínek:

Stavebno - technický popis:

Objekt č. 10 - administratívna budova súp. č. 1049 je postavená na pozemku parc. č. 1775. Vzhľadom na rozmery nosného systému má stavba charakter budovy. Má dve nadzemné podlažia. Na 1.NP je vstup, chodba s

predajňami, predajne 2x (príp. kancelárie), hygienické zariadenia, kuchynka, schody. Na 2. NP sú kancelárie 5x, predsieň, sociálne priestory, schody.

Stavba je založená na betónových základových pásoch prekladaných kameňmi. Zvislá nosná konštrukcia je v prevažnej miere zo zmiešaného muriva (kameň, tehly) hr. 700 mm. Strop nad 1.NP je klenbový (valené a krížové klenby, príp. čiastočne rovný strop) a na 2. NP je drevený trámčekový s podhl'adom. Schody na 2. NP sú betónové obložené dreveným obkladom. Strecha je valbová tvorená väznicovým krovom, s krytinou z pozinkovaného plechu. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vnútorne omietky sú vápenné štukové. Fasádne omietky sú silikátové. Dvere sú v prevažnej miere plné dyhované a vstupné dvere sú plastové. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom. podlahy sú v prevažnej miere plávajúce laminátové a v sociálnych priestoroch a v pivnici sú z keramických dlaždíc. Vykurovanie je elektrické s elektrickými konvektormi. Elektroinštalácia má svetelné aj motorické rozvody. Je prevedená inštalácia bleskozvodov. Vyhotovený je vnútorný rozvod teplej a studenej vody z PVC potrubia, kanalizácia je z PVC. TÚV je z centrálného zdroja - centrálny bojler. Vnútorne hygienické zariadenie tvoria umývadlá, WC, pisoáre. V objekte je štruktúrovaná kabeláž a domový vrátnik. Rozvod splaškovej kanalizácie je napojený na verejnú kanalizáciu. Vodovodnou prípojkou je objekt napojený na verejný vodovod, elektrickou a plynovou prípojkou na verejnú sieť.

Určenie veku a životnosti:

Vek pôvodnej stavby stanovujem na základe potvrdenia vlastníka. Budova bola postavená v roku 1913. V priebehu existencie bola užívaná na rôzne účely. V poslednom období bola užívaná vlastníkom v prevažnej miere na administratívne účely v kombinácii s obchodnými priestormi na prízemí. V roku 2001 prebehla na stavbe rekonštrukcia - výmena okien, dverí, podláh, oprava vnútorných a vonkajších omietok, statické spevnenie stavby, elektroinštalácia, náter fasády ako aj rozvody vody, kanalizácie s novými hygienickými zariadeniami a kúrením. Na stavbe je vykonávaná bežná oprava a údržba. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú vonkajšie znaky porúch. Celkovú životnosť stanovujem odborným odhadom na 160 rokov. Opatrebenie počítam lineárnou metódou.

Koeficient vplyvu vybavenosti -  $k_v$

Oproti katalógovému objektu nemá ohodnocovaný objekt výťahy, preto pre položku č. 24 určujem koeficient štandardu 0. Oproti katalógovému objektu má ohodnocovaný objekt plastové okná a vstupné dvere, preto pre položku č. 13 určujem koeficient štandardu 1,5.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 801 61 budovy administratívne (správne )

**KS:** 1220 Budovy pre administratívu

#### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
Oz: 13,1*11,8*0,25	38,65
<b>Vrchná stavba</b>	
Ov: 13,1*11,8*8,4	1 298,47
<b>Zastrešenie</b>	
Ot: 11,8*4*(13,1/2-4/6-4/6)	246,23
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>1 583,35</b>

#### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

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

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

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

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	13,1*11,8	154,58	Repr. 4,4		4,4
Nadzemné	2	13,1*11,8	154,58	Repr. 4		4

**Priemerná zastavaná plocha:**  $(154,58 + 154,58) / 2 = 154,58 \text{ m}^2$

**Priemerná výška podlaží:**  $(154,58 * 4,4 + 154,58 * 4) / (154,58 + 154,58) = 4,20 \text{ m}$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 154,58) = 1,0753$

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**  $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,2) = 0,8000$

**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	7,88
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	16,70
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	8,87
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	6,90
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,97
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,99
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	6,90
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,96
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	1,97
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,96
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	2,96
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,50	7,50	7,39
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,96
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	3,94
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,91
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,99
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,96
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,96
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,99
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,97
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	2,96
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	5,91
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>101,50</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 101,50 / 100 = 1,0150$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

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

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 1,00$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 3,613 * 1,0150 * 1,0753 * 0,8000 * 0,939 * 1,00$$

$$VH = 275,5173 \text{ €/m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Objekt č. 10 - administratívna budova súp. č. 1049	1913	111	49	160	69,38	30,63

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	275,5173 €/m <sup>3</sup> * 1583,35 m <sup>3</sup>	436 240,32
Technická hodnota	30,62 % z 436 240,32 €	133 576,79

## 2.1.12 Objekt č. 11 - recirkulačné nádrže a mikroveže súp. č. 4501

### POPIS STAVBY

Nakoľko mi nebola umožnená obhliadka nehnuteľnosti, preberám popis do značnej miery zo ZP 215/2021 Ing. Ján Petrínek:

Stavebno - technický popis:

Objekt č. 11 - recirkulačné nádrže a mikroveže súp. č. 4501 je postavený na pozemku parc. č. 1770/4. Stavba má jedno podzemné a jedno nadzemné podlažie. Na 1. PP je nádrž vody a kompresorovňa a na 1.NP sú mikroveže. Stavba je v podzemnej časti železobetónovej konštrukcie a nadzemnej časti kovovej stĺpkovej konštrukcie. Základové konštrukcie sú tvorené betónovými doskami. Obvodový plášť je na 1. PP železobetónový, na 1. NP z kovových stĺpkov s jednostranným oplechovaním z profilovaného plechu. Úpravu vonkajších a vnútorných povrchov tvorí nástrek. Podlaha je z cementového poteru. V objekte je zrealizovaný rozvod chladenej vody. Iné konštrukcie sa na stavbe nevyskytujú.

Určenie veku a životnosti:

Vek pôvodnej stavby stanovujem na základe potvrdenia vlastníka. Budova bola postavená v roku 1973. Na stavbe je vykonávaná bežná oprava a údržba. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú vonkajšie znaky porúch. Celkovú životnosť stanovujem odborným odhadom na 100 rokov. Opotrebenie počítam lineárnou metódou.

Koeficient vplyvu vybavenosti -  $k_v$

Oproti katalógovému objektu má ohodnocovaný objekt iba konštrukcie uvedené v popise, preto pre ostatné konštrukcie určujem koeficient štandardu 0.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 812 32 budovy úpravovní vôd

**KS:** 2222 Miestne potrubné rozvody vody

### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
Oz: 13,3*6,7*0,25	22,28
<b>Spodná stavba</b>	
Os: 13,3*6,7*3	267,33
<b>Vrchná stavba</b>	
Ov: 13,3*6,7*6,75	601,49
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>891,10</b>

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 2\,293 / 30,1260 = 76,11 \text{ €/m}^3$

**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]
Podzemné	1	13,3*6,7	89,11	Repr. 3		3
Nadzemné	1	13,3*6,7	89,11	Repr. 6,75		6,75

**Priemerná zastavaná plocha:**  $(89,11 + 89,11) / 2 = 89,11 \text{ m}^2$

**Priemerná výška podlaží:**  $(89,11 * 3 + 89,11 * 6,75) / (89,11 + 89,11) = 4,88 \text{ m}$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 89,11) = 1,1893$

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**  $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,88) = 0,7303$

**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	10,00	1,00	10,00	14,49
2	Zvislé konštrukcie	24,00	1,00	24,00	34,77
3	Stropy	13,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	8,70

5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,90
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,45
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,00	1,00	5,00	7,25
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	4,35
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	1,00	2,00	2,90
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	4,35
12	Vráta	1,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	4,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	4,35
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	10,14
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	4,35
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>69,00</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 69,00 / 100 = 0,6900$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

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

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 1,00$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 76,11 \text{ €/m}^3 * 3,613 * 0,6900 * 1,1893 * 0,7303 * 1,032 * 1,00$$

$$VH = 170,0714 \text{ €/m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Objekt č. 11 - recirkulačné nádrže a mikroveže súp. č. 4501	1973	51	49	100	51,00	49,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	170,0714 €/m <sup>3</sup> * 891,10 m <sup>3</sup>	151 550,62
Technická hodnota	49,00 % z 151 550,62 €	74 259,80

## 2.1.13 Objekt č. 12 - regulačná stanica plynu súp. č. 4502

### POPIS STAVBY

Nakoľko mi nebola umožnená obhliadka nehnuteľnosti, preberám popis do značnej miery zo ZP 215/2021 Ing. Ján Petrínek:

Stavebno - technický popis:

Objekt č. 12 - regulačná stanica plynu súp. č. 4502 je postavený na pozemku parc. č. 1770/5. Vzhľadom na rozmery nosného systému má stavba charakter budovy. Má jedno nadzemné podlažie. Na 1.NP je regulačná stanica plynu.

Stavba je tradičnej murovanej konštrukcie. Základové konštrukcie sú tvorené betónovými pásmi. Obvodový plášť je tvorený tehlovým murivom hr. 30 cm. Strop je zo železobetónových prefabrikovaných panelov.

Zastrešenie tvorí jednoplášťová plochá strecha. Krytina je z asfaltovej natavovanej lepenky. Klampiarske konštrukcie strechy a ostatných prvkov stavby sú z pozinkovaného plechu. Úpravu vonkajších povrchov tvorí škrabaná omietka brizolit a vnútorných povrchov vápenná omietka hladká. Okenné otvory sú so sklobetónovou výplňou, dvere sú kovové. Vráta sú kovové otváracie. Podlahy sú z cementového poteru. V budove je zrealizovaný rozvod svetelnej a motorickej elektroinštalácie. Na stavbe je zrealizovaný bleskozvod.

Určenie veku a životnosti:

Vek pôvodnej stavby stanovujem na základe potvrdenia vlastníka. Budova bola postavená v roku 1973. Na stavbe je vykonávaná bežná oprava a údržba. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú vonkajšie znaky porúch. Celkovú životnosť stanovujem odborným odhadom na 100 rokov. Opotrebenie počítam lineárnou metódou.

Koeficient vplyvu vybavenosti -  $k_v$

Oproti katalógovému objektu nemá ohodnocovaný objekt schody, vykurovanie, vnútorný vodovod a kanalizáciu, ohrev teplej vody a hygienické zariadenia a WC, preto pre položky č. 10, 15, 18, 19, 21 a 23 určujem koeficient štandardu 0.

## ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 812 22 budovy strojovní, kompresorovní, výmeníkových staníc, redukčných staníc plynu

**KS:** 2302 Stavby energetických zariadení

## OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
Oz: 7,6*5,8*0,25	11,02
<b>Vrchná stavba</b>	
Ov: 7,6*5,8*2,7	119,02
<b>Zastrešenie</b>	
Ot: 7,6*5,8*0,35	15,43
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>145,47</b>

## STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 2\,580 / 30,1260 = 85,64 \text{ €/m}^3$

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

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

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	7,6*5,8	44,08	Repr. 3,05		3,05

**Priemerná zastavaná plocha:**  $(44,08) / 1 = 44,08 \text{ m}^2$

**Priemerná výška podlaží:**  $(44,08 * 3,05) / (44,08) = 3,05 \text{ m}$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 44,08) = 1,4645$

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**  $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,05) = 0,9885$

**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	10,00	1,00	10,00	11,49
2	Zvislé konštrukcie	23,00	1,00	23,00	26,42
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	13,79
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,90
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,30
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,15
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,00	1,00	5,00	5,75
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,45

9	Vnútorne keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,45
12	Vráta	1,00	1,00	1,00	1,15
13	Okná	4,00	1,00	4,00	4,60
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,45
15	Vykurovanie	2,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	8,05
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,15
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,90
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>87,00</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_v = 87,00 / 100 = 0,8700$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

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

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 1,00$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 85,64 \text{ €/m}^3 * 3,613 * 0,8700 * 1,4645 * 0,9885 * 0,939 * 1,00$$

$$VH = 365,9279 \text{ €/m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Objekt č. 12 - regulačná stanica plynu súp. č. 4502	1973	51	49	100	51,00	49,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$365,9279 \text{ €/m}^3 * 145,47 \text{ m}^3$	53 231,53
Technická hodnota	49,00 % z 53 231,53 €	26 083,45

### 2.1.14 Objekt č. 13 - trafostanica súp.č. 4499

#### POPIS STAVBY

Nakoľko mi nebola umožnená obhliadka nehnuteľnosti, preberám popis do značnej miery zo ZP 215/2021 Ing. Ján Petrínek:

Stavebno - technický popis:

Objekt č. 13 - trafostanica plynu súp. č. 4499 je postavený na pozemku parc. č. 1754/2 a 1758/9. Vzhľadom na rozmery nosného systému má stavba charakter budovy. Má jedno nadzemné podlažie. Na 1.NP je trafostanica. Stavba je tradičnej murovanej konštrukcie. Základové konštrukcie sú tvorené betónovými pásmi. Obvodový plášť je tvorený tehlovým murivom hr. 30 cm. Strop je zo železobetónových prefabrikovaných panelov.

Zastrešenie tvorí jednoplášťová plochá strecha. Krytina je z asfaltovej natavovanej lepenky. Klampiarske konštrukcie strechy a ostatných prvkov stavby sú z pozinkovaného plechu. Úpravu vonkajších povrchov tvorí škrabaná omietka brizolit a vnútorných povrchov vápenná omietka hladká. Okenné otvory sú so sklobetónovou výplňou, dvere sú kovové. Vráta sú kovové otváracie. Podlahy sú z cementového poteru. V budove je zrealizovaný rozvod svetelnej a motorickej elektroinštalácie. Na stavbe je zrealizovaný bleskozvod.

Určenie veku a životnosti:



Vek pôvodnej stavby stanovujem na základe potvrdenia vlastníka. Budova bola postavená v roku 1973. Na stavbe je vykonávaná bežná oprava a údržba. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú vonkajšie znaky porúch. Celkovú životnosť stanovujem odborným odhadom na 100 rokov. Opotrebenie počítam lineárnou metódou.

Koeficient vplyvu vybavenosti -  $k_v$

Oproti katalógovému objektu nemá ohodnocovaný objekt schody, vykurovanie, vnútorný vodovod a kanalizáciu, ohrev teplej vody a hygienické zariadenia a WC, preto pre položky č. 10, 15, 18, 19, 21 a 23 určujem koeficient štandardu 0.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 812 24 budovy transformovni a meniarni

**KS:** 2214 Diaľkové elektrické rozvody

### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
Oz: 15,4*11,6*0,25	44,66
<b>Vrchná stavba</b>	
Ov: 15,4*11,6*5,2	928,93
<b>Zastrešenie</b>	
Ot: 15,4*11,6*0,3	53,59
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>1 027,18</b>

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 2\,580 / 30,1260 = 85,64 \text{ €/m}^3$

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

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

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	15,4*11,6	178,64	Repr. 5,2		5,2

**Priemerná zastavaná plocha:**  $(178,64) / 1 = 178,64 \text{ m}^2$

**Priemerná výška podlaží:**  $(178,64 * 5,2) / (178,64) = 5,20 \text{ m}$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 178,64) = 1,0543$

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**  $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 5,2) = 0,7038$

### 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	10,00	1,00	10,00	11,49
2	Zvislé konštrukcie	23,00	1,00	23,00	26,42
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	13,79
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,90
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,30
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,15
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,00	1,00	5,00	5,75
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,45
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,45
12	Vráta	1,00	1,00	1,00	1,15
13	Okná	4,00	1,00	4,00	4,60

14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,45
15	Vykurovanie	2,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	8,05
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,15
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,90
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>87,00</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 87,00 / 100 = 0,8700$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

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

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 1,00$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 85,64 \text{ €/m}^3 * 3,613 * 0,8700 * 1,0543 * 0,7038 * 0,939 * 1,00$$

$$VH = 187,5612 \text{ €/m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Objekt č. 13 - trafostanica súp.č. 4499	1973	51	49	100	51,00	49,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	187,5612 €/m <sup>3</sup> * 1027,18 m <sup>3</sup>	192 659,11
Technická hodnota	49,00 % z 192 659,11 €	94 402,96

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Spevnené plochy - asfaltové

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

**Kategória:** 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
**Bod:** 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým  
**Položka:** 8.6.a) Liaty asfalt hr. 30 mm, podklad betónový obalované kamenivo  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 450/30,1260 = 14,94 €/m<sup>2</sup> ZP  
**Počet merných jednotiek:** 0,8\*3203 = 2562,4 m<sup>2</sup> ZP  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,613$   
**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 [%]
Spevnené plochy - asfaltové	1990	34	6	40	85,00	15,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	2562,4 m <sup>2</sup> ZP * 14,94 €/m <sup>2</sup> ZP * 3,613 * 1,00	138 313,79
Technická hodnota	15,00 % z 138 313,79 €	20 747,07

**2.2.2 Spevnené plochy - cestné panely****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

<b>Kategória:</b>	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
<b>Bod:</b>	8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
<b>Položka:</b>	8.3.h) Cestné panely hrúbky 150 mm - vrátane podklad. vrstiev
<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	630/30,1260 = 20,91 €/m <sup>2</sup> ZP
<b>Počet merných jednotiek:</b>	0,2*3203+554 = 1194,6 m <sup>2</sup> ZP
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	k <sub>CU</sub> = 3,613
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	k <sub>M</sub> = 1,00

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy - cestné panely	1990	34	6	40	85,00	15,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1194,6 m <sup>2</sup> ZP * 20,91 €/m <sup>2</sup> ZP * 3,613 * 1,00	90 249,44
Technická hodnota	15,00 % z 90 249,44 €	13 537,42

**2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
<b>Bytové a nebytové budovy (haly)</b>		
Objekt č. 1 - administratívna budova súp. č. 1049	884 136,84	365 413,76
Objekt č. 2 - prevádzková budova súp.č. 1817	1 843 789,96	684 783,59
Objekt č. 3 - sklad súp. č. 1818	53 291,54	26 112,85
Objekt č. 4 - sušiareň súp. č. 1818	2 300 323,74	1 127 158,63
Objekt č. 5 . laboratórium, jedáleň súp. č. 1048	935 386,44	436 544,85
Objekt č. 6 - sklad expedície súp.č. 4500	199 345,29	105 653,00
Objekt č. 7 - sklad obalov, olejov a chemikálií súp. č. 4503	195 959,60	119 750,91
Objekt č. 7 - sklad obalov, olejov a chemik. súp. č. 4503, časť sklad sušeného mlieka	66 882,65	43 473,72
Objekt č. 8 - oblúková hala, sklad súp. č. 4504	285 063,58	160 348,26
Objekt č. 9 - techn. zariad. súp.č. 2382	69 370,92	49 947,06
Objekt č. 10 - administratívna budova súp. č. 1049	436 240,32	133 576,79
Objekt č. 11 - recirkulačné nádrže a mikroveže súp. č. 4501	151 550,62	74 259,80
Objekt č. 12 - regulačná stanica plynu súp. č. 4502	53 231,53	26 083,45
Objekt č. 13 - trafostanica súp.č. 4499	192 659,11	94 402,96
<b>Celkom za Bytové a nebytové budovy (haly)</b>	<b>7 667 232,14</b>	<b>3 447 509,63</b>
<b>Vonkajšie úpravy</b>		

Spevnené plochy - asfaltové	138 313,79	20 747,07
Spevnené plochy - cestné panely	90 249,44	13 537,42
<b>Celkom za Vonkajšie úpravy</b>	<b>228 563,23</b>	<b>34 284,49</b>
<b>Celkom:</b>	<b>7 895 795,37</b>	<b>3 481 794,12</b>

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetom ohodnotenia je areál mliekarny Gemermilk pozostávajúci zo súboru budov, nachádzajúci sa v zastavanom území mesta Rimavská Sobota, k.ú. Rimavská Sobota, okres: Rimavská Sobota. Areál je situovaný v širšom centre mesta s dobrým dopravným napojením. Prevládajúca zástavba je obytná a obchodu a služieb. Mesto Rimavská Sobota leží v regióne Malohont, v severozápadnej časti Rimavskej kotliny na nive a terase Rimavy. Severne od mesta sa dvíha Revúcka vrchovina, južným smerom Cerová vrchovina. Severným okrajom prechádza cesta I/16 (Zvolen – Košice), ktorú križuje I/72 na Brezno a II/531 na Jesenské. Z Jesenského vedie cez mesto železničná trať do Brezna. Rimavská Sobota je vzdialená 26 km východne od Lučenca, 47 km juhozápadne od Rožňavy a 53 km juhovýchodne od Brezna. V meste žije 21 527 obyvateľov (31.12.2022). Veľkosti mesta zodpovedá občianska vybavenosť.

V obci je MHD, prímestská autobusová stanica, aj železničná stanica. V lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Konfliktne skupiny obyvateľstva neboli počas obhliadky zaznamenané.



#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Predmetom ohodnotenia sú objekty v areály využívané prevažne na účel, na ktorý sú určené a nie je predpoklad, že by došlo zmene užívania na iný účel.

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

Na LV č. 9 k.ú. Rimavská Sobota sú zapísané poznámky a evidované t'archy vid'. LV č. 9 v prílohe ZP.

Na nehnuteľnosti sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva, čo má vplyv na všeobecnú hodnotu ohodnocovaných nehnuteľností a ich predajnosť. 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

Všeobecná hodnota je stanovená ( v zmysle Vyhlášky č. 492/2004 Z.z.) metódou polohovej diferenciacie, ktorá vychádza z úpravy technickej hodnoty koeficientom polohovej diferenciacie, ktorý je odvodený z priemerného koeficientu polohovej diferenciacie a zohľadňuje vplyvy trhu na všeobecnú hodnotu.

Je využitá metodika vydaná ÚSI ŽU Žilina, ktorá udáva priemerný koeficient polohovej diferenciacie pre okresné mestá a pre stavby nebytových budov ostatných v rozpätí 0,3 - 0,4. Pre daný prípad je stanovený priemerný koeficient vo výške 0,4 - v zmysle metodiky - z dôvodu dobrej polohy a dobrého napojenia na cestnú sieť.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>I</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>I</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b> dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,220	13	2,86
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b> časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,800	30	24,00
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b> nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	8	6,40
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b> ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,400	7	2,80
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b> bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b> priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	0,800	10	8,00
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,800	9	7,20
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b> priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,800	6	4,80
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b> orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,400	5	2,00
10	<b>Konfigurácia terénu</b> rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b> elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,800	7	5,60
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b> železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,800	7	5,60
13	<b>Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b> okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,800	10	8,00
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b> les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,220	8	1,76
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b> bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnuteľnosť.</b>	III.	0,400	8	3,20

	bez zmeny				
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	V.	0,040	7	0,28
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	III.	0,400	4	1,60
	bežný prenájom nehnuteľností				
19	<b>Názor znalca</b>	III.	0,400	20	8,00
	priemerná nehnuteľnosť				
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>108,90</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 108,9 / 180$	0,605
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 3\,481\,794,12 \text{ €} * 0,605$	<b>2 106 485,44 €</b>

## 3.2 POZEMKY

Predmetom ohodnotenia sú pozemky nachádzajúce sa v areály Gemermilk v zastavanom území mesta Rimavská Sobota, k.ú. Rinavská Sobota. Pozemky sú s výnimkou parc. č. 1758/8 evidované ako zastavané plochy a nádvoria. Pozemok parc. č. 1758/8 je evidovaný ako záhrada. Ohodnocované pozemky pozostávajú z parc. č. 1754/1, 1754/2, 1758/4, 1758/5, 1758/6, 1758/7, 1758/8, 1758/9, 1758/10, 1758/11, 1768, 1769, 1770/1, 1770/2, 1770/3, 1770/4, 1770/5, 1770/6, 1773/1, 1773/2, 1773/3, 1773/4, 1775 evidovaných na LV č. 9. Parcela č. 1775 je zastavaná stavbou administratívnej budovy súp. č. 1047, parc. č. 1769 je zastavaná budovou laboratória a jedálne súp. č. 1048, parc. č. 1769 je zastavaná administratívnou budovou súp. č. 1049, parc. č. 1768 je zastavaná prevádzkovou budovou súp. č. 1817, parc. č. 1770/3 je zastavaná budovou sušiarne a skladu, kolne, kompresia súp. č. 1818, parc. č. 1773/4 je zastavaná skladoom techn. zariad. súp. č. 2382, parc. č. 1758/9 a 1754/2 sú zastavané trafostanicou súp. č. 4499, parc. č. 1770/2 je zastavaná skladoom expedície súp. č. 4500, parc. č. 1770/4 je zastavaná recirkulačnými nádržami a mikrovežami súp. č. 4501, parc. č. 1770/5 je zastavaná regulačnou stanicou plynu súp. č. 4502, parc. č. 1773/2 je zastavaná skladoom obalov, olejov a chemikálií súp. č. 4503 a parc. č. 1773/3 je zastavaná oblúkovou halou a skladoom súp. č. 4504.

V meste je autobusová stanica a železničná stanica. Infraštruktúra v danej lokalite je dobrá s inžinierskymi sieťami: vodovod, kanalizácia, plyn, elektrina. Pozemky sú oplotené a sú dostupné z verejnej komunikácie.

### 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> ]
1754/1	zastavaná plocha a nádvorie	441,00	1/1	441,00
1754/2	zastavaná plocha a nádvorie	155,00	1/1	155,00
1758/4	zastavaná plocha a nádvorie	40,00	1/1	40,00
1758/5	zastavaná plocha a nádvorie	48,00	1/1	48,00
1758/6	zastavaná plocha a nádvorie	1674,00	1/1	1674,00
1758/7	zastavaná plocha a nádvorie	554,00	1/1	554,00
1758/8	záhrada	1053,00	1/1	1053,00
1758/9	zastavaná plocha a nádvorie	21,00	1/1	21,00
1758/10	zastavaná plocha a nádvorie	53,00	1/1	53,00
1758/11	zastavaná plocha a nádvorie	116,00	1/1	116,00
1768	zastavaná plocha a nádvorie	895,00	1/1	895,00
1769	zastavaná plocha a nádvorie	279,00	1/1	279,00
1770/1	zastavaná plocha a nádvorie	3203,00	1/1	3203,00
1770/2	zastavaná plocha a nádvorie	168,00	1/1	168,00
1770/3	zastavaná plocha a nádvorie	1455,00	1/1	1455,00

1770/4	zastavaná plocha a nádvorie	90,00	1/1	90,00
1770/5	zastavaná plocha a nádvorie	42,00	1/1	42,00
1770/6	zastavaná plocha a nádvorie	552,00	1/1	552,00
1773/1	zastavaná plocha a nádvorie	62,00	1/1	62,00
1773/2	zastavaná plocha a nádvorie	247,00	1/1	247,00
1773/3	zastavaná plocha a nádvorie	478,00	1/1	478,00
1773/4	zastavaná plocha a nádvorie	87,00	1/1	87,00
1775	zastavaná plocha a nádvorie	158,00	1/1	158,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>11 871,00</b>

Obec:

Rimavská Sobota

Východisková hodnota:

V<sub>H<sub>MJ</sub></sub> = 9,96 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>S</sub> 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	1,30
k <sub>V</sub> koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k <sub>PD</sub> = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 1,50 * 1,00	3,0420
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	V <sub>Š<sub>MJ</sub></sub> = V <sub>H<sub>MJ</sub></sub> * k <sub>PD</sub> = 9,96 €/m <sup>2</sup> * 3,0420	<b>30,30 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1754/1	441,00 m <sup>2</sup> * 30,30 €/m <sup>2</sup> * 1/1	13 362,30
parcela č. 1754/2	155,00 m <sup>2</sup> * 30,30 €/m <sup>2</sup> * 1/1	4 696,50
parcela č. 1758/4	40,00 m <sup>2</sup> * 30,30 €/m <sup>2</sup> * 1/1	1 212,00
parcela č. 1758/5	48,00 m <sup>2</sup> * 30,30 €/m <sup>2</sup> * 1/1	1 454,40
parcela č. 1758/6	1 674,00 m <sup>2</sup> * 30,30 €/m <sup>2</sup> * 1/1	50 722,20
parcela č. 1758/7	554,00 m <sup>2</sup> * 30,30 €/m <sup>2</sup> * 1/1	16 786,20
parcela č. 1758/8	1 053,00 m <sup>2</sup> * 30,30 €/m <sup>2</sup> * 1/1	31 905,90
parcela č. 1758/9	21,00 m <sup>2</sup> * 30,30 €/m <sup>2</sup> * 1/1	636,30

parcela č. 1758/10	53,00 m <sup>2</sup> * 30,30 €/m <sup>2</sup> * 1/1	1 605,90
parcela č. 1758/11	116,00 m <sup>2</sup> * 30,30 €/m <sup>2</sup> * 1/1	3 514,80
parcela č. 1768	895,00 m <sup>2</sup> * 30,30 €/m <sup>2</sup> * 1/1	27 118,50
parcela č. 1769	279,00 m <sup>2</sup> * 30,30 €/m <sup>2</sup> * 1/1	8 453,70
parcela č. 1770/1	3 203,00 m <sup>2</sup> * 30,30 €/m <sup>2</sup> * 1/1	97 050,90
parcela č. 1770/2	168,00 m <sup>2</sup> * 30,30 €/m <sup>2</sup> * 1/1	5 090,40
parcela č. 1770/3	1 455,00 m <sup>2</sup> * 30,30 €/m <sup>2</sup> * 1/1	44 086,50
parcela č. 1770/4	90,00 m <sup>2</sup> * 30,30 €/m <sup>2</sup> * 1/1	2 727,00
parcela č. 1770/5	42,00 m <sup>2</sup> * 30,30 €/m <sup>2</sup> * 1/1	1 272,60
parcela č. 1770/6	552,00 m <sup>2</sup> * 30,30 €/m <sup>2</sup> * 1/1	16 725,60
parcela č. 1773/1	62,00 m <sup>2</sup> * 30,30 €/m <sup>2</sup> * 1/1	1 878,60
parcela č. 1773/2	247,00 m <sup>2</sup> * 30,30 €/m <sup>2</sup> * 1/1	7 484,10
parcela č. 1773/3	478,00 m <sup>2</sup> * 30,30 €/m <sup>2</sup> * 1/1	14 483,40
parcela č. 1773/4	87,00 m <sup>2</sup> * 30,30 €/m <sup>2</sup> * 1/1	2 636,10
parcela č. 1775	158,00 m <sup>2</sup> * 30,30 €/m <sup>2</sup> * 1/1	4 787,40
<b>Spolu</b>		<b>359 691,30</b>



# III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: administratívnej budovy súp. č. 1047 na parc. č. 1775 s príslušenstvom, laboratória a jedálne súp. č. 1048 na parc. č. 1770/6 s príslušenstvom, administratívnej budovy súp. č. 1049 na parc. č. 1769 s príslušenstvom, prevádzkovej budovy súp. č. 1817 na parc. č. 1768 s príslušenstvom, budovy sušiarne a skladu, kotolne, kompresia súp. č. 1818 na parc. č. 1770/3 s príslušenstvom, skladu tech. zariad. súp. č. 2382 na parc. č. 1773/4 s príslušenstvom, trafostanice súp. č. 4499 na parc. č. 1758/9, 1754/2 s príslušenstvom, skladu expedície súp. č. 4500 na parc. č. 1770/2 s príslušenstvom, recirkulačných nádrží a mikroveží súp. č. 4501 na parc. č. 1770/4 s príslušenstvom, regulačnej stanice plynu súp. č. 4502 na parc. č. 1770/5 s príslušenstvom, skladu obalov, olejov, chemikálií súp. č. 4503 na parc. č. 1773/2 s príslušenstvom, oblúkovej haly, skladu súp. č. 4505 na parc. č. 1773/3 s príslušenstvom a pozemkov parc. č. 1754/1, 1754/2, 1758/4, 1758/5, 1758/6, 1758/7, 1758/8, 1758/9, 1758/10, 1758/11, 1768, 1769, 1770/1, 1770/2, 1770/3, 1770/4, 1770/5, 1770/6, 1773/1, 1773/2, 1773/3, 1773/4, 1775 v k.ú. Rimavská Sobota, obec Rimavská Sobota, okres Rimavská Sobota, Banskobystrický kraj.

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou poloh. diferenciacie: 2 106 485,44 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota pozemkov stanovená metódou poloh. dif.: 359 691,30 €

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

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 neprímeranou pohnútkou.

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Bytové a nebytové budovy (haly)</b>	
Objekt č. 1 - administratívna budova súp. č. 1049	221 075,32
Objekt č. 2 - prevádzková budova súp.č. 1817	414 294,07
Objekt č. 3 - sklad súp. č. 1818	15 798,27
Objekt č. 4 - sušiareň súp. č. 1818	681 930,97
Objekt č. 5 . laboratórium, jedáleň súp. č. 1048	264 109,63
Objekt č. 6 - sklad expedície súp.č. 4500	63 920,06
Objekt č. 7 - sklad obalov, olejov a chemikálií súp. č. 4503	72 449,30
Objekt č. 7 - sklad obalov, olejov a chemik. súp. č. 4503, časť sklad sušeného mlieka	26 301,60
Objekt č. 8 - oblúková hala, sklad súp. č. 4504	97 010,70
Objekt č. 9 - techn. zariad. súp.č. 2382	30 217,97
Objekt č. 10 - administratívna budova súp. č. 1049	80 813,96
Objekt č. 11 - recirkulačné nádrže a mikroveže súp. č. 4501	44 927,18
Objekt č. 12 - regulačná stanica plynu súp. č. 4502	15 780,49
Objekt č. 13 - trafostanica súp.č. 4499	57 113,79
<b>Spolu za Bytové a nebytové budovy (haly)</b>	<b>2 085 743,32</b>
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
Spevnené plochy - asfaltové	12 551,98
Spevnené plochy - cestné panely	8 190,14

<b>Spolu za Vonkajšie úpravy</b>	<b>20 742,12</b>
<b>Spolu stavby</b>	<b>2 106 485,44</b>
<b>Pozemky</b>	
Pozemky - parc. č. 1754/1 (441 m <sup>2</sup> )	13 362,30
Pozemky - parc. č. 1754/2 (155 m <sup>2</sup> )	4 696,50
Pozemky - parc. č. 1758/4 (40 m <sup>2</sup> )	1 212,00
Pozemky - parc. č. 1758/5 (48 m <sup>2</sup> )	1 454,40
Pozemky - parc. č. 1758/6 (1 674 m <sup>2</sup> )	50 722,20
Pozemky - parc. č. 1758/7 (554 m <sup>2</sup> )	16 786,20
Pozemky - parc. č. 1758/8 (1 053 m <sup>2</sup> )	31 905,90
Pozemky - parc. č. 1758/9 (21 m <sup>2</sup> )	636,30
Pozemky - parc. č. 1758/10 (53 m <sup>2</sup> )	1 605,90
Pozemky - parc. č. 1758/11 (116 m <sup>2</sup> )	3 514,80
Pozemky - parc. č. 1768 (895 m <sup>2</sup> )	27 118,50
Pozemky - parc. č. 1769 (279 m <sup>2</sup> )	8 453,70
Pozemky - parc. č. 1770/1 (3 203 m <sup>2</sup> )	97 050,90
Pozemky - parc. č. 1770/2 (168 m <sup>2</sup> )	5 090,40
Pozemky - parc. č. 1770/3 (1 455 m <sup>2</sup> )	44 086,50
Pozemky - parc. č. 1770/4 (90 m <sup>2</sup> )	2 727,00
Pozemky - parc. č. 1770/5 (42 m <sup>2</sup> )	1 272,60
Pozemky - parc. č. 1770/6 (552 m <sup>2</sup> )	16 725,60
Pozemky - parc. č. 1773/1 (62 m <sup>2</sup> )	1 878,60
Pozemky - parc. č. 1773/2 (247 m <sup>2</sup> )	7 484,10
Pozemky - parc. č. 1773/3 (478 m <sup>2</sup> )	14 483,40
Pozemky - parc. č. 1773/4 (87 m <sup>2</sup> )	2 636,10
Pozemky - parc. č. 1775 (158 m <sup>2</sup> )	4 787,40
<b>Spolu pozemky (11 871,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>359 691,30</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>2 466 176,74</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>2 470 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Dvamiliónyštýristosedemdesiatisíc Eur</b>	

## MIMORIADNE RIZIKÁ

Na LV č. 9 k.ú. Rimavská Sobota sú zapísané poznámky a evidované ťarchy vid'. LV č. 9 v prílohe ZP.

Na nehnuteľnosti sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva, čo má vplyv na všeobecnú hodnotu ohodnocovaných nehnuteľností a ich predajnosť. Žiadne iné riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú znalkyni známe.

V Suchej nad Parnou, dňa .31.5.2024

Ing. Lucia Magulová

## IV. PRÍLOHY

1. Výpis z listu vlastníctva č. 9 k.ú. Rimavská Sobota zo dňa 30.1.2024
2. Katastrálna mapa zo dňa 30.1.2024
3. Situácia, pôdorysy a rezy
4. Doklad o veku jednotlivých stavieb
5. Fotodokumentácia
6. Fotodokumentácia zo ZP 215/2021 Ing. Ján Petrínek

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 609 Rimavská Sobota Dátum vyhotovenia : 30.1.2024  
Obec : 514462 Rimavská Sobota Čas vyhotovenia : 8:33:43  
Katastrálne územie : 852422 Rimavská Sobota Údaje platné k : 29.1.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 9

## ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

## Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 23

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1754/1	441	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1754/2	155	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 4499 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1754/2							
Iné údaje: Bez zápisu							
1758/4	40	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	1
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 2505 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1758/4 je evidovaný na liste vlastníctva č. 608.							
Iné údaje: Bez zápisu							
1758/5	48	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	1
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 2505 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1758/5 je evidovaný na liste vlastníctva č. 608.							
Iné údaje: Bez zápisu							
1758/6	1674	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	1
Iné údaje: Bez zápisu							
1758/7	554	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	1
Iné údaje: Bez zápisu							

1758/8	1053	Záhrada	4		1	1	1
Iné údaje: Bez zápisu							
1758/9	21	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 4499 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1758/9							
Iné údaje: Bez zápisu							
1758/10	53	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	1
Iné údaje: Bez zápisu							
1758/11	116	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	1
Iné údaje: Bez zápisu							
1768	895	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	4
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1817 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1768							
Iné údaje: Bez zápisu							
1769	279	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	4
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1049 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1769							
Iné údaje: Bez zápisu							
1770/1	3203	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	4
Iné údaje: Bez zápisu							
1770/2	168	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	4
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 4500 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1770/2							
Iné údaje: Bez zápisu							
1770/3	1455	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	4
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1818 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1770/3							
Iné údaje: Bez zápisu							
1770/4	90	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	4
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 4501 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1770/4							
Iné údaje: Bez zápisu							
1770/5	42	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	4
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 4502 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1770/5							
Iné údaje: Bez zápisu							
1770/6	552	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	1
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1048 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1770/6							

Iné údaje: Bez zápisu							
1773/1	62	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	1
Iné údaje: Bez zápisu							
1773/2	247	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 4503 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1773/2							
Iné údaje: Bez zápisu							
1773/3	478	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 4504 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1773/3							
Iné údaje: Bez zápisu							
1773/4	87	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 2382 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1773/4							
Iné údaje: Bez zápisu							
1775	158	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1047 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1775							
Iné údaje: Bez zápisu							

## Legenda

### Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor
- 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

### Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

### Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

### Druh právneho vzťahu

- 1 Oprávnená držba k pozemku
- 4 Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

## Stavby

Počet stavieb: 12

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1047	1775	15	Administratívna budova		1
Iné údaje: Bez zápisu					

1048	1770/6	20	Laboratórium, jedáleň		1
Iné údaje: Bez zápisu					
1049	1769	15	Administratívna budova		1
Iné údaje: Bez zápisu					
1817	1768	20	Prevádzková budova		1
Iné údaje: Bez zápisu					
1818	1770/3	1	Budova sušiarne a sklad, kotolňa, kompreso		1
Iné údaje: Bez zápisu					
2382	1773/4	20	Sklad techn.zariad.		1
Iné údaje: Bez zápisu					
4499	1758/9 1754/2	18	Trafostanica		1
Iné údaje: Bez zápisu					
4500	1770/2	1	Sklad expedície		1
Iné údaje: Bez zápisu					
4501	1770/4	20	Recirkulačné nádrže a mikroveže		1
Iné údaje: Bez zápisu					
4502	1770/5	18	Regulačná stanica plynu		1
Iné údaje: Bez zápisu					
4503	1773/2	1	Sklad obalov, olejov, chemikálií		1
Iné údaje: Bez zápisu					
4504	1773/3	1	Oblúčková hala, sklad		1
Iné údaje: Bez zápisu					

### Legenda

#### Druh stavby

- 1 Priemyselná budova
- 15 Administratívna budova
- 18 Budova technickej vybavenosti sídla (výmenníková stanica, budova na rozvod energií, čerpacia a prečerpávací stanica, úpravňa vody, transformačná stanica a rozvodňa, budova vodojemu alebo čistiarne odpadových vôd a iné)
- 20 Iná budova

#### Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
2	<b>Gemermilk rs, s.r.o., Bélu Bartóka 41, Rimavská Sobota, PSČ 979 01, SR, IČO: 31592848</b>	1/1
	Titul nadobudnutia	
	kúpna zml. V 1146/2009 - 628/09 Zmena názvu R 222/2009-806/2009;	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Začatie výkonu záložného práva od Ing. Ľubomíra Užíka, Eduarda Putru 3431/18, 979 01 Rimavská Sobota ako záložného veriteľa formou dražby na stavby a pozemky C KN parc. č. 1754/1, 1754/2 (č.s. 4499 trafostanica), 1758/4, 1758/5, 1758/6, 1758/7, 1758/8, 1758/9 (č.s. 4499 trafostanica), 1758/10, 1758/11, 1768 (č.s. 1817 prevádzková budova), 1769 (č.s. 1049 administratívna budova), 1770/1, 1770/2 (č.s. 4500 sklad expedície), 1770/3 (č.s. 1818 budova sušiarne a sklad, kotolňa, kopresorovňa), 1770/4 (č.s. 4501 recirkulačné nádrže a mikroveže), 1770/5 (č.s. 4502 regulačná stanica plynu), 1770/6 (č.s. 1048 laboratórium, jedáleň), 1773/1, 1773/2 (č.s. 4503 sklad obalov, olejov, chemikálií), 1773/3 (č.s. 4504 oblúčková hala, sklad), 1773/4 (č.s. 2382 sklad techn. zariad.), 1775 (č.s. 1047 administratívna budova), podľa P 386/2023, zapísané dňa 27.10.2023 - 1112/2023,	-
	Poznamenáva sa nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa žalovanému Ing. Ľubomír Užík, Eduarda Putru 3431/18, 979 01 Rimavská Sobota ukladá povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva na pozemky C KN parc.č. 1754/1, 1754/2, 1758/4, 1758/5, 1758/6, 1758/7, 1758/8, 1758/9, 1758/10, 1758/11, 1768, 1769, 1770/1, 1770/2, 1770/3, 1770/4, 1770/5, 1770/6, 1773/1, 1773/2, 1773/3, 1773/4, 1775 a na stavby súp.č. 1047 administratívna budova na C KN parc.č. 1775, súp.č. 1048 laboratórium, jedáleň na C KN parc.č. 1770/6, súp.č. 1049 administratívna budova na C KN parc.č. 1769, súp.č. 1817 prevádzková budova na C KN parc.č. 1768, súp.č. 1818 budova sušiarne a sklad, kotolňa, kompresor na C KN parc.č. 1770/3, súp.č. 2382 sklad techn. zar. na C KN parc.č. 1773/4, súp.č. 4499 trafostanica na C KN parc.č. 1754/2, 1758/9, súp.č. 4500 sklad expedície na C KN parc.č. 1770/2, súp.č. 4501 recirkulačné nádrže a mikroveže na C KN parc.č. 1770/4, súp.č. 4502 regulačná stanica plynu na C KN parc.č. 1770/5, súp.č. 4503 sklad obalov, olejov a chemikálií na C KN parc.č. 1773/2, súp.č. 4504 oblúčková hala, sklad na C KN parc.č. 1773/3, podľa zn. 65Cb/44/2023-122 (P 30/2024), zapísané dňa 26.1.2024 - 104/2024	-

### Správca

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

### Nájomca

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

### Iná oprávnená osoba

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

Iné údaje - nepriradené



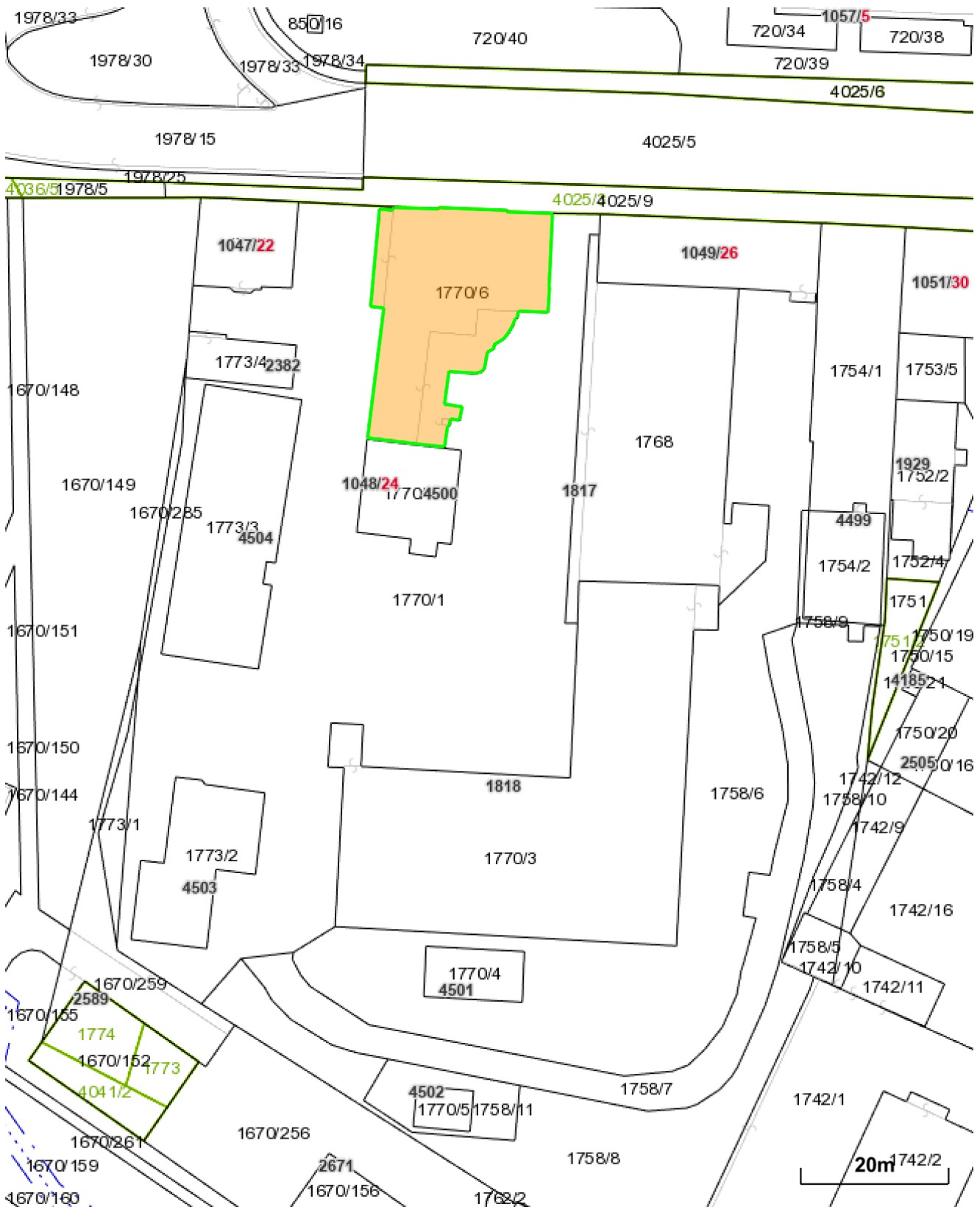
## ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
<b>Vlastník poradové číslo 2</b>	Záložné právo v prospech Ing. Ľubomír Uží r. Užík, Eduarda Putru č. 3431/18, 979 01 Rimavská Sobota, na pozemky a stavby C KN parc.č. 1754/1, 1754/2 (č.súp. 4499 trafostanica), 1758/4, 1758/5, 1758/6, 1758/7, 1758/8, 1758/9 (č.súp. 4499 trafostanica), 1758/10, 1758/11, 1768 (č.súp. 1817 prevádzková buova), 1769 (č.súp. 1049 administratívna budova), 1770/1, 1770/2 (č.súp. 4500 sklad expedície), 1770/3 (č.súp. 1818 budova sušiarne a sklad, kotolňa, kompreso), 1770/4 (č.súp. 4501 recirkulačné nádrže a mikroveže), 1770/5 (č.súp. 4502 regulačná stanica plynu), 1770/6 (č.súp. 1048 laboratórium, jedáleň), 1773/1, 1773/2 (č.súp. 4503 sklad obalov, olejov, chemikálií), 1773/3 (č.súp. 4504 oblúková hala), 1773/4 (č.súp. 2382 sklad techn.zariad.), 1775 (č.súp. 1047 administratívna budova), podľa zmluvy V 1149/2023, povolené dňa 02.06.2023 - 590/23;
<b>Vlastník poradové číslo 2</b>	Záložné právo na stavby a pozemky C KN parc. č.1775 (č.s. 1047 administratívna budova), 1770/6 (č.s. 1048 laboratórium, jedáleň), 1769 (č.s. 1049 administratívna budova), 1768 (č.s. 1817 prevádzková budova), 1770/3 (č.s. 1818 budova sušiarne a sklad,kotolňa,kompreso), 1773/4 (č.s. 2382 sklad techn. zariad.), 1758/9 (č.s. 4499 trafostanica), 1754/2 (č.s. 4499 trafostanica), 1770/2 (č.s. 4500 sklad expedície), 1770/4 (č.s. 4501 recirkulačné nádrže a mikroveže), 1770/5 (č.s. 4502 regulačná stanica plynu), 1773/2 (č.s. 4503 sklad obalov, olejov, chemikálií), 1773/3 (č.s. 4504 oblúková hala, sklad), 1754/1, 1758/4, 1758/5, 1758/6, 1758/7, 1758/8, 1758/10, 1758/11, 1770/1, 1773/1 v prospech navrhovateľa AT DUNAJ, spol. .r.o., Šafárikova 124, 048 01 Rožňava, na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia, podľa Uznesenia pod sp.zn. 68Cb/140/2023 od Okresného súdu Banská Bystrica, (Z 121/2024), zapísané dňa 15.1.2024 - 65/24; Z 195/2024 - 77/24

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**

# Parcela registra C, 1770/6

Banskobystrický > Rimavská Sobota > Rimavská Sobota > k.ú. Rimavská Sobota



# Gemermilk rs, s.r.o. Rimavská Sobotá

SITUÁCIA

M 1:1000

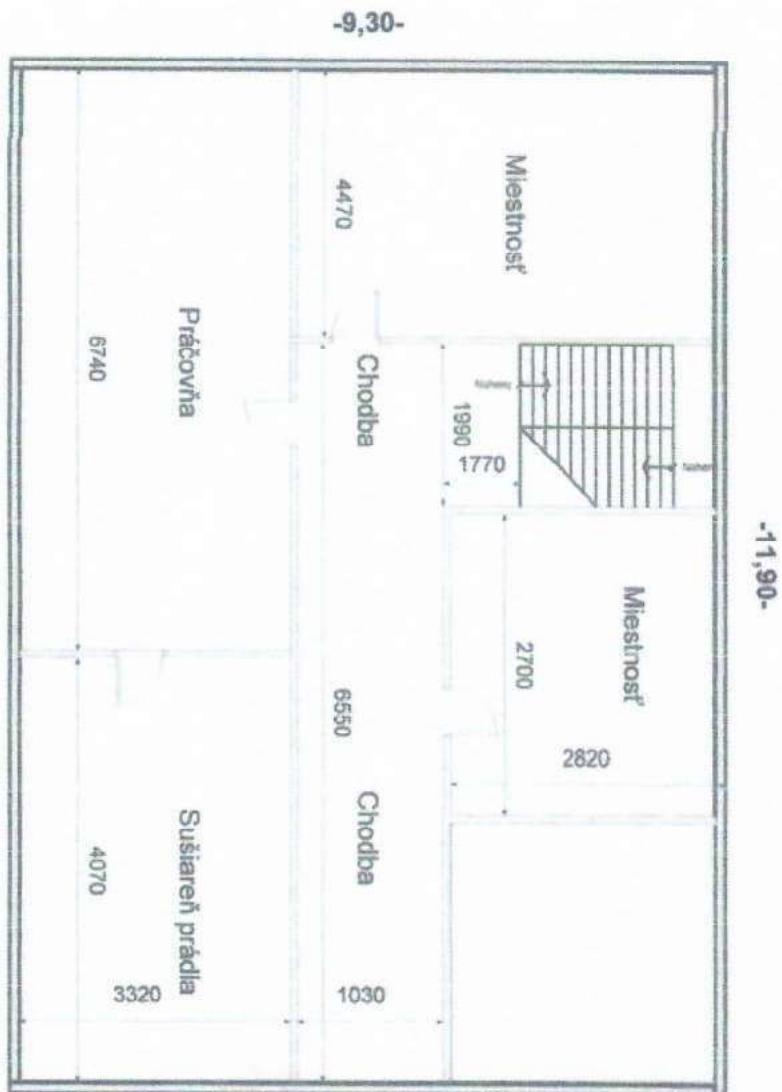
## Objekty

1. Administratívna budova, Gemermilk rs, s.r.o.
2. Prevádzková budova, Gemermilk rs, s.r.o.
3. Sklady, Gemermilk rs, s.r.o.
4. Prevádzková budova - sušiareň, Gemermilk rs, s.r.o.
5. MTZ sklad - Gemermilk rs, s.r.o, Obchod - NB Elektro, Administratívna budova - MM Retail s.r.o.
6. Sklad, MM Retail s.r.o.
7. Sklady, Gemermilk rs, s.r.o.
8. Oblúkový sklad, Gemermilk rs, s.r.o.
9. Garáže, Gemermilk rs, s.r.o.
10. Predajňa Activestyle, MM Retail s.r.o.
11. Mikroveže, Gemermilk rs, s.r.o.
12. Regulačná stanica plynu, Gemermilk rs, s.r.o.
13. Trafostanica, Gemermilk rs, s.r.o.



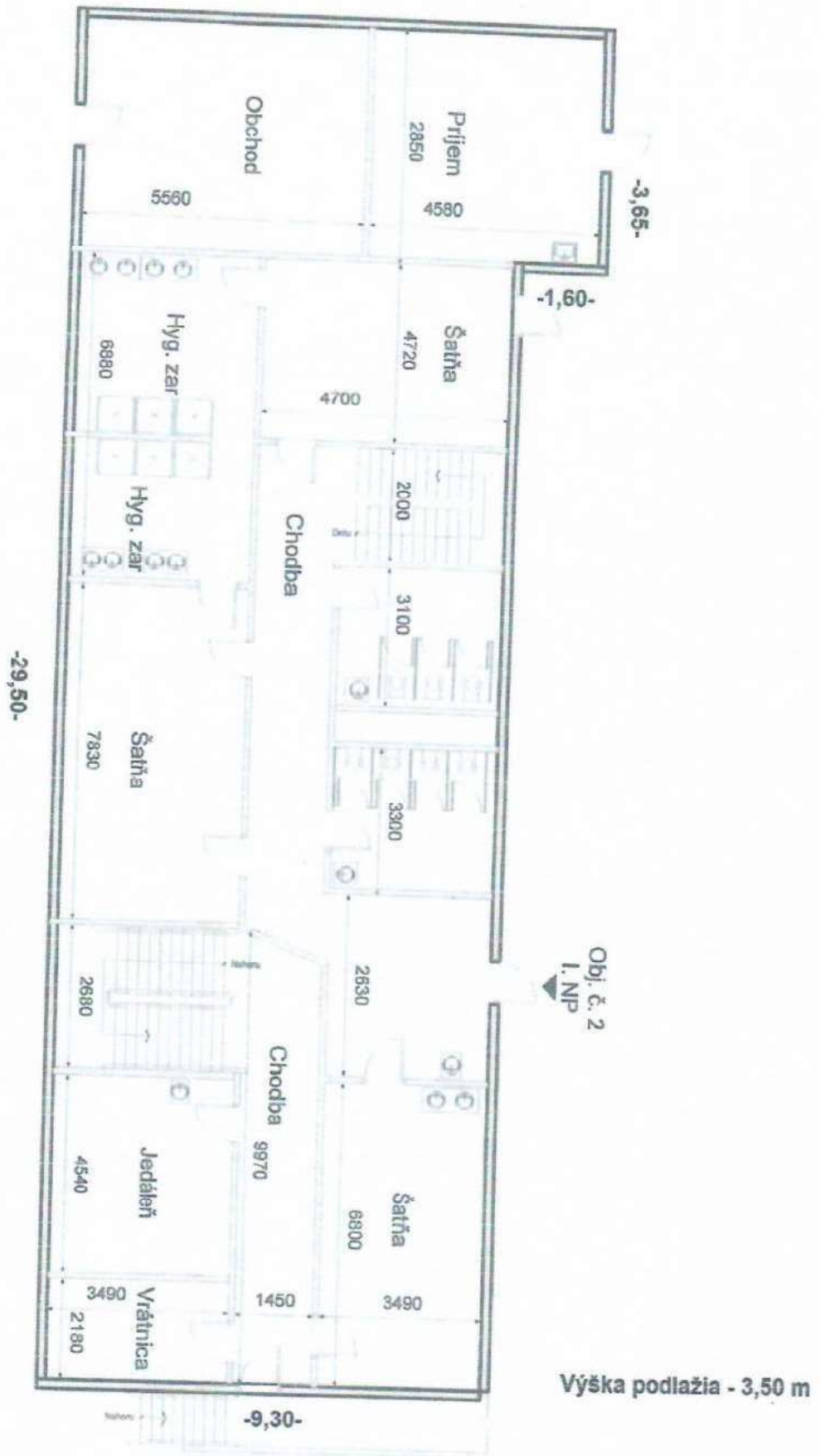
Miestna komunikácia

**Schéma 1.PP obj.č.1 súp. č. 1049**  
**s rozhodujúcimi rozmermi**  
**( bez mierky )**



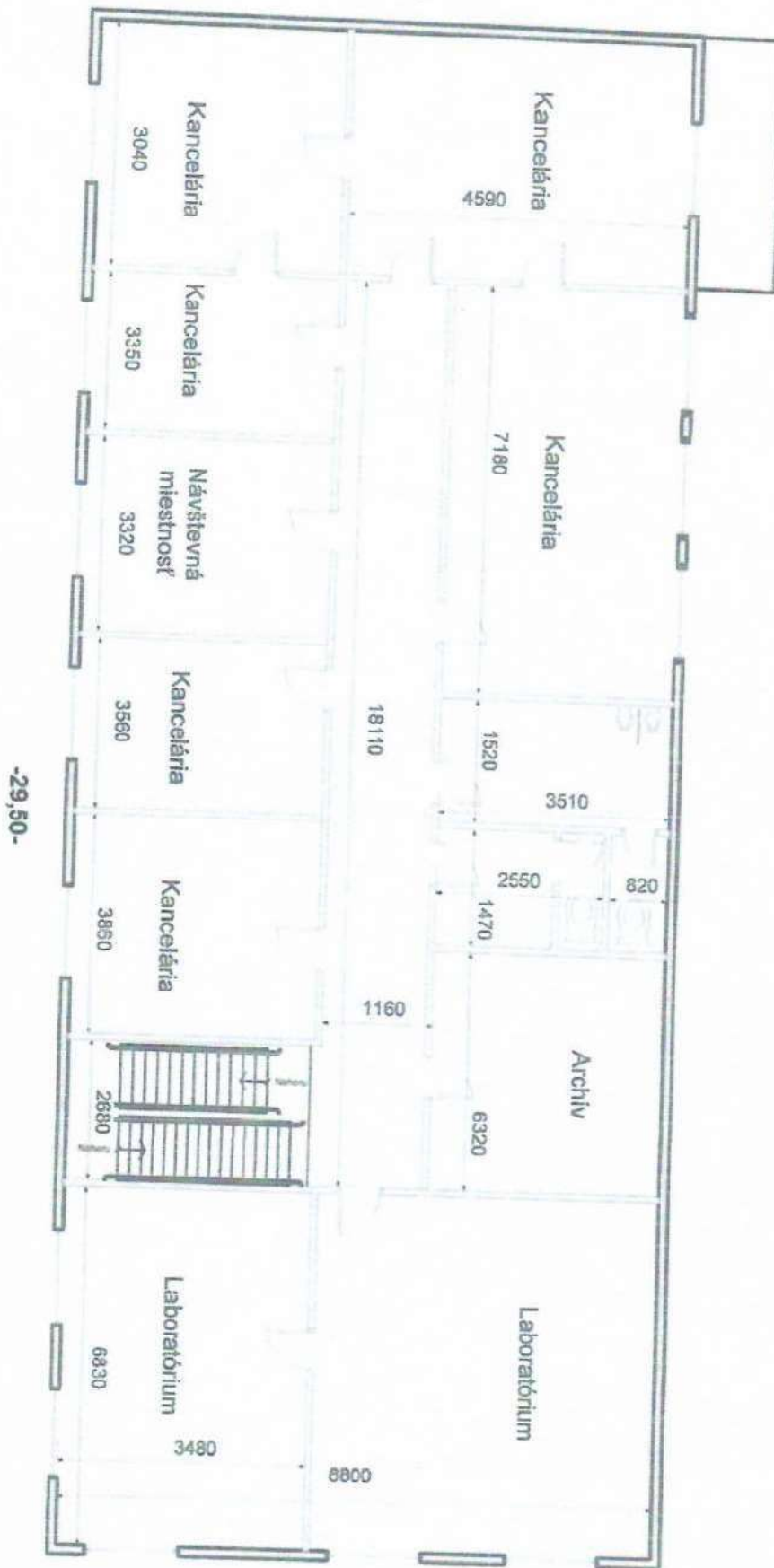
Výška podlažia - 2,25 m

**Schéma 1.NP obj.č.1 súp. č. 1049**  
**s rozhodujúcimi rozmermi**  
**( bez mierky )**



**Schéma 2.NP obj.č.1 súp. č. 1049**  
**s rozhodujúcimi rozmermi ( bez mierky )**

-9,30-

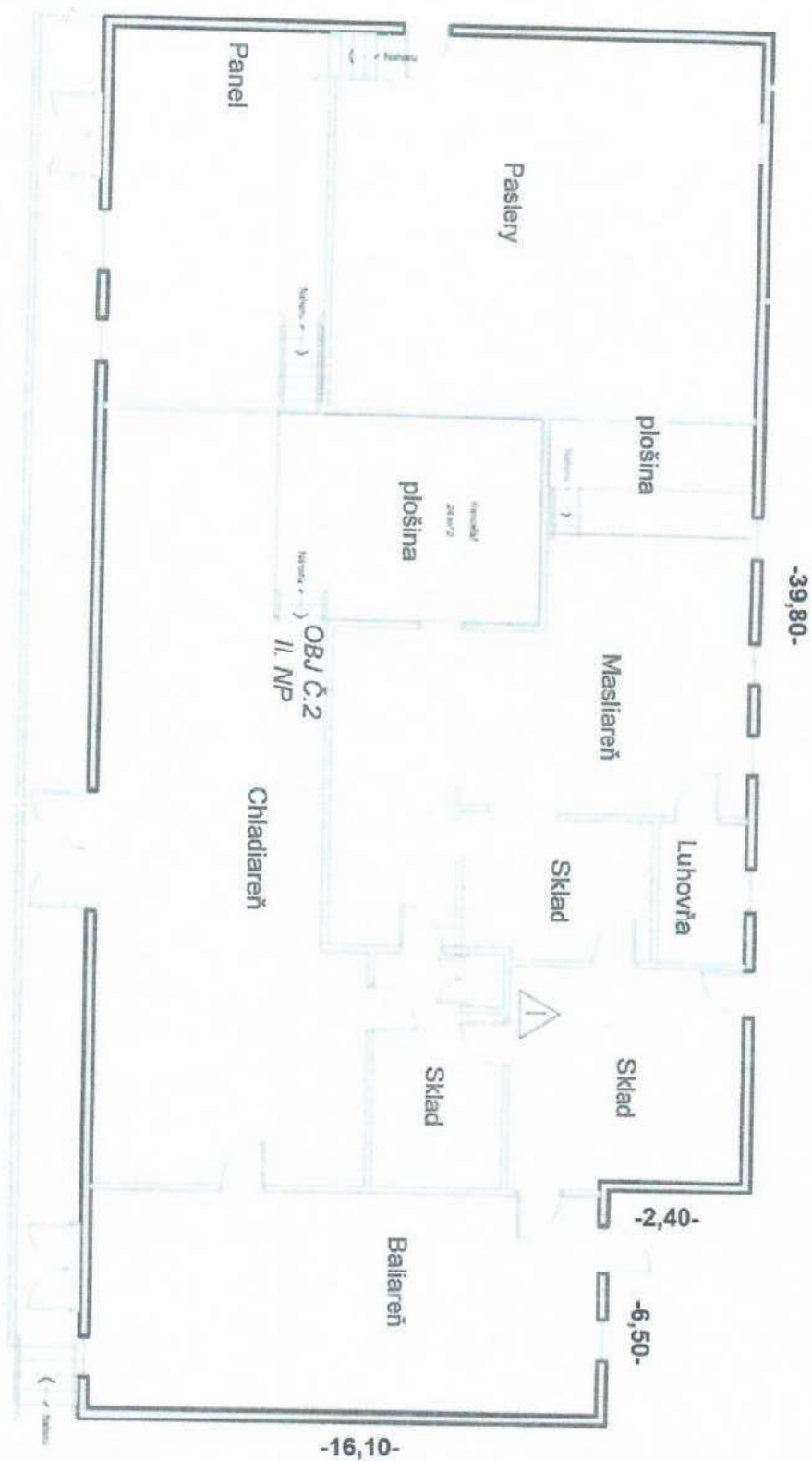


-29,50-

Výška podlažia - 3,62 m

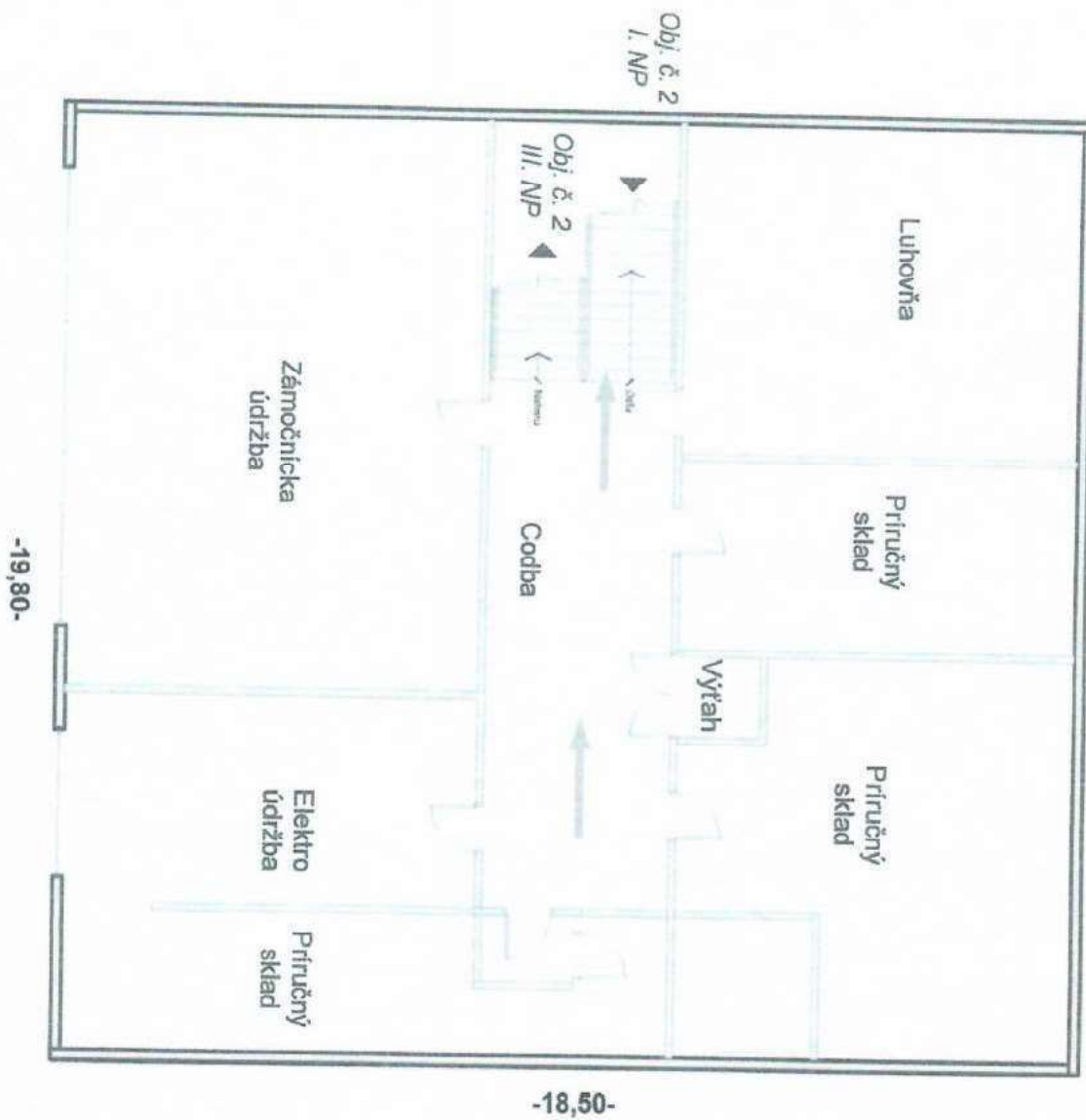
Výška strechy:  $11,43 - 7,12 = 4,31$  m

**Schéma 1.NP obj.č. 2 súp. č. 1817**  
**s rozhodujúcimi rozmermi**  
**( bez mierky )**



Výška podlažia: 7,40 m

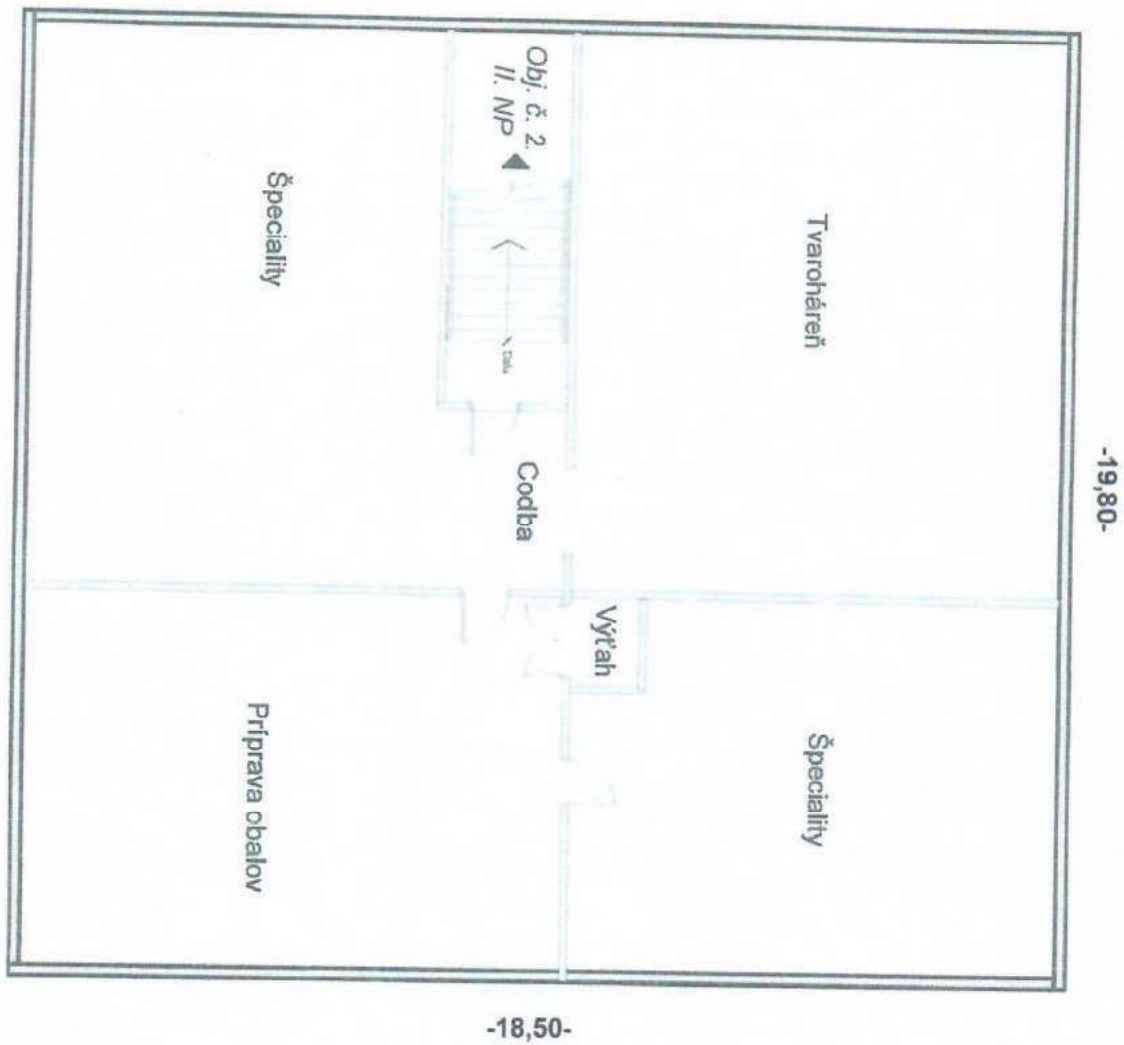
**Schéma 2.NP obj.č. 2 súp. č. 1817**  
**s rozhodujúcimi rozmermi**  
**( bez mierky )**



Výška podlažia: 3,05 m

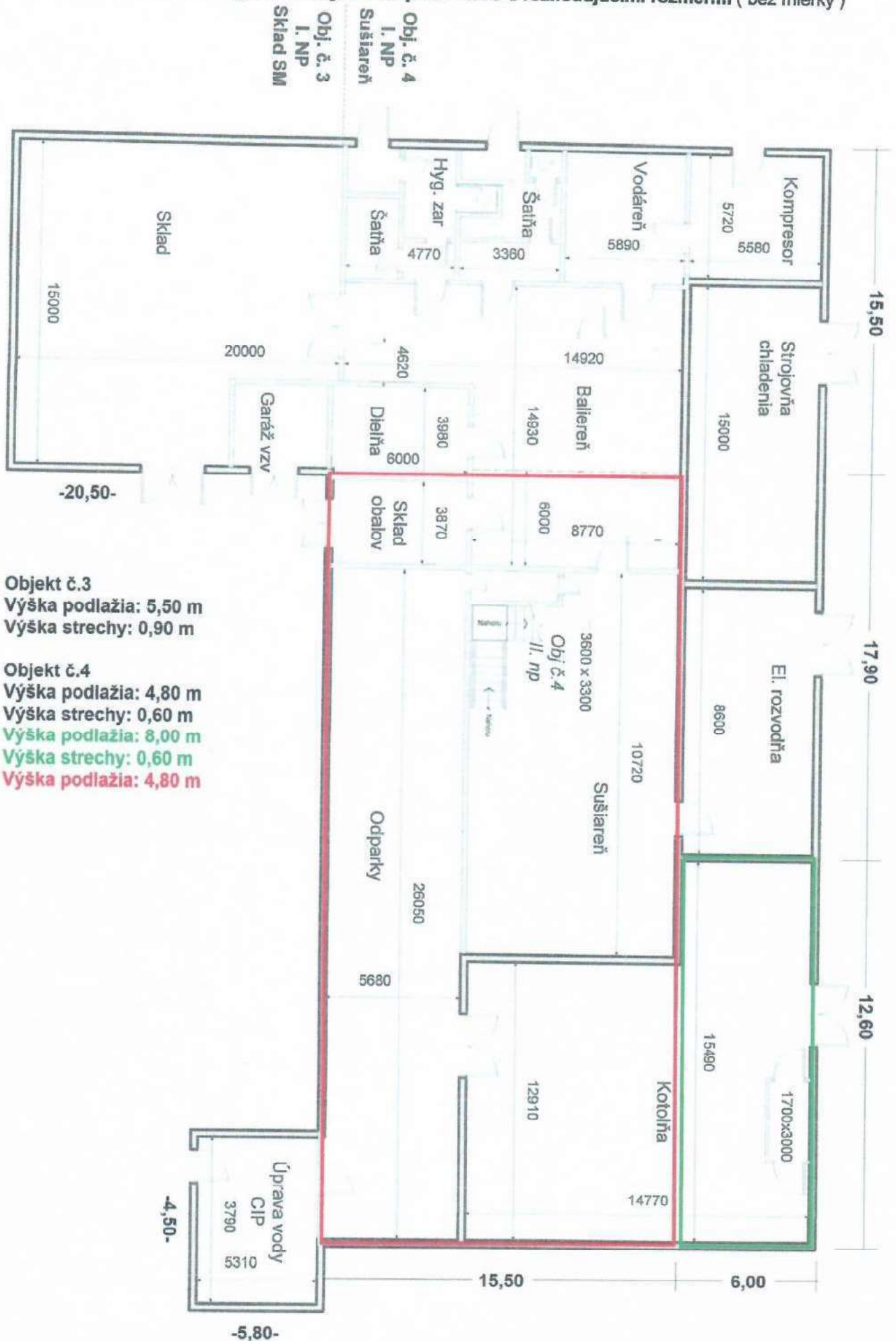


**Schéma 3.NP obj.č. 2 súp. č. 1817**  
**s rozhodujúcimi rozmermi**  
**( bez mierky )**



Výška podlažia: 4,10 m  
Výška strechy: 0,50 m

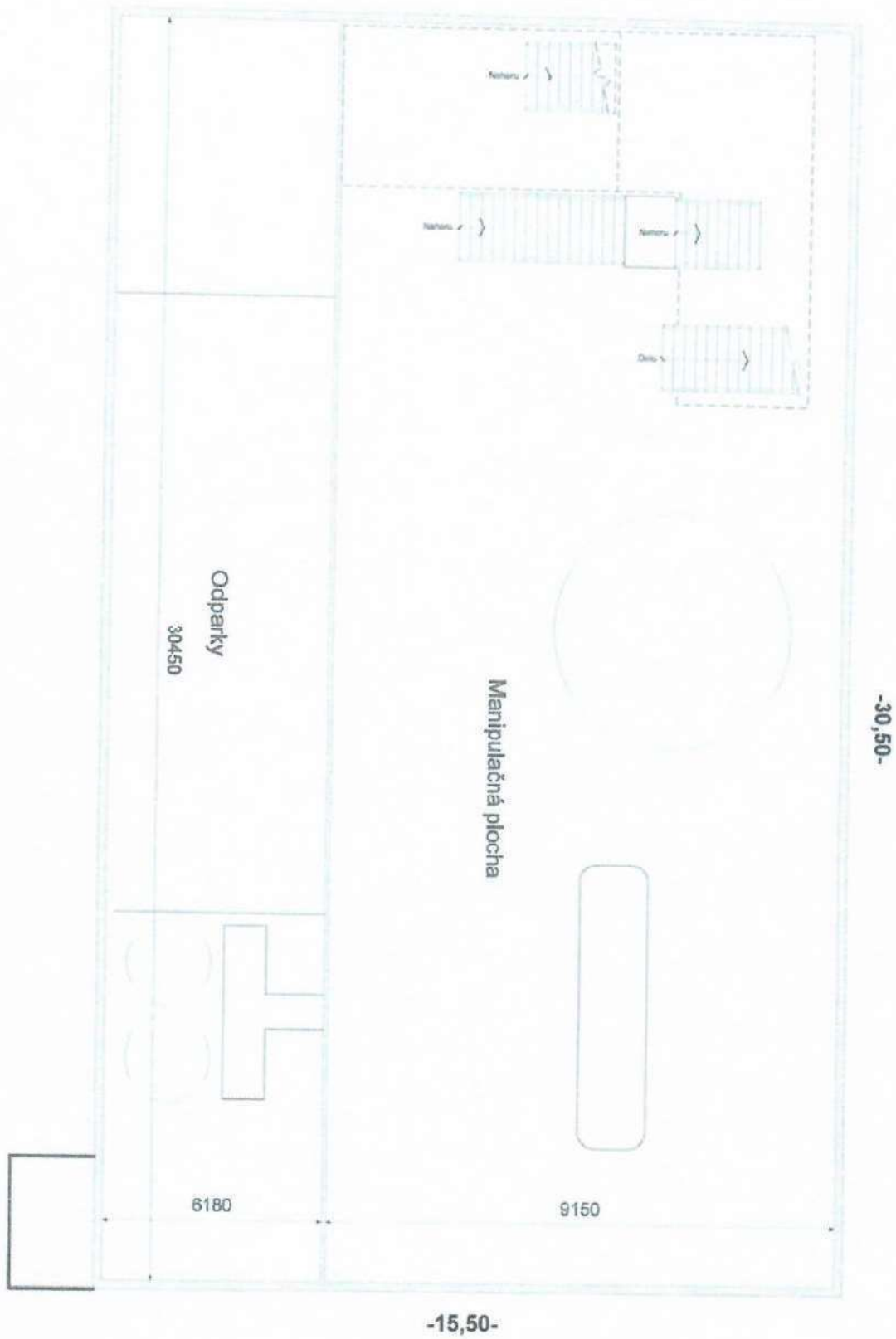
Schéma 1.NP obj.č.3 a obj.č.4 súp. č. 1818 s rozhodujúcimi rozmermi ( bez mierky )



Objekt č.3  
Výška podlažia: 5,50 m  
Výška strechy: 0,90 m

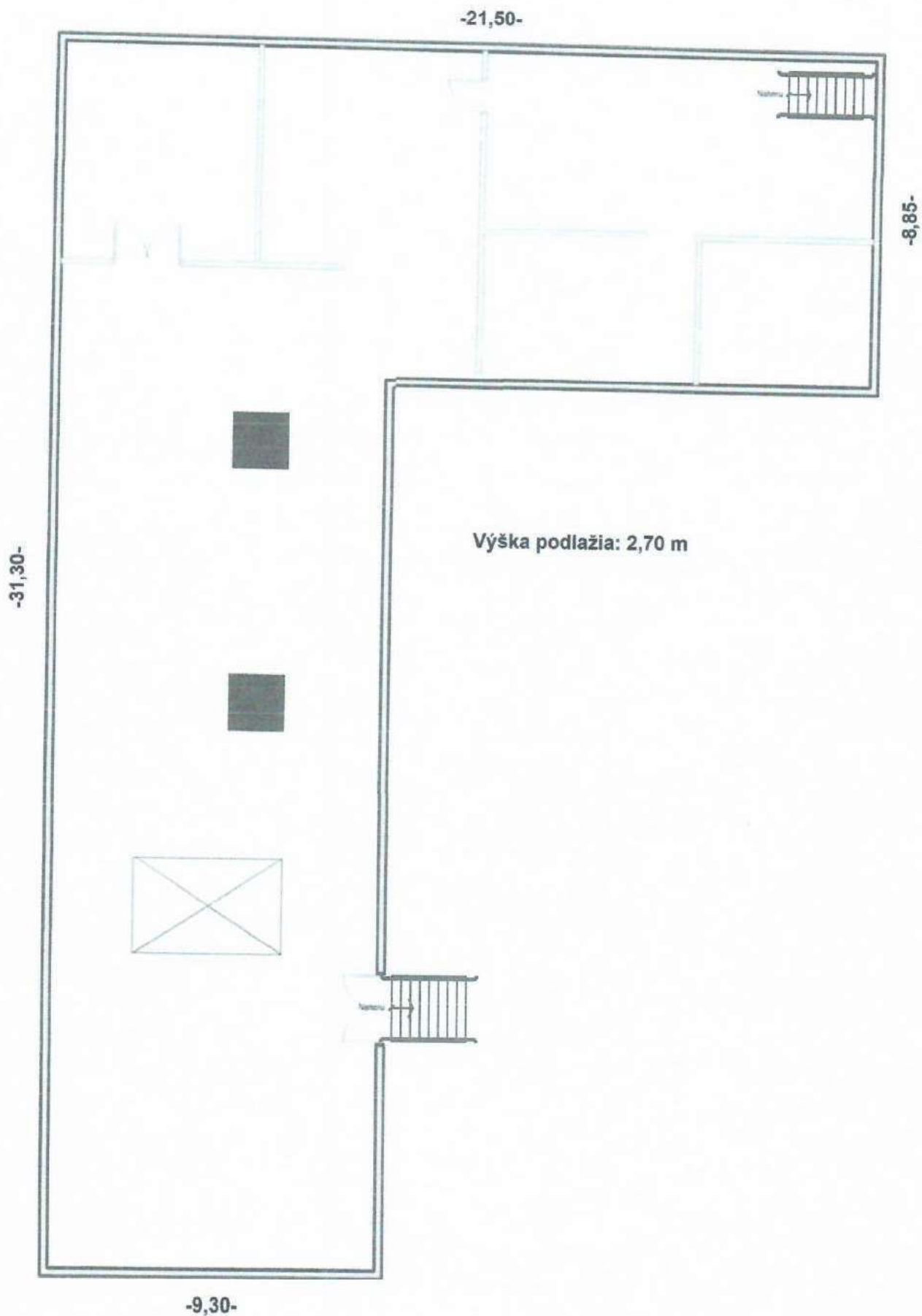
Objekt č.4  
Výška podlažia: 4,80 m  
Výška strechy: 0,60 m  
Výška podlažia: 8,00 m  
Výška strechy: 0,60 m  
Výška podlažia: 4,80 m

**Schéma 2.NP obj.č.4 súp. č. 1818**  
**s rozhodujúcimi rozmermi**  
**( bez mierky )**

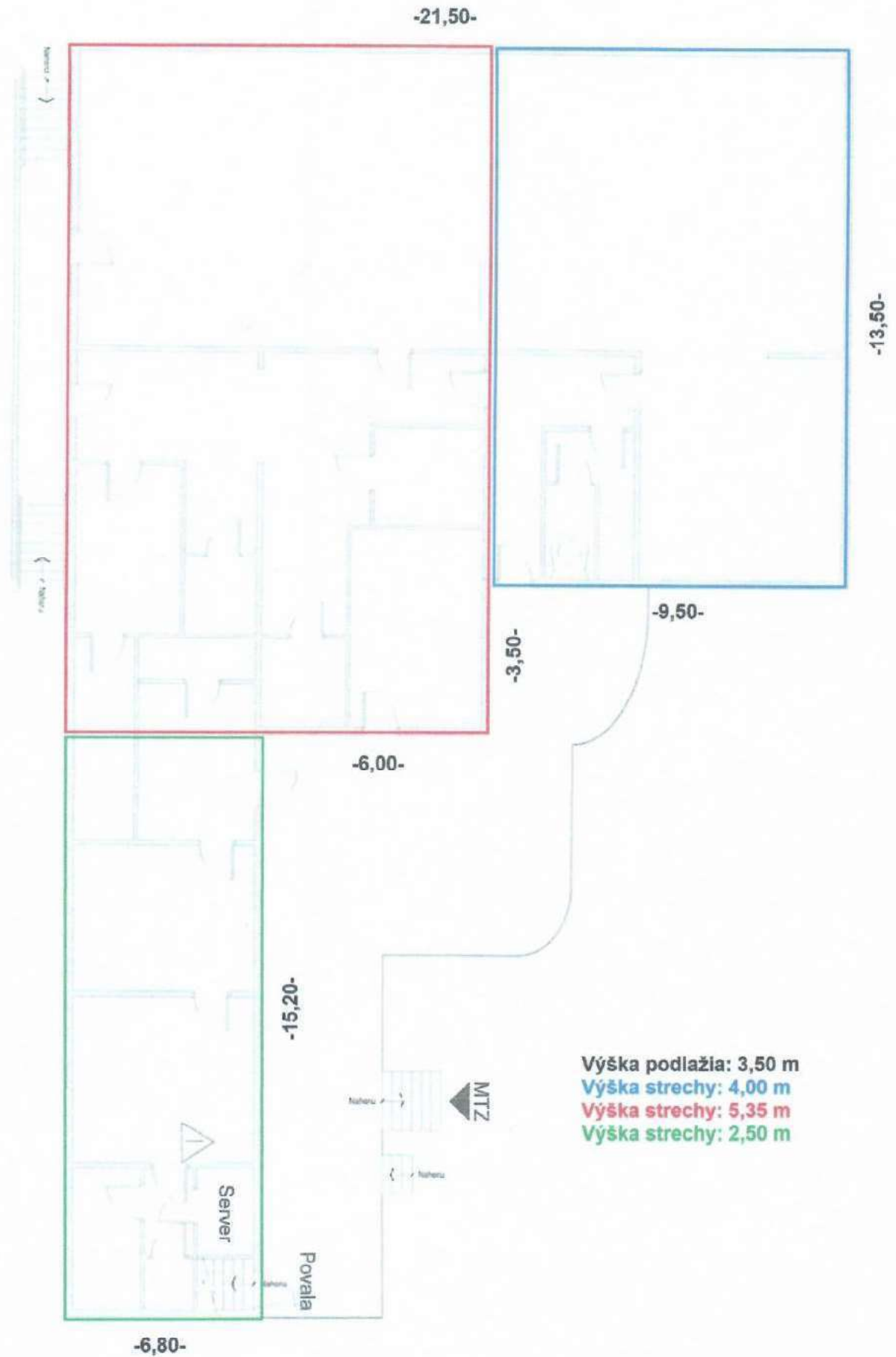


Výška podlažia: 13,10 m  
Výška strechy: 0,60m

**Schéma 1.PP obj.č. 5 súp. č. 1048**  
**s rozhodujúcimi rozmermi**  
**( bez mierky )**

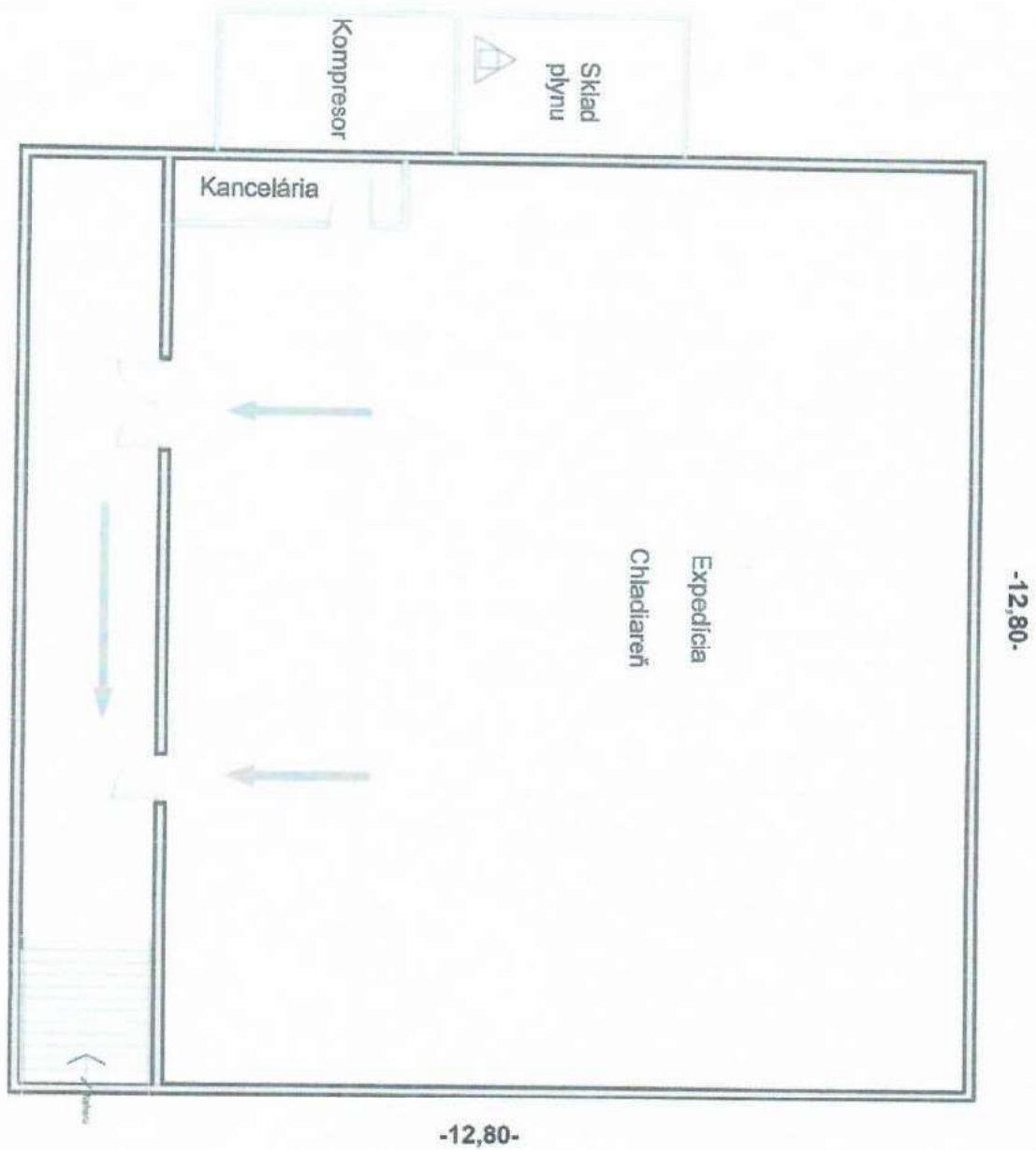


**Schéma 1.NP obj.č. 5 súp. č. 1048**  
**s rozhodujúcimi rozmermi ( bez mierky )**



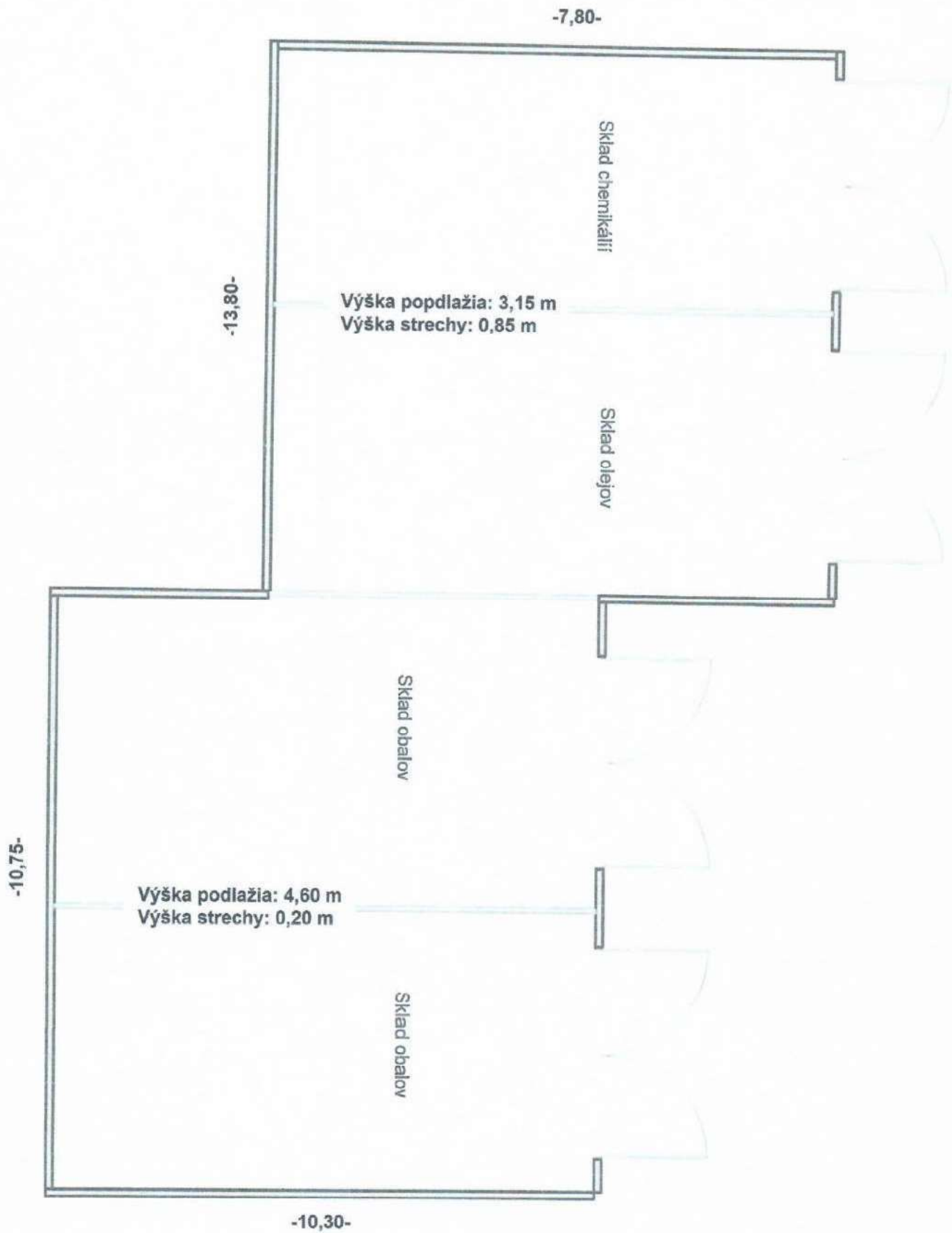
**Výška podlažia: 3,50 m**  
**Výška strechy: 4,00 m**  
**Výška strechy: 5,35 m**  
**Výška strechy: 2,50 m**

**Schéma 1.NP obj.č. 6 súp. č. 4500**  
**s rozhodujúcimi rozmermi**  
**( bez mierky )**



Výška podlažia: 4,70 m  
Výška strechy: 0,10 m

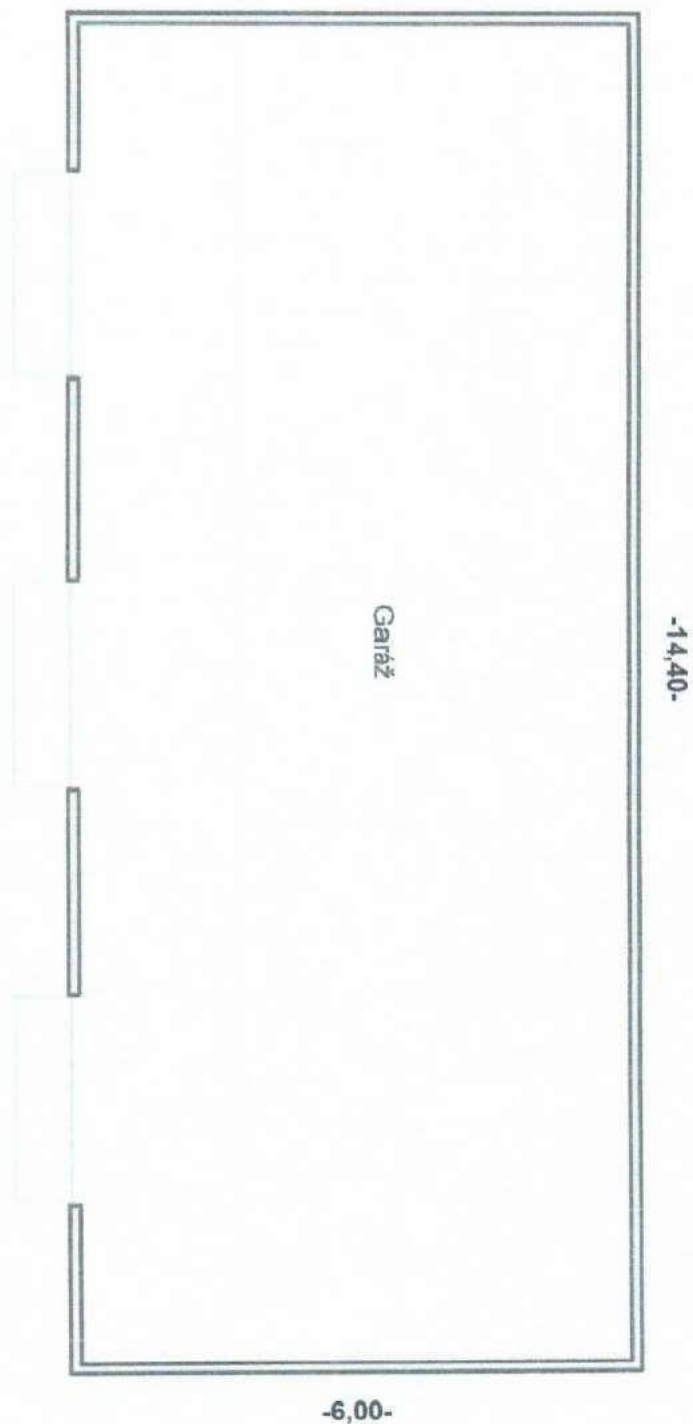
Schéma 1.NP obj.č. 7 súp. č. 4503  
s rozhodujúcimi rozmermi  
( bez mierky )





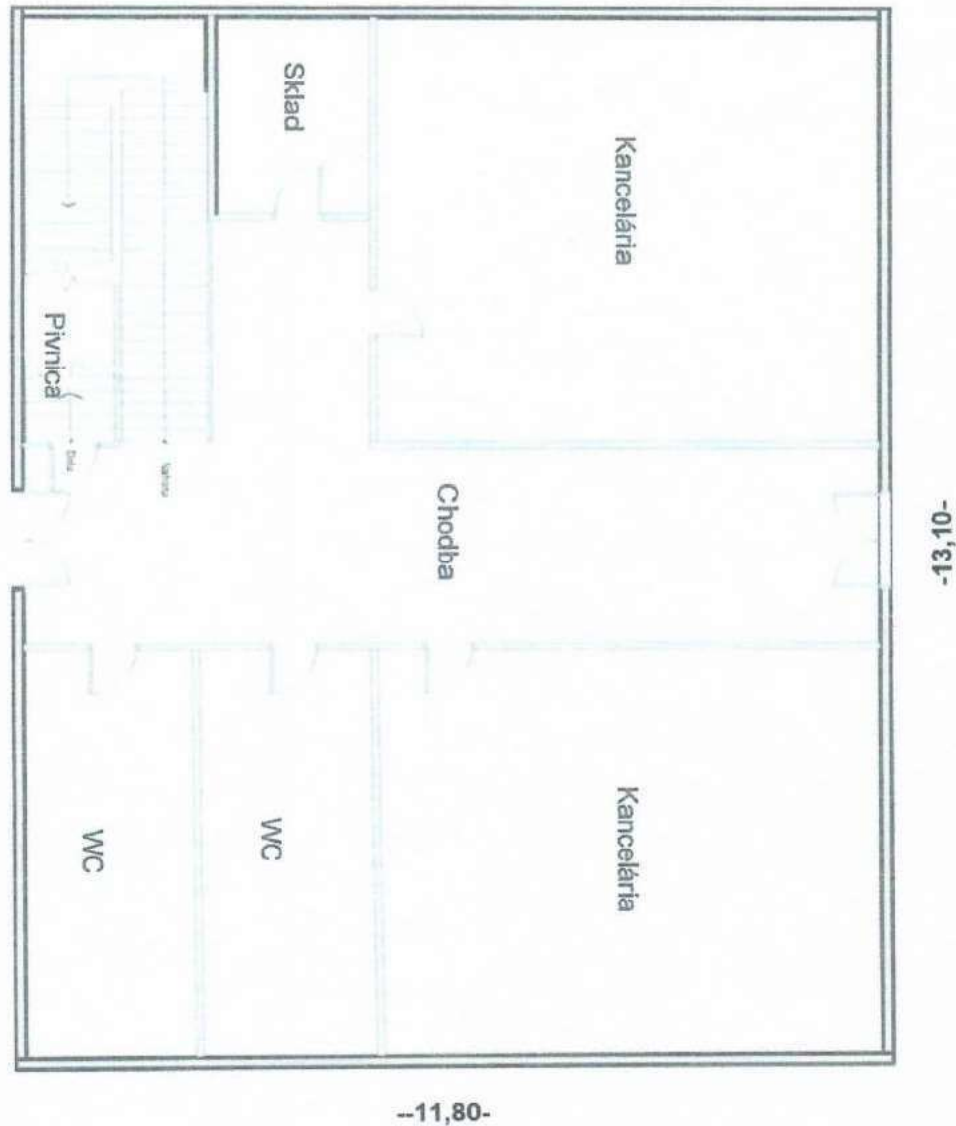


**Schéma 1.NP obj.č. 9 súp. č. 2382**  
**s rozhodujúcimi rozmermi**  
( bez mierky )



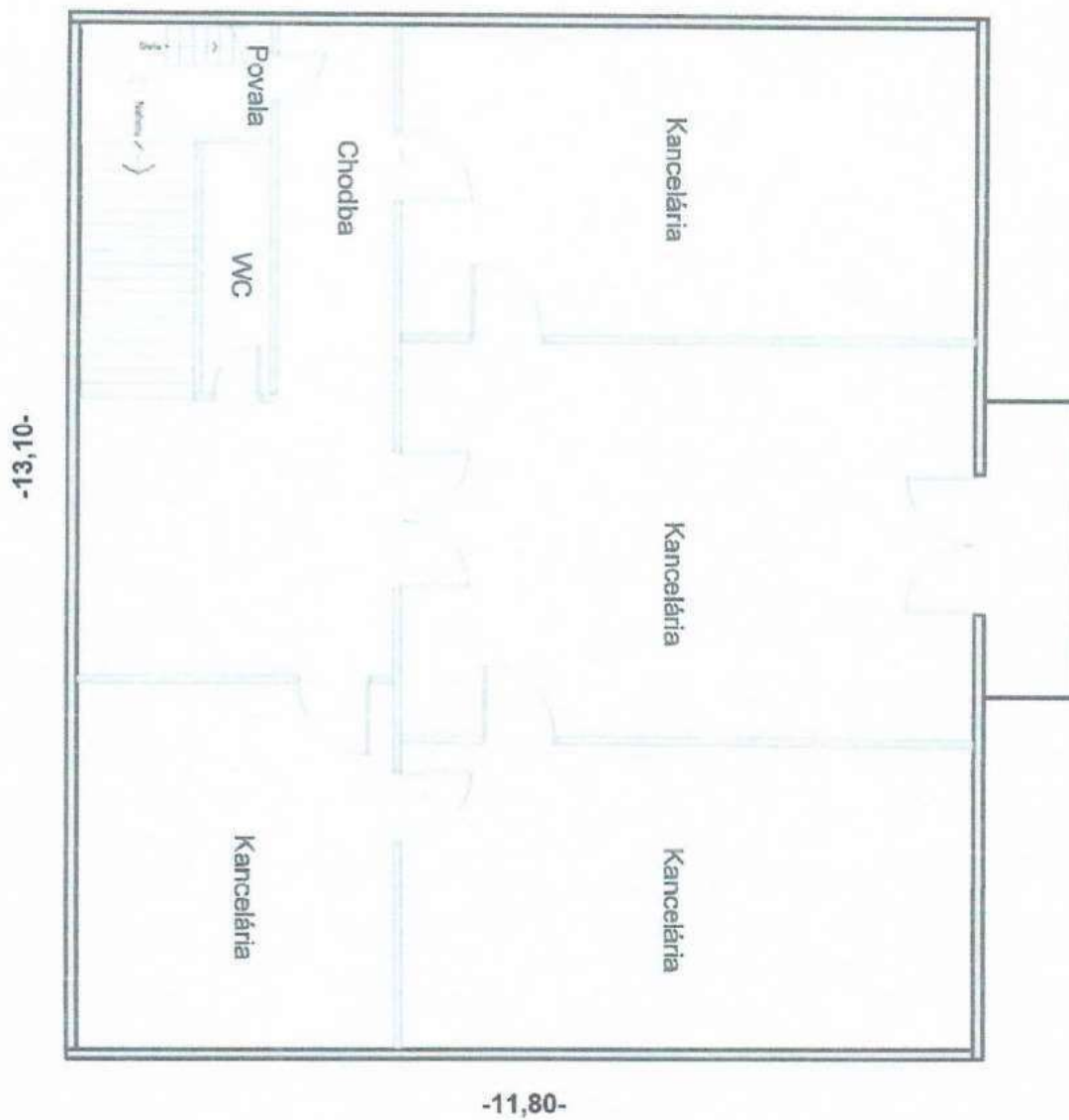
Výška podlažia: 2,55 m  
Výška strechy: 0,20 m

**Schéma 1.NP obj.č. 10 súp. č. 1049**  
**s rozhodujúcimi rozmermi**  
**( bez mierky )**



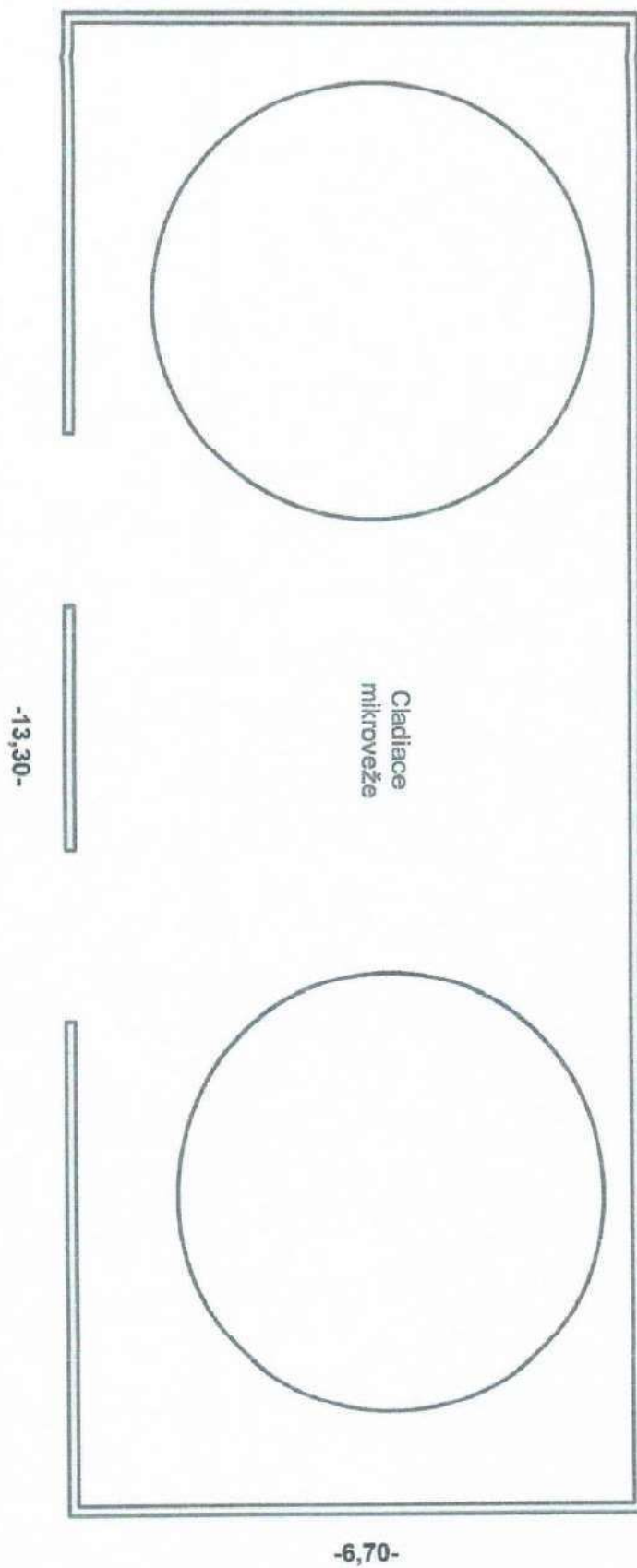
Výška podlažia: 4,40 m

**Schéma 2.NP obj.č. 10 súp. č. 1049**  
**s rozhodujúcimi rozmermi**  
**( bez mierky )**



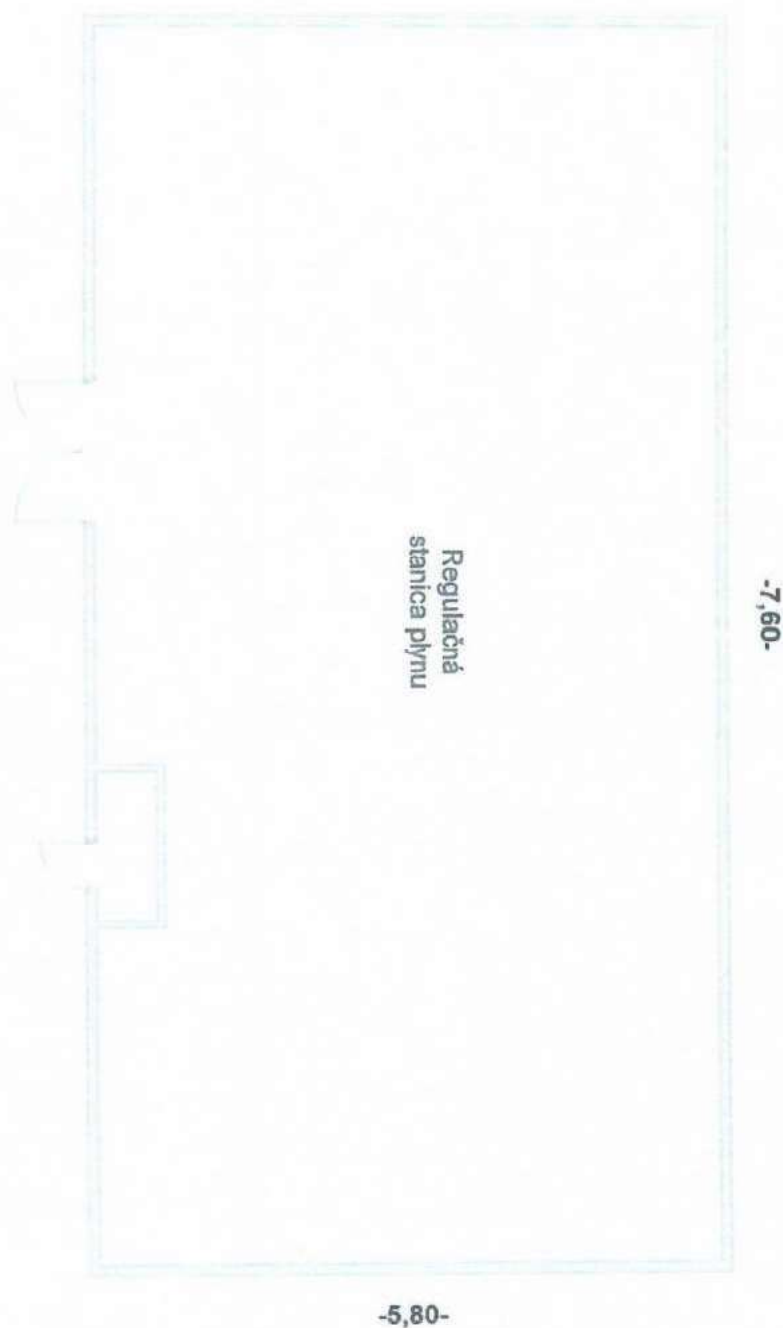
Výška podlažia: 4,00 m

**Schéma 1.NP obj.č. 11 súp. č. 4501**  
**s rozhodujúcimi rozmermi**  
**( bez mierky )**



Výška podlažia: 6,75 m

**Schéma 1.NP obj.č. 12 súp. č. 4502**  
**s rozhodujúcimi rozmermi**  
**( bez mierky )**



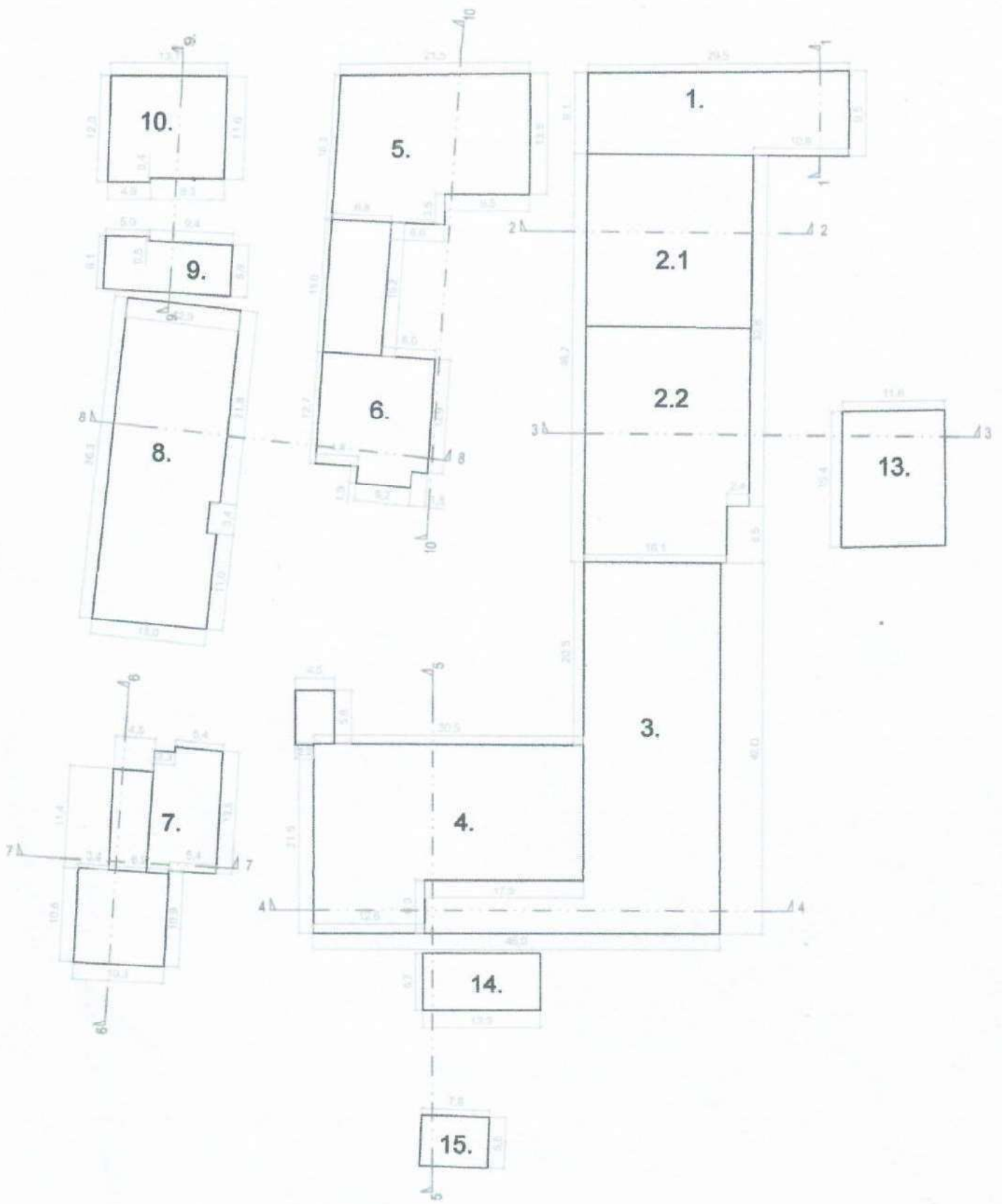
Výška podlažia: 2,70 m  
Výška strechy: 0,35 m

**Schéma 1.NP obj.č. 13 súp. č. 4499**  
**s rozhodujúcimi rozmermi**  
**( bez mierky )**

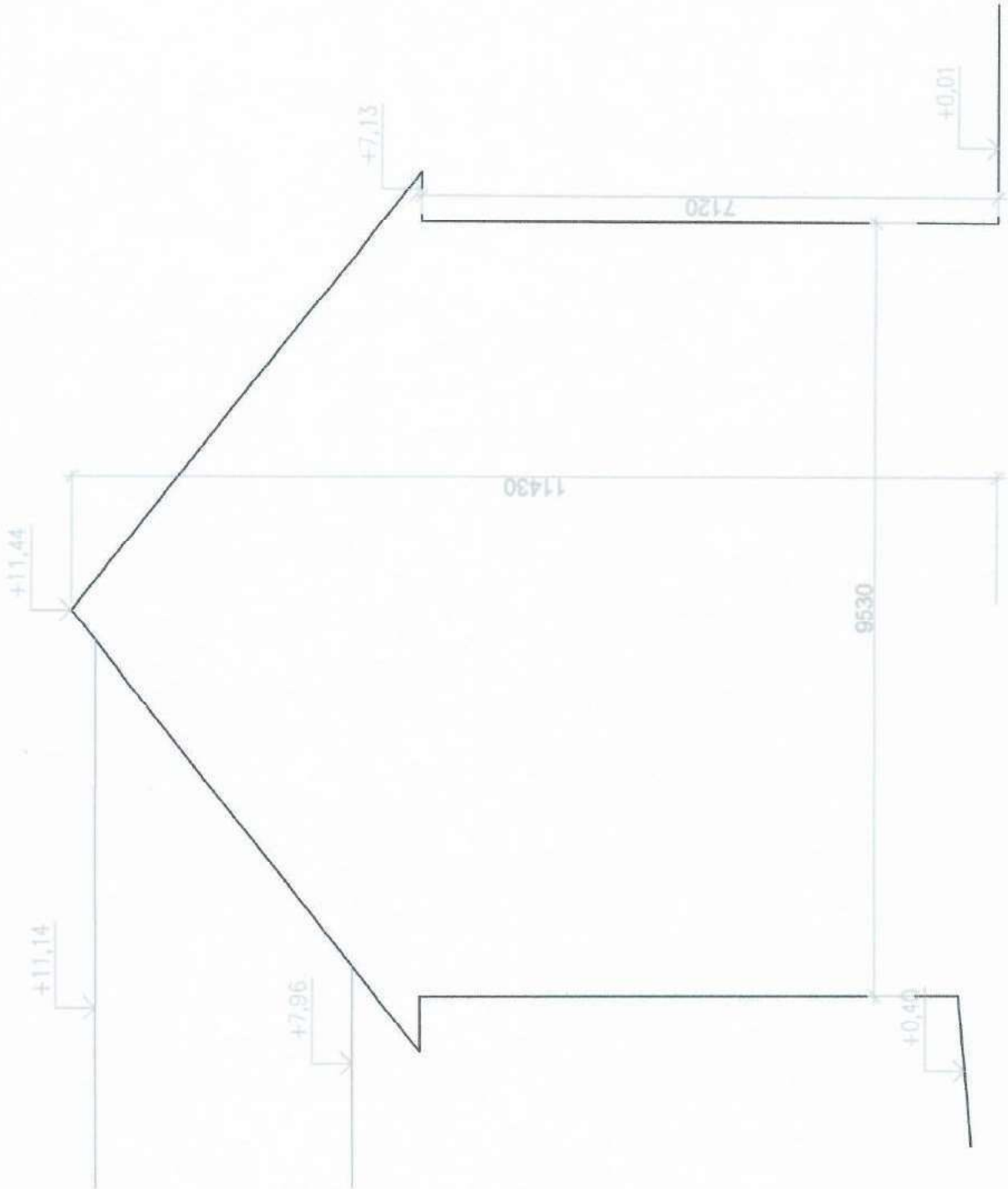


Výška podlažia: 5,20 m  
Výška strechy: 0,30 m

**Letecké zameranie UAVONIC - situácia**  
**s rozhodujúcimi rozmermi**  
 ( bez mierky )

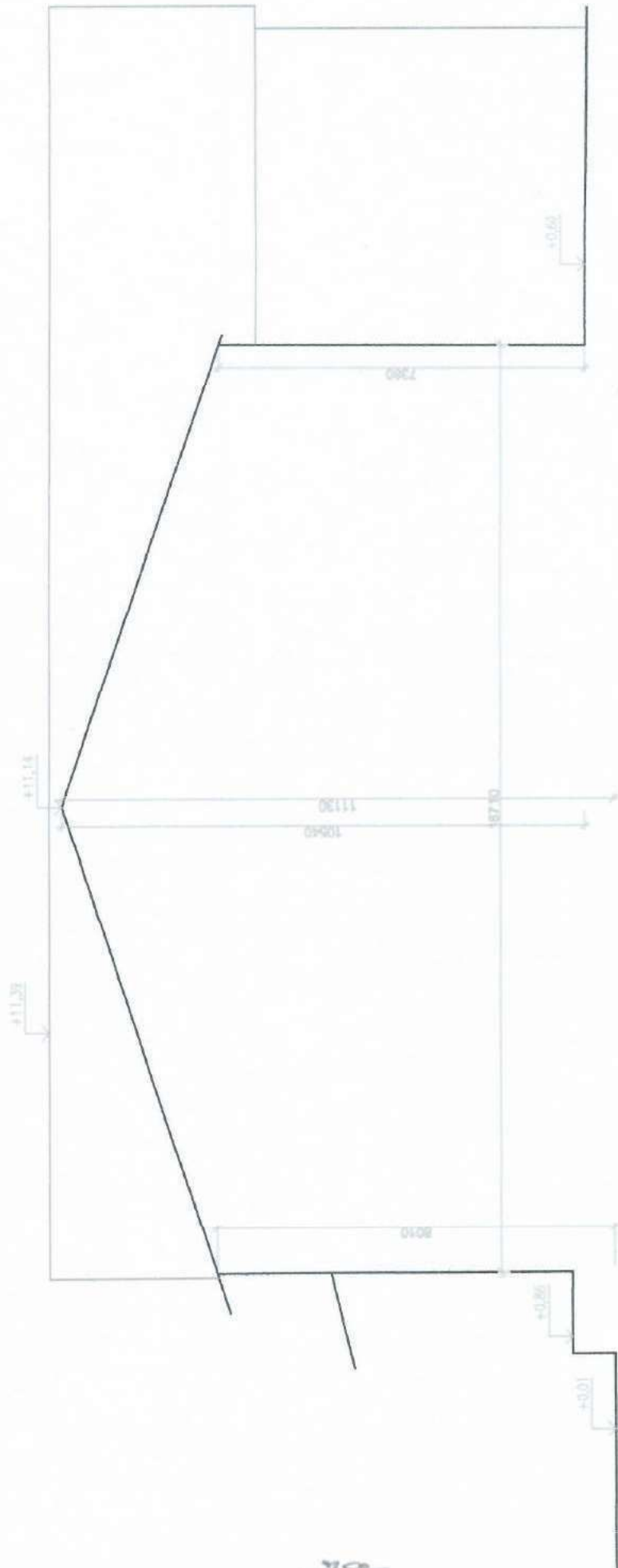


# Rez 1-1

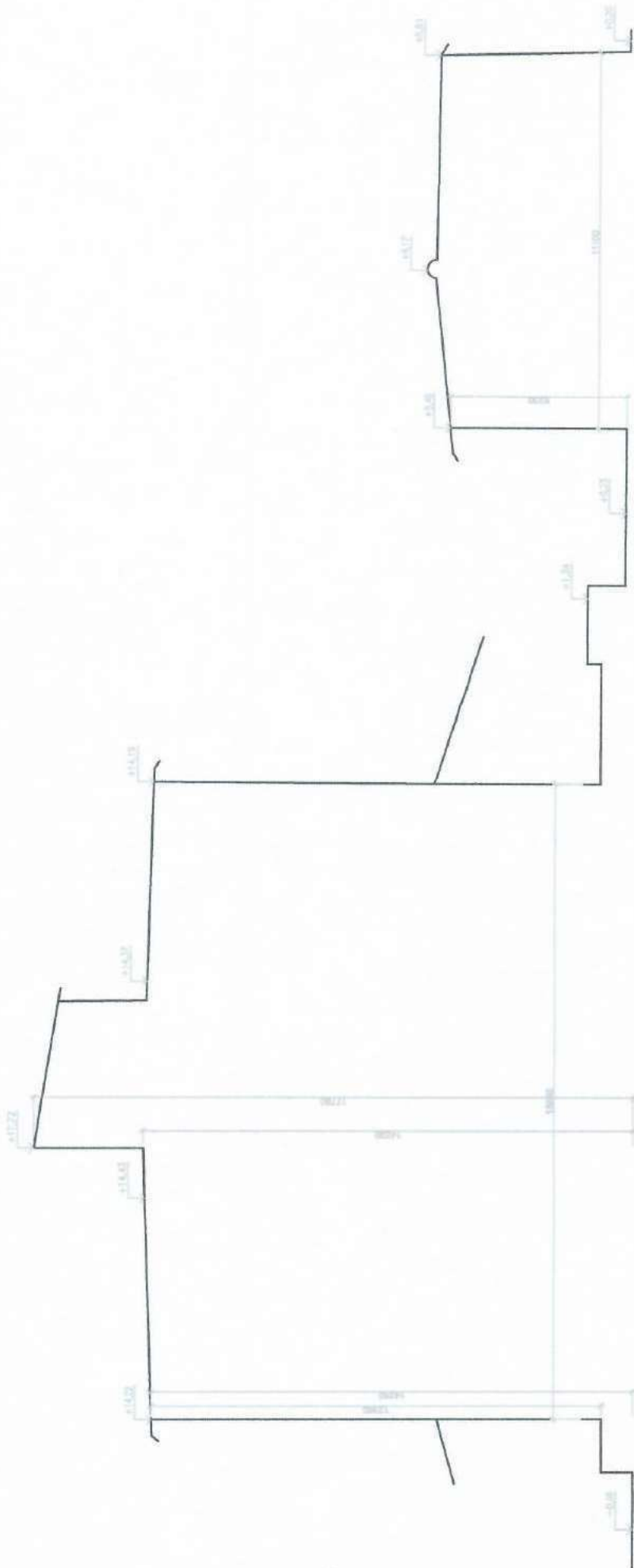




Rez 2-2

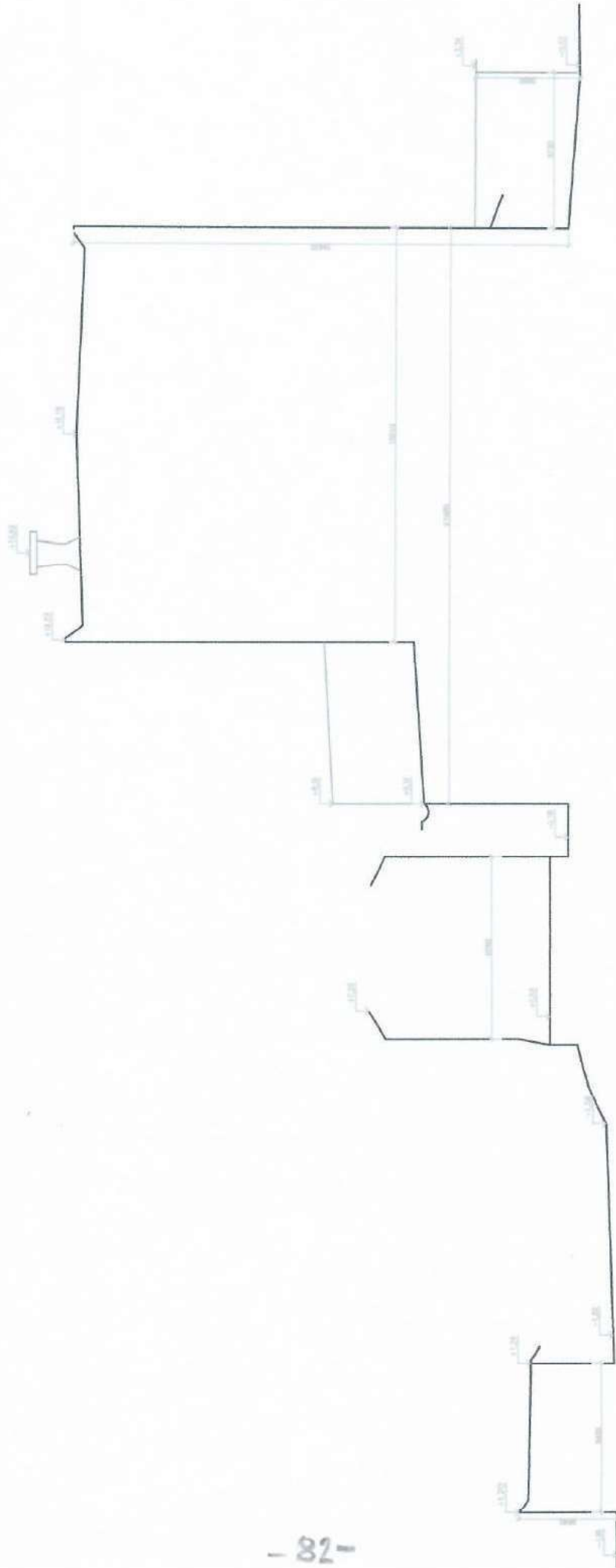


Rez 3-3

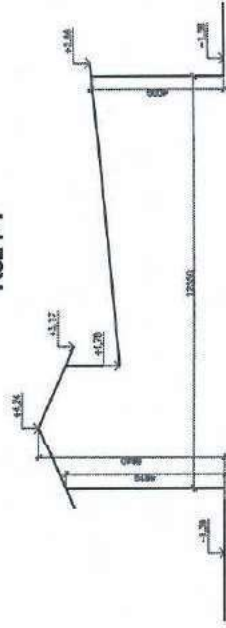




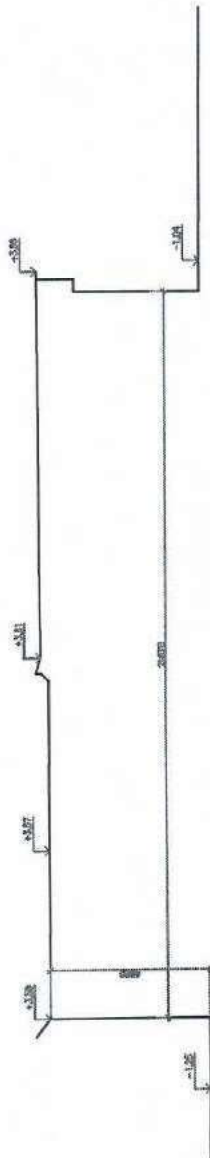
Rez 5-5



Rez 7-7

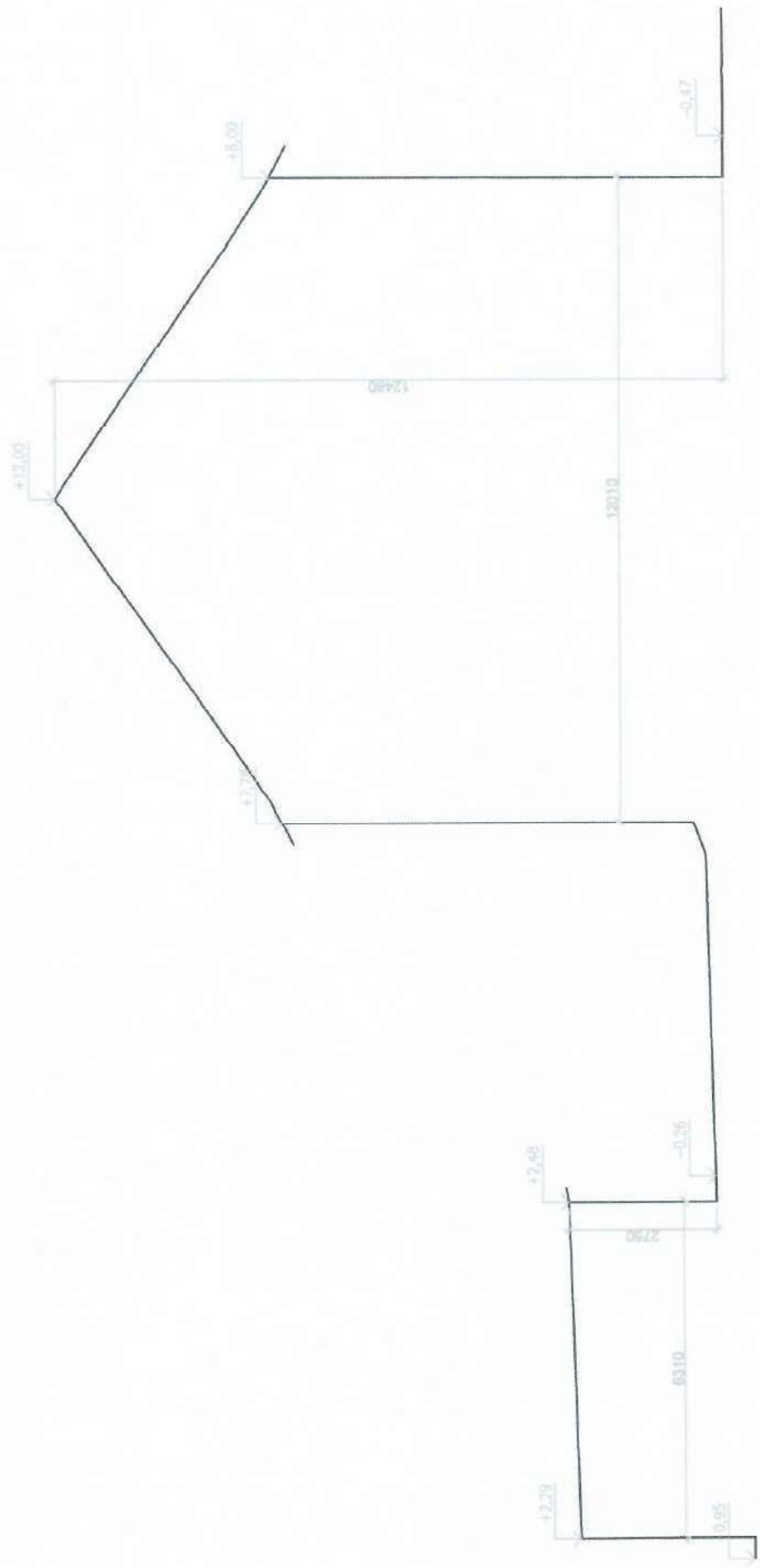


Rez 6-6





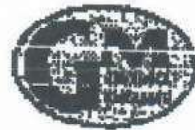
Rez 9-9







Cemerná mliekareň s.c.o., El Baróka 41, 979 01 Rimavská Sobota  
 IČO: 31588107, Reg. OS Ban. Hystrica S.r.o. 1290/S



Tlú.  
 Ing. Makonyl

v Rim. Sobote, dňa 04.04.2002

### VEC

Na základe nášho dohovoru Vám oznamujeme nami zistený vek stavieb podľa dostupných údajov:

ČÍSLO OBJ.	Objekt:	Rok postavenia	Rok rekonštrukcie
10	stavba s.č. 1047, nová administratívna budova	1913	2001
7	sklad technického zariadenia	1996	
2	stavba s.č. 1740, sklad obalov	1989	
7	stavba s.č. 1738, dielne a sklad chemikálií	1998	
12	stavba s.č. 1737, doregulačná stanica plynu	1973	
	stavba s.č. 1736, prístrojok	1994	
13	trafostanica	1973	
1	stavba s.č. 1049, administratívna budova a vrátnica	1936	1992
2	stavba s.č. 1817, príjem a pasterizácia	1936	1992
5	stavba s.č. 1048, laboratórium	1936	1992
6	stavba s.č. 1739, sklad tuhých výrobkov	1977	
3	stavba s.č. 1818, sklad sušeného mlieka	1977	
4	stavba s.č. 1818, sušiareň, kompresorovňa, plynová kotolňa	1973	
11	stavba s.č. 1741, chladiace mikrovčte	1973	
	pozemný vodojem	1963	
	spevnené plochy	1991	

CEMERNÁ MLIEKAREŇ, I.S.  
 979 01 RIMAVSKÁ SOBOTA

Ing. Ondrej Kolenička  
 VTÚ





### Fotodokumentácia



Pohľad z ulice na obj.č.1 súp.č. 1049



Obj.č.1 súp.č. 1049 1.PP - práčovňa



Obj.č.1 súp.č. 1049 1.NP – šatňa+WC



Obj.č.1 súp.č. 1049 2.NP - kancelária



Obj.č.1 súp.č. 1049 2.NP - laboratórium



Pohľad na obj.č.2 súp.č. 1817



Obj.č.2 súp.č. 1817, 1.NP pasterizačná stanica



Obj.č.2 súp.č. 1817, 2.NP sklad

### Fotodokumentácia



Obj.č.2 súp.č. 1817, 2.NP dielňa



Obj.č.2 súp.č. 1817, 3.NP tvaroháreň



Obj.č.2 súp.č. 1817, 3.NP špeciality



Pohľad na obj.č.3 súp.č. 1818



Obj.č. 3 súp.č. 1818, interiér



Pohľad z dvora na obj.č.4 súp.č. 1818



Pohľad zadný na obj.č.4 súp.č. 1818



Obj.č.4 súp.č. 1818, 1.NP kotolňa

### Fotodokumentácia



Obj.č.4 súp.č. 1818, 1.NP sušiareň



Obj.č.4 súp.č. 1818, 1.NP lúhovňa



Obj.č.4 súp.č. 1818, 1.NP kompresorovňa



Pohľad z ulice na obj.č.5 súp.č. 1048



Pohľad z dvora na obj.č.5 súp.č. 1048



Obj.č.5 súp.č. 1048, 1.PP sklad



Obj.č.5 súp.č. 1048, 1.PP kotolňa



Obj.č.5 súp.č. 1048, 1.NP predajňa elektro

Fotodokumentácia



Obj.č.5 súp.č. 1048, 2.NP kancelária



Obj.č.5 súp.č. 1048, 2.NP kancelária



Pohľad na obj.č.6 súp.č. 4500



Obj.č.6 súp.č. 4500, interiér



Pohľad na obj.č.7 súp.č. 4503



Obj.č. 7 súp.č. 4503, 1.NP sklad



Pohľad na obj.č.7 súp.č. 4503, časť sklad sušeného mlieka



Obj.č. 7 súp.č. 4503, časť sklad sušeného mlieka – interiér

Fotodokumentácia



Pohľad na obj.č.8 súp.č. 4504



Obj.č. 8 súp.č. 4504 - interiér



Pohľad z ulice na obj.č.10 súp.č. 1047



Pohľad z dvora na obj.č.10 súp.č. 1047



Obj.č. 10 súp.č. 1047, 1.NP predajňa



Obj.č. 10 súp.č. 1047, 2.NP kancelária



Obj.č. 10 súp.č. 1047, 2.NP kancelária



Pohľad na obj.č.9 súp.č. 2382



### Fotodokumentácia



Pohľad na obj.č.11 súp.č. 4501



Obj.č. 11 súp.č. 4501 – interiér



Pohľad na obj.č.12 súp.č. 4502



Pohľad na obj.č.13 súp.č. 4499

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo (37 00 00) a odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností (37 09 00), pod evidenčným číslom 915419.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 7/2024.

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

Ing. Lucia Magulová  
znalec