

Znalec: Ing.Hurtišová Jana,Košovská cesta 10/16,971 01 Prievidza
evidenčné čísl:914 114
č.tel.:0905 583143

Zadávateľ: BestAuctions,s.r.o.,Seberíniho 9,821 03 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): 15.12.2016

ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo 21/2017

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty poľnohospodárskych stavieb - dielňa-garáž súp.č.31 na parc.č.925, stodola súp.č.32 na parc.č.926, váha mostová súp.č.33 na parc.č.924, kravín súp.č.34 na parc.č.927 podľa LV č.147 a ovčín súp.č.36 na parc.č.733/4, kravín súp.č.37 na parc.č.733/3, senník súp.č.38 na parc.č.807/5 podľa LV č.167 kat. územie Kyjatice, obec Kyjatice, okr.Rimavská Sobota pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): 48 (17)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanoviť všeobecnú hodnotu poľnohospodárskych stavieb - dielňa-garáž súp.č.31 na parc.č.925, stodola súp.č.32 na parc.č.926, váha mostová súp.č.33 na parc.č.924, kravín súp.č.34 na parc.č.927 podľa LV č.147 a ovčín súp.č.36 na parc.č.733/4, kravín súp.č.37 na parc.č.733/3, sennik súp.č.38 na parc.č.807/5 podľa LV č.167 kat. územie Kyjatice, obec Kyjatice, okr. Rimavská Sobota

Účel posudku: dobrovoľná dražba

2. Dátum vyžiadania posudku: 15.12.2016

3. Dátum ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný: 11.01.2017

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 11.01.2017

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5.1. Dodané objednávateľom:

- výpis z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č.147 k.ú.Kyjatice, vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 13.01.2017
- výpis z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č.167 k.ú.Kyjatice, vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 13.01.2017
- kópie katastrálnych máp na parc.č.925,926,924,927,922/2,922/3,922/4, k.ú.Kyjatice, vytvorené cez katastrálny portál zo dňa 13.01.2017
- určenie veku stavby - Obecný úrad Kyjatice zo dňa 02.06.2010

5.2. Obstarané znalcom:

- obhliadka a zameranie skutkového stavu
- fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.605 Z.z.zo dňa 4.decembra 2008, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č.626/2007

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č.33/2009 Z.z., ktorou sa mení Vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.382 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č.534/2008 Z.z., ktorou sa mení Vyhláška MS SR 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení Vyhlášky č. 500/2005 Z.z.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene doplnení niektorých zákonov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- STN 7340 55 - Výpočet obstavanej priestoru pozemných stavebných objektov
- Opatrenie ŠÚ SR č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
- Usmernenie k používaniu rozpočtových ukazovateľov uvedených v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) zo dňa 15.12.2008 vydané ŽU v Žiline
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ III.štvrtrok

2016 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

8. **Osobitné požiadavky objednávateľa:**
Neboli vznesené.
9. **Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:**
Dobrovoľná dražba.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s Vyhláškou Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.605 Z.z. zo dňa 4.decembra 2008 ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a „Metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb“ vydanej ÚSI ŽU v Žiline.

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Výnosová hodnota nie je počítaná, aj keď predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti, ktoré by bolo možné prenajímať. Výnosová hodnota nebola použitá z dôvodu, že nebolo možné získať podklady, ktorými by bolo možné preukázať výšku jednotlivých ukazovateľov a nákladov na uvedené stavby. Vzhľadom na charakter a polohu objektov nie je možné stanoviť priemerné a ani porovnateľné hodnoty týchto ukazovateľov z dôvodu, že by došlo ku skresleniu celkovej všeobecnej hodnoty stavieb.

Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtové ukazovatele jednotlivých podlaží domu sú vytvorené v m² zastavanej plochy podľa prílohy č. 1 uvedenej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác vydané pre III.Q. 2016.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

b.1/ LV č. 147, k.ú. Kyjatice:

A. MAJETKOVÁ PODSTATA:

Stavby:

Dielňa - garáž súp.č.31 na parc.č.925

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 31 nie je evidovaný na liste vlastníctva

Stodola súp.č.32 na parc.č.926

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 32 nie je evidovaný na liste vlastníctva

Váha mostová súp.č.33 na parc.č.924

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 33 nie je evidovaný na liste vlastníctva

Kravin súp.č.34 na parc.č.927

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 34 nie je evidovaný na liste vlastníctva

B. VLASTNÍCI:

Por.č. Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo)vlastníka
3 Omega3 SLOVAKIA,s.r.o.,Pokroku 444/1,Rozhanovce,PSČ 044 42,SR

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/2

Poznámka:

Poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti od Exekútorského úradu Nitra (JUDr. Peter Stodola) na stavby č.s. 31 dielňa-garáž na C KN parc. č. 925, č.s. 32 - stodola na C KN parc. č. 926, č.s. 33 - váha mostová na C KN parc. č. 924, č.s. 34 - kravín na C KN parc. č. 927, podľa EX 46/2016-21 (P 347/2016), zapísané dňa 13.05.2016 - 39/16

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva od Tatra banky, a.s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava na stavby č.s. 31 dielňa-garáž na C KN parc. č. 925, č.s. 32 stodola na C KN parc. č. 926, č.s. 33 váha mostová na C KN parc. č. 924, č.s. 34 kravín na C KN parc. č. 927, podľa č. 598/RCWO/2016/HAČ (P 650/2016), zapísané dňa 27.09.2016 - 191/2016,

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva V 3644/2008 - 26/2008

Por.č. Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo)vlastníka
4 Omega3 SLOVAKIA,s.r.o.,Pokroku 444/1,Rozhanovce,PSČ 044 42,SR

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/2

Poznámka:

Poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti od Exekútorského úradu Nitra (JUDr. Peter Stodola) na stavby č.s. 31 dielňa-garáž na C KN parc. č. 925, č.s. 32 - stodola na C KN parc. č. 926, č.s. 33 - váha mostová na C KN parc. č. 924, č.s. 34 - kravín na C KN parc. č. 927, podľa EX 46/2016-21 (P 347/2016), zapísané dňa 13.05.2016 - 39/16

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva od Tatra banky, a.s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava na stavby č.s. 31 dielňa-garáž na C KN parc. č. 925, č.s. 32 stodola na C KN parc. č. 926, č.s. 33 váha mostová na C KN parc. č. 924, č.s. 34 kravín na C KN parc. č. 927, podľa č. 598/RCWO/2016/HAČ (P 650/2016), zapísané dňa 27.09.2016 - 191/2016,

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva V 3644/2008 - 27/2008

C. ĎARCHY:

Por.č.:3

Záložné právo v prospech Tatra banky, a.s., so sídlom Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava na stavby súp.č. 31 dielňa - garáž na C KN p.č. 925, súp.č. 32 stodola na C KN p.č. 926, súp.č. 33 váha mostová na C KN p.č. 924, súp.č. 34 kravín na C KN p.č. 927, súp.č. 35 senník na C KN p.č. 922/1, podľa zmluvy V 1217/2012 zo dňa 14.6.2012, zapísané dňa 14.6.2012 - 12/12; Návrh na výmaz záložného práva k časti predmetu záložného práva na stavbu č.s. 35 senník na pozemku C KN parc. č. 922/1, podľa Z 3089/2013 - 12/2013

Por.č.:3

Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného Premier Consulting, spol. s r.o., Hadovská cesta 870, 945 01 Komárno od Exekútorského úradu Michalovce (Mgr. Marcela Zummerová) na stavby č.s. 31 dielňa - garáž na C KN parc. č. 925, č.s. 32 stodola na C KN parc. č. 926, č.s. 33 váha mostová na C KN parc. č. 924, č.s. 34 kravín na C KN parc. č. 927, podľa EX 15/2015-36 (Z 3147/2015), zapísané dňa 07.09.2015 - 18/2015,

Por.č.:3

Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného S Slovensko,

spol. s r.o., Tomášikova 17, Bratislava od Exekútorského úradu Nitra (JUDr. Peter Stodola) na stavby súp.č. 31 dielňa - garáž na C KN parc.č. 925, súp.č. 32 stodola na C KN parc.č. 926, súp.č. 33 váha mostová na C KN parc.č. 924, súp.č. 34 kravín na C KN parc.č. 927, podľa EX 46/2016 - 38 (Z 2312/2016), zapísané dňa 11.07.2016 - 48/2016

Por.č.:4

Záložné právo v prospech Tatra banky, a.s., so sídlom Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava na stavby súp.č. 31 dielňa - garáž na C KN p.č. 925, súp.č. 32 stodola na C KN p.č. 926, súp.č. 33 váha mostová na C KN p.č. 924, súp.č. 34 kravín na C KN p.č. 927, súp.č. 35 senník na C KN p.č. 922/1, podľa zmluvy V 1217/2012 zo dňa 14.6.2012, zapísané dňa 14.6.2012 - 12/12; Návrh na výmaz záložného práva k časti predmetu záložného práva na stavbu č.s. 35 senník na pozemku C KN parc. č. 922/1, podľa Z 3089/2013 - 12/2013

Por.č.:4

Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného Premier Consulting, spol. s r.o., Hadovská cesta 870, 945 01 Komárno od Exekútorského úradu Michalovce (Mgr. Marcela Zummerová) na stavby č.s. 31 dielňa - garáž na C KN parc. č. 925, č.s. 32 stodola na C KN parc. č. 926, č.s. 33 váha mostová na C KN parc. č. 924, č.s. 34 kravín na C KN parc. č. 927, podľa EX 15/2015-36 (Z 3147/2015), zapísané dňa 07.09.2015 - 18/2015,

Por.č.:4

Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného S Slovensko, spol. s r.o., Tomášikova 17, Bratislava od Exekútorského úradu Nitra (JUDr. Peter Stodola) na stavby súp.č. 31 dielňa - garáž na C KN parc.č. 925, súp.č. 32 stodola na C KN parc.č. 926, súp.č. 33 váha mostová na C KN parc.č. 924, súp.č. 34 kravín na C KN parc.č. 927, podľa EX 46/2016 - 38 (Z 2312/2016), zapísané dňa 11.07.2016 - 48/2016

Iné údaje:

- 3 Zrušenie exekúcie Z 4395/2015 - 2/2016,
- 4 Zrušenie exekúcie Z 4395/2015 - 2/2016

Poznámka:

Bez zápisu.

b.2/ LV č. 167, k.ú. Kyjatice:

A. MAJETKOVÁ PODSTATA:

Stavby:

Ovčín súp.č.36 na parc.č.733/4

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 36 nie je evidovaný na liste vlastníctva

Kravín súp.č.37 na parc.č.733/3

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 37 nie je evidovaný na liste vlastníctva

Senník súp.č.38 na parc.č.807/5

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 38 nie je evidovaný na liste vlastníctva

B. VLASTNÍCI:

Por.č. Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo)vlastníka

1 Omega3 SLOVAKIA,s.r.o.,Pokroku 444/1,Rozhanovce,PSČ 044 42,SR

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka:

Poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti od Exekútorského úradu Nitra (JUDr. Peter Stodola) na pozemky C KN parc. č. 922/2, 922/3, 922/4, pozemky E KN parc. č.

107/2, 122/2, 150/2, 162/2, 226/2, 241, 242, 248/2, 271/2, 285/2, 301/2, 325/2, 363/2, 397/91, 397/92 a na stavby č.s. 36 - ovčín na C KN parc. č. 733/4, č.s. 37 - kravín na C KN parc. č. 733/3, č.s. 38 - senník na C KN parc. č. 807/5, podľa EX 46/2016-21 (P 347/2016), zapísané dňa 13.05.2016 - 39/16

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva od Tatra banky, a.s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava na pozemok E KN parc. č. 397/92 a na stavby č.s. 36 ovčín na C KN parc. č. 733/4, č.s. 37 kravín na C KN parc. č. 733/3, č.s. 38 senník na C KN parc. č. 807/5, podľa č. 598/RCWO/2016/HAČ (P 650/2016), zapísané dňa 27.09.2016 - 191/2016,

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva V 3644/2008 - 26/2008

Kúpna zmluva č.V 3642/2008-25/08;

Kúpna zmluva V 3489/2008 - 28/2008

Kúpna zmluva V 4356/2008 - 3/2009

Kúpna zmluva V 6/2012 - 4/12

Kúpna zmluva V 3285/2012 - 2/2013,

Kúpna zmluva č. 01183/2013-PKZ-K40242/13.00 (V 171/2014) - 4/14;

C. ĎARCHY:

Por.č.:1

Záložné právo v prospech Tatra banky, a.s., so sídlom Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava na pozemok E KN parc. č. 397/92 a na stavby súp.č. 36 ovčín na C KN p.č. 733/4, súp.č. 37 kravín na C KN p.č. 733/3, súp.č. 38 senník na C KN p.č. 807/5, podľa zmluvy V 1217/2012 zo dňa 14.6.2012, zapísané dňa 14.6.2012 - 12/12,

Por.č.:1

Predkupné právo v prospech Slovenská republika - Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, 817 15 Bratislava na pozemky C KN parc.č. 922/2, 922/3, 922/4 na základe kúpnej zmluvy č. 01183/2013-PKZ-K40242/13.00 (V 171/2014) - 4/14;

Por.č.:1

Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného Premier Consulting, spol. s r.o., Hadovská cesta 870, 945 01 Komárno od Exekútorského úradu Michalovce (Mgr. Marcela Zummerová) na pozemky C KN parc. č. 922/2, 922/3, 922/4, pozemky E KN parc. č. 107/2, 122/2, 150/2, 162/2, 226/2, 241, 242, 248/2, 271/2, 285/2, 301/2, 325/2, 363/2, 397/91, 397/92 a na stavby č.s. 36 ovčín na C KN parc. č. 733/4, č.s. 37 kravín na C KN parc. č. 733/3 a č.s. 38 senník na C KN parc. č. 807/5, podľa EX 15/2015-36 (Z 3147/2015), zapísané dňa 07.09.2015 18/2015,

Por.č.:1

Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného S Slovensko, spol. s r.o., Tomášikova 17, Bratislava od Exekútorského úradu Nitra (JUDr. Peter Stodola) na pozemky C KN parc.č. 922/2, 922/3, 922/4, E KN parc.č. 107/2, 122/2, 150/2, 162/2, 226/2, 241, 242, 248/2, 271/2, 285/2, 301/2, 325/2, 363/2, 397/91, 397/92 a na stavby súp.č. 36 ovčín na C KN parc.č. 733/4, súp.č. 37 kravín na C KN parc.č. 733/3, súp.č. 38 senník na C KN parc.č. 807/5, podľa EX 46/2016 - 38 (Z 2312/2016), zapísané dňa 11.07.2016 - 48/2016

Iné údaje:

1 Z 2814/2011 - 32/2011

1 Zrušenie exekúcie Z 4395/2015 - 2/2016,

Poznámka:

Bez zápisu.

c/ Údaje o obhliadke zameraní predmetu posúdenia:

- miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 11.01.2017

- zameranie nehnuteľnosti vykonané dňa 11.01.2017
- fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti vyhotovená znalcom dňa 11.01.2017

d/ Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom:

Technická dokumentácia nehnuteľnosti nebola poskytnutá. Skutkový stav bol zistený meraním a zakreslený v prílohe znaleckého posudku.

Doklady o veku stavby - podľa údajov Obce Kyjatice boli predmetné poľnohospodárske stavby postavené postupne v 60-tych rokoch, použité stavebné materiály a technické riešenie zodpovedajú tomuto obdobiu.

e/ Porovnanie údajov katastra nehnuteľností so zisteným stavom:

Pôdorysy zakreslených nehnuteľností v katastrálnej mape súhlasia so skutkovým stavom, stavby sú zapísané na listoch vlastníctva. V katastrálnej mape nie sú zakreslené drobné stavby - stavba dreveného prístrešku pri váhe na parc.č.923 a prístavba výbehu pri ovčína na parc.č.733/1.

Ostatná právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

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

Drobné stavby:

- drevený prístrešok pri váhe na parc.č.923

Prevádzkové a poľnohospodárske stavby

- dielňa a garáž súp.č.31 na parc.č.925
- stodola súp.č.32 na parc.č.926
- váha mostová súp.č.33 na parc.č.924
- kravín súp.č.34 na parc.č.927
- senník súp.č.35 na parc.č.922/1
- ovčín súp.č.36 na parc.č.733/4
- prístavba výbehu k ovčínu na parc.č.733/1
- kravín súp.č.37 na parc.č.733/3
- senník súp.č.38 na parc.č.807/5

Vonkajšie úpravy:

- žumpa za kravínom na parc.č.923

- vonkajšie úpravy

g/ Vyhodnotenie jednotlivých stavieb a nehnuteľnosti, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Vonkajšie úpravy a ploty nachádzajúce sa na nevysporiadaných pozemkoch nie sú predmetom ohodnotenia.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Dielňa a garáž súp.č.31 na parc.č.925

POPIS STAVBY

Jedná sa o samostatne stojaci stavebný objekt jednopodlažný so sedlovou strechou, ktorý slúži na garážovanie, úpravy a opravy poľnohospodárskych strojov a zariadení.

Opotrebovanie a životnosť:

Podľa archívnych informácií bola stavba kolaudovaná v roku 1962. Vzhľadom na použité konštrukčné riešenie a stavebné materiály, so zohľadnením spôsobu a intenzity užívania, je celková predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom na 70 rokov.

Konštrukčné riešenie:

Zvislú nosnú konštrukciu tvorí murivo z pórobetónových tvárnic hr.40 cm v kombinácii so sústavou ocelových stĺpov, strop s rovným podhladom, strešná konštrukcia z ocelových priehradových väzníkov uložených na stĺpoch a na obvodovom murive, krytina je z pozinkovaného plechu. Vonkajšie omietky sú brizolitové, vnútorné vápenné hladké, podlahy betónové, okná jednoduché kovové a drevené zdvojené, 1xvráta drevené zvlakové, 1xplechové otváracé, vykurovanie lokálne na tuhé palivo, elektroinštalácia svetelná a motorická, bleskozvod.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

	Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Oz	$(41,1 \cdot 10,4) \cdot 0,2$	85,49
Ov	$(41,1 \cdot 10,4) \cdot 3,8$	1 624,27
Ot	$(41,1 \cdot 10,4) \cdot 1,30/2$	277,84
Obstavaný priestor stavby celkom		1 987,60

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

JKSO: budovy pre opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení
KS: 1230 Budovy pre obchod a služby
Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,129 / 30,1260 = 70,67 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Rep. r.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$41,1 \cdot 10,4$	427,44	Rep. r.	3,80	3,8

Priemerná zastavaná plocha: $(427,44) / 1 = 427,44 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(427,44 \cdot 3,8) / (427,44) = 3,80 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 427,44) = 0,9761$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,8) = 0,8526$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	17,11
2	Zvislé konštrukcie	26,00	0,80	20,80	32,33
3	Stropy	12,00	0,40	4,80	7,47
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	9,33
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	3,11
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,50	0,50	0,78
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,80	3,20	4,98
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	3,73
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00

10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,10	0,20	0,31
12	Vráta	3,00	0,40	1,20	1,87
13	Okná	3,00	0,80	2,40	3,73
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	4,67
15	Vykurovanie	1,00	0,20	0,20	0,31
16	Elektroinštalácia	7,00	0,80	5,60	8,71
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,56
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00
Spolu		100,00		64,30	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 64,30 / 100 = 0,6430$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,315$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 70,67 \text{ €/m}^3 * 2,315 * 0,6430 * 0,9761 * 0,8526 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 78,0955 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dielňa a garáž súp.č.31 na parc.č.925	1962	55	15	70	78,57	21,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$78,0955 \text{ €/m}^3 * 1987,60 \text{ m}^3$	155 222,62
Technická hodnota	$21,43 \% \text{ z } 155 222,62 \text{ €}$	33 264,21

2.1.2 Stodola súp.č.32 na parc.č.926

POPIS STAVBY

Jedná sa o samostatne stojaci jednoduchý objekt so sedlovou strechou bez opláštenia, dispozične pozostáva z jedného otvoreného priestoru, ktorý slúži na skladovanie objemového krmiva a steliva.

Opotrebovanie a životnosť:

K stavbe sa nezachovali žiadne stavebnoprávne podklady. Patrí medzi prvé objekty v rámci areálu poľnohospodárskeho družstva, v ktorom prebiehala výstavba väčšiny pôvodných objektov v rokoch 1962 až

1964. Z tohto dôvodu je uvažované so začiatkom užívania v roku 1962. V súčasnosti stodola stále slúži svojmu účelu, avšak nie je na nej vykonávaná údržba a technicky je stavba na konci svojej životnosti. Vzhľadom na použité konštrukčné riešenie a stavebné materiály, so zohľadnením spôsobu a intenzity užívania, je celková predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom na 70 rokov.

Konštrukčné riešenie:

Zvislú nosnú konštrukciu tvorí sústava drevených stĺpov osadených do betónového lôžka, bez podkladného betónu, bez izolácie proti zemnej vlhkosti. Strešná konštrukcia drevená sedlová, krytina škridla obyčajná jednodrážková, jednostranné obitíe štítovej strany v časti strechy doskami. Objekt nemá žiadne vnútorné vybavenie, nie je napojený na žiadne inžinierske siete.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

	Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Oz	$(24,0 \cdot 9,25) \cdot 0,1$	22,20
Oz	$24,0 \cdot 6,4 \cdot 3,0 + 24,0 \cdot (9,25 - 6,4) \cdot (3,0 + 1,1) \cdot 1/2$	601,02
Ot	$6,4 \cdot 2,3 \cdot 1/2 \cdot 24,0$	176,64
Obstavaný priestor stavby celkom		799,86

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO: budovy pre skladovanie a úpravu objemového krmiva a steliva

KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy

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

Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,029$ (drevená a na báze drevnej hmoty)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Rep. r.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$24,0 \cdot 9,25$	222	Rep. r.	$(24,0 \cdot 6,4 \cdot 3,0 + 24,0 \cdot (9,25 - 6,4) \cdot (3,0 + 1,1) \cdot 1/2) / 222$	2,70 73

Priemerná zastavaná plocha: $(222) / 1 = 222,00 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(222 \cdot 2,7073) / (222) = 2,71 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 222) = 1,0281$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,71) = 1,0749$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	0,60	7,80	23,15
2	Zvislé konštrukcie	30,00	0,50	15,00	44,51
3	Stropy	14,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	20,77
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	8,90
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,00	0,00	0,00

8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,30	0,90	2,67
9	Vnútorne keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	3,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	3,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	0,00	0,00	0,00
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,00	0,00	0,00
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00
Spolu		100,00		33,70	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 33,70 / 100 = 0,3370$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,315$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 68,21 €/m^3 * 2,315 * 0,3370 * 1,0281 * 1,0749 * 1,029 * 0,95$$

$$VH = 57,4872 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Stodola súp.č.32 na parc.č.926	1962	55	15	70	78,57	21,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	57,4872 €/m ³ * 799,86 m ³	45 981,71
Technická hodnota	21,43 % z 45 981,71 €	9 853,88

2.1.3 Váha mostová súp.č.33 na parc.č.924

POPIS STAVBY

Jedná sa o samostatne stojaci jednoduchý objekt so sedlovou strechou, dispozične pozostáva z krytého priestoru váhy poľnohospodárskych vozidiel, v južnej časti pôdorysu sú dva priestory pre obsluhu váhy so

sociálnou časťou. V severnej časti je ďalšia miestnosť prístupná z exteriéru. Vstup do miestnosti obsluhy je prestrešený prístreškom.

Opotrebovanie a životnosť:

Podľa archívnych informácií bola stavba kolaudovaná v roku 1964. Vzhľadom na použité konštrukčné riešenie a stavebné materiály, so zohľadnením spôsobu a intenzity užívania, je celková predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom na 80 rokov.

Konštrukčné riešenie:

Základy betónové, zvislú nosnú konštrukciu tvorí murivo z tehál a pórobetónových tvárnic hr. 30 cm, strešná konštrukcia sedlová drevená v časti váhy, pultová v priestoroch obsluhy, strop drevený trámový s rovným podhladom, krytina strechy škridla obyčajná jednodrážková, klampiarske konštrukcie pozinkovaný plech, vonkajšie omietky brizolitové, vnútorné vápenné hladké, podlahy väčšinou betónové, okná drevené jednoduché, dvere hladké plné. V objekte je rozvod vody a kanalizačné pripojovacie potrubie, elektroinštalácia svetelná, vykurovanie lokálne, v sociálnej časti sa nachádza, umývadlo, sprcha, keramický obklad.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

	Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Oz	$(10,0 \cdot 10,0 + 4,25 \cdot 2,5) \cdot 0,2$	22,13
Ov	$10,0 \cdot 5,55 \cdot 4,2 + 4,45 \cdot 10,0 \cdot 2,7 + 4,25 \cdot 2,5 \cdot 2,45$	379,28
Ot	$2,47 \cdot 5,55 \cdot 1/2 \cdot 10,0 + 1,5 \cdot 4,45 \cdot 1/2 \cdot 10,0 + 1,75 \cdot 2,5 \cdot 1/2 \cdot 4,25$	111,21
Od	$3,9 \cdot 2,82 \cdot (2,3 + 2,8) \cdot 1/2$	28,04
Obstavaný priestor stavby celkom		540,66

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO: budovy administratívne (správne)
KS: 1220 Budovy pre administratívu
Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,802 / 30,1260 = 93,01 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Rep. r.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$10,0 \cdot 10,0 + 4,25 \cdot 2,5$	110,63	Rep. r.	$(10,0 \cdot 5,55 \cdot 4,2 + 4,45 \cdot 10,0 \cdot 2,7 + 4,25 \cdot 2,5 \cdot 2,45) / 110,63$	3,42 84

Priemerná zastavaná plocha: $(110,63) / 1 = 110,63 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(110,63 \cdot 3,4284) / (110,63) = 3,43 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 110,63) = 1,1369$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,43) = 0,9122$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	0,90	7,20	13,71
2	Zvislé konštrukcie	17,00	0,80	13,60	25,92

3	Stropy	9,00	0,40	3,60	6,86
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	13,33
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	3,81
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,30	0,30	0,57
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,60	4,20	8,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,60	1,80	3,43
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,20	0,40	0,76
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,40	1,20	2,29
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,20	1,00	1,90
14	Povrchy podláh	3,00	0,80	2,40	4,57
15	Vykurovanie	4,00	0,20	0,80	1,52
16	Elektroinštalácia	6,00	0,60	3,60	6,86
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,20	0,60	1,14
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,20	0,60	1,14
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,20	0,40	0,76
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,20	0,60	1,14
24	Výtahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,20	1,20	2,29
Spolu		100,00		52,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 52,50 / 100 = 0,5250$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,315$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,315 * 0,5250 * 1,1369 * 0,9122 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 104,5783 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Váha mostová súp.č.33 na parc.č.924	1964	53	27	80	66,25	33,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	104,5783 €/m ³ * 540,66 m ³	56 541,30
Technická hodnota	33,75 % z 56 541,30 €	19 082,69

2.1.4 Kravín súp.č.34 na parc.č.927

POPIS STAVBY

Jedná sa o samostatne stojaci jednoduchý objekt so sedlovou strechou, užívaný ako kravín.

Opotrebovanie a životnosť:

Podľa archívnych informácií bola stavba kolaudovaná v roku 1962. Vzhľadom na použité konštrukčné riešenie a stavebné materiály, so zohľadnením spôsobu a intenzity užívania, je celková predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom na 70 rokov.

Konštrukčné riešenie:

Základy betónové, zvislú nosnú konštrukciu tvorí murivo z pórobetónových tvárnic hr. 40 cm v kombinácii so sústavou priečnych železobetónových rámov na dvoch vnútorných stĺpoch, strop železobetónový, strešná konštrukcia sedlová drevená, krytina strechy škridla obyčajná jednodrážková v kombinácii s pozinkovaným plechom, podlahy betónové, okná drevené jednoduché a zčasti bez výplne, dvere drevené zvlakové, elektroinštalácia svetelná a motorická, bleskozvod.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

	Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Oz	$(76,14 * 11,3 + 8,0 * 2,22 + 2 * 10,0 * 3,25) * 0,2$	188,63
Ov	$(76,14 * 11,3 * 4,4) + 2 * 10,0 * 3,25 * (2,8 + 4,4) / 2 + 8,0 * 2,22 * 3,55$	4 082,73
Ot	$76,14 * 11,3 * 3,8 * 1/2$	1 634,73
Od	$1,38 * (2,8 + 2,1) * 1/2 * 10,0 + 3,4 * 3,55 * 1/2 * 4,7$	62,17
Obstavaný priestor stavby celkom		5 968,26

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO: budovy pre dobytok a kone
KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy
Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 1\,697 / 30,1260 = 56,33 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Rep. r.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$76,14 * 11,3 + 8,0 * 2,22 + 2 * 10,0 * 3,25$	943,14	Rep. r.	$(76,14 * 11,3 * 4,4 + 8,0 * 2,22 * 3,55 + 2 * 10,0 * 3,25 * (2,8 + 4,4) * 1/2) / 943,14$	4,3289

Priemerná zastavaná plocha: $(943,14) / 1 = 943,14 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(943,14 * 4,3289) / (943,14) = 4,33 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 943,14) = 0,9454$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,33) = 0,7850$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	14,03

2	Zvislé konštrukcie	26,00	1,00	26,00	33,13
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	15,31
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	8,93
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,83
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,20	0,20	0,26
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,90	3,60	4,59
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,90	2,70	3,44
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,10	0,20	0,26
12	Vráta	2,00	0,30	0,60	0,77
13	Okná	4,00	0,80	3,20	4,08
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,83
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	0,40	2,80	3,57
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,28
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,10	0,20	0,26
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,10	0,20	0,26
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,10	0,20	0,26
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,30	1,50	1,91
Spolu		100,00		78,40	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 78,40 / 100 = 0,7840$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,315$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 56,33 \text{ €/m}^3 * 2,315 * 0,7840 * 0,9454 * 0,7850 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 67,6833 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kravín súp.č.34 na parc.č.927	1962	55	15	70	78,57	21,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$67,6833 \text{ €/m}^3 * 5968,26 \text{ m}^3$	403 951,53
Technická hodnota	21,43 % z 403 951,53 €	86 566,81

2.1.5 Ovčín súp.č.36 na parc.č.733/4

POPIS STAVBY

Jedná sa o samostatne stojaci jednoduchý objekt so sedlovou strechou, dispozične pozostáva z jedného priestoru, pôvodne slúžiaceho ako ovčín, v súčasnosti slúži na uskladnenie objemového krmiva a staliva pre poľnohospodárske zvieratá. Zo severnej strany bol dodatočne k stavbe pristavaný drevený výbeh, ktorý je ohodnocovaný samostatne.

Opotrebovanie a životnosť:

Podľa archívnych informácií bola stavba kolaudovaná v roku 1968. Vzhľadom na použité konštrukčné riešenie a stavebné materiály, so zohľadnením spôsobu a intenzity užívania, je celková predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom na 70 rokov.

Konštrukčné riešenie:

Základy betónové, zvislú nosnú konštrukciu tvorí murivo z pórobetónových tvárnic v kombinácii s murivom z tehál, strop drevený trámový s poškodeným podbitím, strešná konštrukcia sedlová drevená, krytina strechy azbestocementové vlnovky, vonkajšie a vnútorné omietky vápenné hladké, podlahy betónové, okná drevené jednoduché a zčasti bez výplne s oceľovými mrežami, dvere a vráta drevené zvlakové, elektroinštalácia svetelná a motorická, bleskozvod.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

	Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Oz	36,8*11,0*0,25	101,20
Ov	36,8*11,0*3,3	1 335,84
Ot	1,45*11,0*1/2*36,8	293,48
Od	1,2*4,2*1,3+1,3*1,2*1/2*1,2+5,4*1,2*2,55	24,01
Obstavaný priestor stavby celkom		1 754,53

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO:	budovy potravinárskeho priemyslu
KS:	1251 Priemyselné budovy
Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 2\,156 / 30,1260 = 71,57 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Rep r.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	36,8*11,0	404,8	Rep r. 3,3		3,3

Priemerná zastavaná plocha:

$$(404,8) / 1 = 404,80 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(404,8 * 3,3) / (404,8) = 3,30 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 404,8) = 0,9793$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,3) = 0,9364$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	11,27
2	Zvislé konštrukcie	21,00	1,00	21,00	29,57
3	Stropy	11,00	0,80	8,80	12,39
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	8,45
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,82
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,10	0,10	0,14
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,80	4,80	6,76
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	3,38
9	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,20	0,60	0,85
12	Vráta	1,00	0,20	0,20	0,28
13	Okná	5,00	1,00	5,00	7,04
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	4,23
15	Vykurovanie	4,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,80	4,80	6,76
17	Bleskozvod	1,00	0,80	0,80	1,13
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,10	0,20	0,28
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,82
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,10	0,30	0,42
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,20	1,00	1,41
Spolu		100,00		71,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 71,00 / 100 = 0,7100$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,315$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 71,57 \text{ €/m}^3 * 2,315 * 0,7100 * 0,9793 * 0,9364 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 96,2292 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Ovčín súp.č.36 na parc.č.733/4	1968	49	21	70	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$96,2292 \text{ €/m}^3 * 1754,53 \text{ m}^3$	168 837,02
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 168 837,02 \text{ €}$	50 651,11

2.1.6 Prístavba výbehu k ovčínu na parc.č.733/1**POPIS STAVBY**

Jedná sa o jednoduchý objekt so sedlovou strechou, bez opláštenia, dispozične pozostáva z jedného priestoru, slúžiaceho na výbeh oviec, v súčasnosti na skladovanie a úpravu objemového krmiva.

Opotrebovanie a životnosť:

K stavbe sa nezachovali žiadne stavebnoprávne podklady. Podľa dostupných údajov stavba bola pristavaná k pôvodnej stavbe v roku 1975. Vzhľadom na použité konštrukčné riešenie a stavebné materiály, so zohľadnením spôsobu a intenzity užívania, je celková predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom na 60 rokov.

Konštrukčné riešenie:

Zvislú nosnú konštrukciu tvorí sústava drevených stĺpov osadených do betónového lôžka, bez opláštenia, strešná konštrukcia drevená sedlová, krytina pozinkovaný plech. Objekt nemá žiadne vnútorné vybavenie a nie je napojený na žiadne inžinierske siete.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

	Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy		
8,8*7,95*0,05		3,50
Vrchná stavba		
8,8*7,95*3,25		227,37
Zastrešenie		
1,45*7,95*1/2*8,8		50,72
Obstavaný priestor stavby celkom		281,59

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO: budovy pre skladovanie a úpravu objemového krmiva a steliva

KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy

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

Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,029$ (drevená a na báze drevnej hmoty)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Rep r.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	8,8*7,95	69,96	Rep r.	3,25	3,25

Priemerná zastavaná plocha: $(69,96) / 1 = 69,96 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(69,96 * 3,25) / (69,96) = 3,25 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 69,96) = 1,2631$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,25) = 0,9462$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	0,60	7,80	23,15
2	Zvislé konštrukcie	30,00	0,50	15,00	44,51
3	Stropy	14,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	20,77
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	8,90
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,00	0,00	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,30	0,90	2,67
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	3,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	3,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	0,00	0,00	0,00
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,00	0,00	0,00
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00
Spolu		100,00		33,70	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 33,70 / 100 = 0,3370$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,315$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 68,21 \text{ €/m}^3 * 2,315 * 0,3370 * 1,2631 * 0,9462 * 1,029 * 0,95$$

$$VH = 62,1711 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prístavba výbehu k ovčínu na parc.č.733/1	1975	42	18	60	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$62,1711 \text{ €/m}^3 * 281,59 \text{ m}^3$	17 506,76
Technická hodnota	30,00 % z 17 506,76 €	5 252,03

2.1.7 Kravín súp.č.37 na parc.č.733/3**POPIS STAVBY**

Jedná sa o samostatne stojaci jednoduchý objekt so sedlovou strechou, dispozične pozostáva z jedného priestoru, pôvodne slúžil ako kravín, v súčasnosti sú tu chované ovce.

Opotrebovanie a životnosť:

Podľa archívnych informácií bola stavba kolaudovaná v roku 1963. Vzhľadom na použité konštrukčné riešenie a stavebné materiály, so zohľadnením spôsobu a intenzity užívania, je celková predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom na 80 rokov.

Konštrukčné riešenie:

Základy betónové, zvislú nosnú konštrukciu tvorí murivo z pórobetónových tvárnic hr. 40 cm, strop drevený trámový s viditeľnými trámami, strešná konštrukcia sedlová drevená, krytina strechy vlnitý pozinkovaný plech, vonkajšie a vnútorné omietky vápenné hladké, podlahy betónové, okná drevené jednoduché a zčasti bez výplne, dvere a vráta drevené zvlakové, elektroinštalácia svetelná a motorická, bleskozvod.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

	Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy		
72,22*10,65*0,2		153,83
Vrchná stavba		
72,22*10,65*3,0		2 307,43
Zastrešenie		
1,7*10,65*1/2*72,22		653,77
Obstavaný priestor stavby celkom		3 115,03

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO: budovy pre dobytok a kone
KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy
Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 1\,697 / 30,1260 = 56,33 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Rep r.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	72,22*10,65	769,14	Rep r. 3,0		3

Priemerná zastavaná plocha: $(769,14) / 1 = 769,14 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(769,14 * 3) / (769,14) = 3,00$ m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 769,14) = 0,9512$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3) = 1,0000$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	14,95
2	Zvislé konštrukcie	26,00	1,00	26,00	35,33
3	Stropy	12,00	0,80	9,60	13,04
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	9,51
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	4,08
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,20	0,20	0,27
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,80	3,20	4,35
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	3,26
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,10	0,20	0,27
12	Vráta	2,00	0,20	0,40	0,54
13	Okná	4,00	1,00	4,00	5,43
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	4,08
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	0,40	2,80	3,80
17	Bleskozvod	1,00	0,80	0,80	1,09
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00
Spolu		100,00		73,60	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 73,60 / 100 = 0,7360$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,315$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [€/m³]

$VH = 56,33 \text{ €/m}^3 * 2,315 * 0,7360 * 0,9512 * 1,0000 * 0,939 * 0,95$

$VH = 81,4385 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
-------	-------------------	---------	---------	---------	-------	--------

Kravín súp.č.37 na parc.č.733/3	1963	54	26	80	67,50	32,50
------------------------------------	------	----	----	----	-------	-------

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$81,4385 \text{ €/m}^3 * 3115,03 \text{ m}^3$	253 683,37
Technická hodnota	$32,50 \% \text{ z } 253 683,37 \text{ €}$	82 447,10

2.1.8 Senník súp.č.38 na parc.č.807/5

POPIS STAVBY

Jedná sa o samostatne stojaci jednoduchý objekt so sedlovou strechou, dispozične pozostáva z jedného priestoru, ktorý slúži na skladovanie a úpravu objemového krmiva.

Opotrebovanie a životnosť:

Podľa archívnych informácií bola stavba kolaudovaná v roku 1970. Vzhľadom na použité konštrukčné riešenie a stavebné materiály, so zohľadnením spôsobu a intenzity užívania, je celková predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom na 60 rokov.

Konštrukčné riešenie:

Zvislú nosnú konštrukciu tvorí sústava oceľových stĺpov kruhového profilu osadených do betónových základov, bez podkladného betónu podlahy, strešná konštrukcia z oceľových priehradových väzníkov, na ktorých sú osadené plnostenné profily väzníc, do ktorých je kotvená strešná krytina strechy - vlnitý pozinkovaný plech, objekt nemá žiadne vnútorné vybavenie a nie je napojený na žiadne inžinierske siete.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

	Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy		
36,2*10,7*0,1		38,73
Vrchná stavba		
36,2*10,7*6,0		2 324,04
Zastrešenie		
1,9*10,7*1/2*36,2		367,97
Obstavaný priestor stavby celkom		2 730,74

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO: haly pre skladovanie a úpravu objemového krmiva a steliva

KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 893 / 30,1260 = 29,64 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,948$ (kovová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Rep r.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	36,2*10,7	387,34	Rep r. 6,0		6

Priemerná zastavaná plocha: $(387,34) / 1 = 387,34 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(387,34 * 6) / (387,34) = 6,00 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 387,34) = 0,9820$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 6) = 1,0000$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	1,00	12,00	30,93
2	Zvislé konštrukcie	30,00	0,40	12,00	30,93
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	28,35
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	7,73
6	Klampiarske 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	0,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	2,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	4,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	5,00	0,00	0,00	0,00
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	0,00	0,00	0,00
17	Bleskozvod	1,00	0,80	0,80	2,06
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00
Spolu		100,00		38,80	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 38,80 / 100 = 0,3880$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,315$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

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

$VH = 29,64 \text{ €/m}^3 * 2,315 * 0,3880 * 0,9820 * 1,0000 * 0,948 * 0,95$

$VH = 23,5453 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Senník súp.č.38 na parc.č.807/5	1970	47	13	60	78,33	21,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	23,5453 €/m ³ * 2730,74 m ³	64 296,09
Technická hodnota	21,67 % z 64 296,09 €	13 932,96

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Drevený prístrešok pri váhe

POPIS STAVBY

Ide o jednoduchú drevenú stavbu osadenú pred vstupom do obslužnej časti mostovej váhy. Základy sú betónové pätky pod zvislými nosnými stĺpkami jednostranné obitými doskami, strecha pultová, krytina povlaková, podlaha hrubá betónová.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
 KS 1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
 KS 2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2010	3,9*2,82	11	18/11=1,636

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
5	Krov	
	5.3 pultové	545
7	Krytina na plochých strechách	

	7.2 strešné fólie z plastov	535
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	1725

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0
--	--------------	----------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,315$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(1725 + 0 * 1,636)/30,1260$	57,26

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2010	7	33	40	17,50	82,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$57,26 \text{ €/m}^2 * 11,00 \text{ m}^2 * 2,315 * 0,95$	1 385,22
Technická hodnota	$82,50\% \text{ z } 1\ 385,22$	1 142,81

2.2.2 Žumpa

Jedná sa o žumpu za kravínom na parc.č.923, ktorá bola daná do užívania v roku 1962.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $3,5 * 3,5 * 3,5 = 42,88 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,315$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1962	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	42,88 m ³ OP * 107,88 €/m ³ OP * 2,315 * 0,95	10 173,50
Technická hodnota	8,33 % z 10 173,50 €	847,45

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Dielňa a garáž súp.č.31 na parc.č.925	155 222,62	33 264,21
Stodola súp.č.32 na parc.č.926	45 981,71	9 853,88
Váha mostová súp.č.33 na parc.č.924	56 541,30	19 082,69
Kravín súp.č.34 na parc.č.927	403 951,53	86 566,81
Ovčín súp.č.36 na parc.č.733/4	168 837,02	50 651,11
Prístavba výbehu k ovčínu na parc.č.733/1	17 506,76	5 252,03
Kravín súp.č.37 na parc.č.733/3	253 683,37	82 447,10
Senník súp.č.38 na parc.č.807/5	64 296,09	13 932,96
Drevený prístrešok pri váhe	1 385,22	1 142,81
Žumpa	10 173,50	847,45
Celkom:	1 177 579,12	303 041,05

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotené nehnuteľnosti sa nachádzajú v obci Kyjatice, okres Rimavská Sobota. Nachádzajú sa v dvoch samostatných lokalitách, na okraji zastavaného územia obce. Stavby súp.č.36,37,38 sa nachádzajú v miestnej časti Kadlub a spolu tvoria poľnohospodársky dvor. Prístup k nehnuteľnostiam je po miestnych komunikáciách. Objekty sú napojené len na rozvod elektrickej energie, ostatné inžinierske siete sa tu nenachádzajú. V obci Kyjatice s počtom 84 obyvateľov sa nenachádza žiadna občianska vybavenosť. Od okresného mesta Rimavská Sobota je obec vzdialená 20 km, čo je približne 25 min. cesty.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ide o prevádzkové a poľnohospodárske stavby, užívané prevažne na poľnohospodársku živočíšnu výrobu a na skladovanie rôznych poľnohospodárskych produktov s príslušným zázemím. V prípade potreby by bolo možné uvedené stavby užívať aj na skladovanie iného tovaru, materiálu alebo surovín.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Vid'. LV č.147 a LV č.167 časť "Tarchy".

Riziko pri užívaní uvedených nehnuteľností predstavujú nevysporiadané pozemky okolo a pod stavbami.

Iné riziká neboli zistené.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou polohovej diferenciácie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je zvolený na úrovni 0,25, ktorá zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty poľnohospodárskych stavieb v obci Kyjatice. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v nasledujúcej tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,250 + 0,500)	0,750
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,250
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,138
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,250 - 0,225)	0,025

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,138	13	1,7940
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,138	30	4,1400
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,250	8	2,0000
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,250	7	1,7500
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,250	6	1,5000
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom a dvorom	I.	0,750	10	7,5000
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,250	9	2,2500
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	0,750	6	4,5000
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,250	5	1,2500
10	Konfigurácia terénu				

	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,750	6	4,5000
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,138	7	0,9660
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,138	7	0,9660
13	Občianska vybavenosť (úradý, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	žiadna	V.	0,025	10	0,2500
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,250	8	2,0000
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	0,750	9	6,7500
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,250	8	2,0000
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,138	7	0,9660
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,138	4	0,5520
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,250	20	5,0000
Spolu				180	50,63

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 50,63 / 180$	0,281
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 303\,041,05 \text{ €} * 0,281$	85 154,54 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty poľnohospodárskych stavieb - dielňa-garáž súp.č.31 na parc.č.925, stodola súp.č.32 na parc.č.926, váha mostová súp.č.33 na parc.č.924, kravín súp.č.34 na parc.č.927 podľa LV č.147 a ovčín súp.č.36 na parc.č.733/4, kravín súp.č.37 na parc.č.733/3, senník súp.č.38 na parc.č.807/5 podľa LV č.167 kat. územie Kyjatice, obec Kyjatice, okr. Rimavská Sobota

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 11.01.2017, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 85 154,54 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 0,00 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Dielňa a garáž súp.č.31 na parc.č.925	9 347,24
Stodola súp.č.32 na parc.č.926	2 768,94
Váha mostová súp.č.33 na parc.č.924	5 362,24
Kravín súp.č.34 na parc.č.927	24 325,28
Ovčín súp.č.36 na parc.č.733/4	14 232,96
Prístavba výbehu k ovčínu na parc.č.733/1	1 475,82
Kravín súp.č.37 na parc.č.733/3	23 167,64
Senník súp.č.38 na parc.č.807/5	3 915,16
Drevený prístrešok pri váhe	321,13
Žumpa	238,13
Spolu VŠH	85 154,54
Zaokrúhlená VŠH spolu	85 200,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **85 200,00 €**

Slovom: **Osemdesiatpäťtisícdivesto Eur**

V Prievidza dňa 31.1.2017

Ing. Hurtisova Jana

IV. PRÍLOHY

- výpis z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 147 k.ú. Kyjatice, vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 13.01.2017
- výpis z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 167 k.ú. Kyjatice, vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 13.01.2017
- kópie katastrálnych máp na parc.č. 925, 926, 924, 927, 922/2, 922/3, 922/4, k.ú. Kyjatice, vytvorené cez katastrálny portál zo dňa 13.01.2017
- určenie veku stavby - Obecný úrad Kyjatice zo dňa 02.06.2010
- výkresová dokumentácia
- fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 17 257/06-51 zo dňa 20. decembra 2006 pre odbor: 370000 - Stavebníctvo a odvetvie: 370900 - Odhad hodnoty nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca: 914 114

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 21/2017 znaleckého denníka č. 1/2017

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č.21/2017