

**Znalec:** Ing. Viliam Berešík, Antona Bielka 58, 010 09 Žilina, evidenčné číslo: 910224,  
č. t. 0948 278978

**Zadávateľ:** JUDr. Radovan Birka, Štiavnická 2018/7, 034 01 Ružomberok, Správca konkurznej  
podstaty úpadcu: REaMOS, spol. s.r.o., Nábrežná 1212, 024 01 Kysucké Nové Mesto  
IČO: 31 584 217, DIČ: 2020423152

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka zo dňa 16.09.2019

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo 58/2019

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty viacúčelovej haly s. č. 108 na parcele číslo 1404, viacúčelovej haly s. č. 108 na parcele číslo 1405/8, haly - skladu bez súpisného čísla na parcele číslo 1405/2, kamenárskej dielne so žeriavovou dráhou bez súpisného čísla na parcele číslo 1405/3, energobloku bez súpisného čísla na parcele číslo 1405/4, vrátnice bez súpisného čísla na parcele číslo 1405/5, ocelevej haly - skladu bez súpisného čísla na parcele číslo 1405/6, rozostavanej stavby šatní na parcele číslo 1405/7, príslušenstva na parcele číslo 1405/1, 1407/9 a pozemkov C-KN parcelné číslo 1404, 1405/1, 1405/2, 1405/3, 1405/4, 1405/5, 1405/6, 1405/7, 1405/8, 1407/9, k. ú. Kysucký Lieskovec, obec Kysucký Lieskovec, okres Kysucké Nové Mesto pre účel dražby

<b>Dátum vyhotovenia:</b>	24.10.2019
<b>Počet listov (z toho príloh):</b>	73 ( z toho 31 strán príloh)
<b>Počet odovzdaných vyhotovení:</b>	4+CD

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Na základe objednávky zo dňa 16.09.2019 úlohou súdneho znalca je stanoviť všeobecnú hodnotu viacúčelovej haly s. č. 108 na parcele číslo 1404, viacúčelovej haly s. č. 108 na parcele číslo 1405/8, haly - skladu bez súpisného čísla na parcele číslo 1405/2, kamenárskej dielne so žeriavovou dráhou bez súpisného čísla na parcele číslo 1405/3, energobloku bez súpisného čísla na parcele číslo 1405/4, vrátnice bez súpisného čísla na parcele číslo 1405/5, oceľovej haly - skladu bez súpisného čísla na parcele číslo 1405/6, rozostavanej stavby šatní na parcele číslo 1405/7, príslušenstva na parcele číslo 1405/1, 1407/9 a pozemkov C-KN parcelné číslo 1404, 1405/1, 1405/2, 1405/3, 1405/4, 1405/5, 1405/6, 1405/7, 1405/8, 1407/9, k. ú. Kysucký Lieskovec, obec Kysucký Lieskovec, okres Kysucké Nové Mesto. Predmetné nehnuteľností sú evidované v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 102.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Účelom znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre účely dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: JUDr. Radovan Birka, Štiavnická 2018/7, 034 01 Ružomberok, ako správca úpadcu: REaMOS, spol. s.r.o., IČO: 31 584 217, so sídlom Nábřežná 1212, 024 01 Kysucké Nové Mesto.

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

4. október 2019

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

24. október 2019

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

\* Objednávka zo dňa 16.09.2019.

### 5.2 Získané znalcom:

\* Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 102, k. ú. Kysucký Lieskovec, obec Kysucký Lieskovec, okres Kysucké Nové Mesto zo dňa 27.09.2019 vytvorený cez katastrálny portál.

\* Kópia z katastrálnej mapy na parcelu číslo 1404, 1405/1, 1405/2, 1405/3, 1405/4, 1405/5, 1405/6, 1405/7, 1405/8, 1407/9, k. ú. Kysucký Lieskovec, obec Kysucký Lieskovec, okres Kysucké Nové Mesto zo dňa 27.09.2019 vytvorený cez katastrálny portál.

\* Polohopisné zameranie skutočného stavu objektov v areáli firmy REaMOS, k. ú. Kysucký Lieskovec, obec Kysucký Lieskovec, okres Kysucké Nové Mesto zo 09/2019.

\* Potvrdenie č. 3/2015 o veku budov postavených na parcele číslo 1404/4, 1405/1, 1405/2 a ostatných budov v areáli technického parku firmy REaMOS s.r.o., Kysucké Nové mesto, ktoré vyhotovila Obec Kysucký Lieskovec, 023 34 Kysucký Lieskovec č. 29.

\* Stavebné povolenie č.j.: 260/2004 na stavbu: " Prístavba a nadstavba viacúčelovej haly v Kysuckom Lieskovci „ na pozemku C-KN parcelné číslo 1404, k.ú. Kysucký Lieskovec, ktoré schválila dňa 30.08.2004 Obec Kysucký Lieskovec, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 01.10.2004.

\* Stavebné povolenie č.j.: 1349/2004 na stavbu: " Šatne so sociálnym zariadením - novostavba vrátane žumpy " na parcele číslo 1405/7, k.ú. Kysucký Lieskovec, ktoré schválila dňa 30.08.2004 Obec Kysucký Lieskovec, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 15.12.2004.

\* Dodatočné stavebné povolenie č.j.: 259/2004 na stavbu: " Oceľová hala - novostavba, sklad debnenia a lešenia v areáli firmy REaMOS v Kysuckom Lieskovci " na parcele číslo 1405/6, k.ú. Kysucký Lieskovec, ktoré schválila dňa 30.08.2004 Obec Kysucký Lieskovec, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 01.10.2004.

\* Kolaudačné rozhodnutie č. Výst. 352/2018/Ča-2 na stavbu: " Prístavba a nadstavba viacúčelovej haly v Kysuckom Lieskovci (predajňa) " postavenej na pozemku C-KN parcelné číslo 1405/8 v k.ú. Kysucký Lieskovec, ktoré vydala Obec Kysucký Lieskovec dňa 30.07.2018 a ktoré nadobudlo právoplatnosť 06.08.2018.

\* Oprava chyby v písaní zo dňa 03.10.2018 ku kolaudačnému rozhodnutiu č. Výst. 352/2018/Ča-2 na stavbu: " Prístavba a nadstavba viacúčelovej haly v Kysuckom Lieskovci ( predajne ) " postavenej na pozemkoch C-

KN parcelné číslo 1405/8 v k.ú. Kysucký Lieskovec, ktoré vydala Obec Kysucký Lieskovec dňa 30.07.2018 a ktoré nadobudlo právoplatnosť 06.08.2018.

\* Rozhodnutie o dodatočnom povolení stavby č. Výst. 331/2018/Ča na stavbu: " Budova pre administratívu (vrátnica) " postavenej na pozemku C-KN parcelné číslo 1405/5 v k.ú. Kysucký Lieskovec, ktoré vydala Obec Kysucký Lieskovec dňa 13.06.2018 a ktoré nadobudlo právoplatnosť 26.06.2018.

\* Kolaudačné rozhodnutie č. Výst. 352/2018/Ča-2 na stavbu: " Oceľová hala - novostavba, sklad debnenia a lešenia " postavenej na pozemkoch C-KN parcelné číslo 1405/6 v k.ú. Kysucký Lieskovec, ktoré vydala Obec Kysucký Lieskovec dňa 30.07.2018 a ktoré nadobudlo právoplatnosť 07.08.2018.

\* Projektová dokumentácia pre stavebné konanie a realizáciu stavby: " Šatne so sociálnym zariadením - novostavba vrátane žumpy " na parcele číslo 1405/7, k.ú. Kysucký Lieskovec schválená dňa 25.11.2004.

\* Projektová dokumentácia pre stavebné konanie a realizáciu stavby: " Nadstavba a prístavba viacúčelovej haly v Kysuckom Lieskovci " na parcele číslo 1404, k.ú. Kysucký Lieskovec schválená dňa 30.08.2004.

\* Projektová dokumentácia pre stavebné konanie a realizáciu stavby: " Oceľová hala - novostavba, sklad debnenia a lešenia v areáli firmy REaMOS v Kysuckom Lieskovci " na parcele číslo 1405/6, k.ú. Kysucký Lieskovec, schválená dňa 30.08.2004.

\* Zameranie a zakreslenie skutočných rozmerov budov, hál a príslušenstva v areáli spoločnosti REaMOS spol.s.r.o., k.ú. Kysucký Lieskovec, obec Kysucký Lieskovec zo dňa 04.10.2019.

\* Fotografie nehnuteľností, ktoré ležia na pozemkoch C-KN parcelné číslo 1404, 1405/1, 1405/2, 1405/3, 1405/4, 1405/5, 1405/6, 1405/7, 1405/8, 1407/9, k. ú. Kysucký Lieskovec, obec Kysucký Lieskovec, okres Kysucké Nové Mesto.

## 6. Použitý právny predpis:

Zákon č. 65/2018 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 218/2018 Z.z. a 228/2018 Z.z, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 490/2004 Z. z. a 492/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 65/2018 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy.

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

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

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

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### Terminológia / definície:

- \* Všeobecná hodnota (VŠH) - 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. Ekvivalentným pojmom je tržová hodnota.
- \* Východisková hodnota ( VH) - je hodnota nehnuteľností a stavieb, ktoré sú nadobudnuté formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná obstarávacía hodnota alebo nová cena. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o princíp nákladového určenia hodnoty.
- \* Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná zostatková hodnota alebo časová cena.
- \* Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.
- \* Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

- \* Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby.
- \* Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia.
- \* Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.
- \* Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

### **Postupy:**

- \* Stanovenie VŠH budov, hál s príslušenstvom a pozemkov, ktorej postup je uvedený v časti všeobecná hodnota - výber použitej metódy.

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

Zadávateľ žiada vypracovať znalecký posudok v štyroch vyhotoveniach a v elektronickej podobe na CD nosiči vo formáte PDF a Word. Objednávateľ žiada stanoviť všeobecnú hodnotu rozostavanej stavby autodieline, ktorá sa nachádza na parcele číslo 1405/3.

## **II. POSUDOK**

### **1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE**

#### **a) Výber použitej metódy:**

Stanovenie technickej a všeobecnej hodnoty nehnuteľností je podľa prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Pri ohodnotení nehnuteľnosti boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z., vyhlášky č. 605/2008 Z. z., vyhlášky č. 47/2009 Z. z., vyhlášky č. 254/2010 Z. z. a vyhlášky č. 213/2017 Z. z. Pri stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľného majetku je postup výpočtu podľa "Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", ktoré vypracovala Žilinská univerzita, USI Žilina. Znalecký posudok je vypracovaný programovým vybavením HYPO 16,7, ktoré vypracovala spol. KROS s.r.o. Žilina. Kombinovaná metóda je váhovým priemerom výnosovej a technickej hodnoty stavieb, ktorá je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Výpočet technickej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v materiáloch USI Žilina. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb nie je možné, pretože nie je možné získať potrebné podklady (nájomné zmluvy, výsledovky z predchádzajúcich rokov). Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby. Ako najvhodnejšia metóda na výpočet všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov je metóda polohovej diferenciácie. Na stanovenie východiskovej hodnoty stavby sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" (ISBN 80-7100-827-3). Všeobecná hodnota nebytovej budovy sa vypočíta podľa vzťahu:  $VH = M \cdot (RU \cdot k_{cu} \cdot k_v \cdot k_{zp} \cdot k_k \cdot k_m)$ , kde

M - počet merných jednotiek

RU - rozpočtový ukazovateľ

$k_{cu}$  - koeficient vyjadrujúci vývoj cien

$k_v$  - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu

$k_{zp}$  - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby

$k_{vp}$  - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby

$k_k$  - koeficient konštrukčno - materiálovej charakteristiky

$k_m$  - koeficient vyjadrujúci územný vplyv

Rozpočtové ukazovatele sú vytvorené na jednotky obstavaného priestoru. Sú vypočítané podľa STN 73 4055. Základný obstavaný priestor sa vypočíta ako súčet obstavaného priestoru základov, spodnej časti, vrchnej časti a zastrešenia stavby. Všeobecná hodnota plota a vonkajších úprav sa vypočíta podľa prílohy č. 6 a č. 8 tejto metodiky. Hodnota za mernú jednotku uvedená v prílohe sa vynásobí skutočným počtom merných jednotiek. Východisková hodnota sa upraví koeficientom cenovej úrovne podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrtrok 2019 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv. Všeobecná hodnota stavieb je východisková hodnota stavieb znížená o primerané opotrebenie a upravená koeficientom stanoveným podľa predajnosti nehnuteľností.

**Všeobecná hodnota pozemkov:**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciacie.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Metóda porovnávania pozemkov: metóda nie je použitá, pretože na portály www.reality.sk nie je dostatočná ponuka podobných zastavaných pozemkov v blízkom okolí. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov nie je možné, pretože nie je možné získať potrebné podklady (nájomné zmluvy, výsledky z predchádzajúcich rokov). Metóda polohovej diferenciacie: metóda polohovej diferenciacie pre pozemky v zastavanom území obcí a stavebné pozemky mimo zastavaného územia obcí vychádza zo základného vzťahu:  $V\dot{S}H_{poz} = M \cdot (VH_{mj} \cdot kpd)$  [€], kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  $VH_{mj}$  - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku a kpd - koeficient polohovej diferenciacie. Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktoré 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. Jednotková východisková hodnota pozemku v obci Kysucký Lieskovec je určená príslušnou vyhláškou (ostatné obce do 5 000 obyvateľov). Obec Kysucký Lieskovec eviduje 1 320 obyvateľov. Všeobecná hodnota pozemku je súčinom východiskovej hodnoty na 1 m<sup>2</sup> a počtu m<sup>2</sup> podľa vlastníckeho dokladu a koeficientov určujúcich všeobecnú situáciu, intenzitu využitia, dopravných vzťahov, polohy, druhu pozemku a zvyšujúcich a redukujúcich faktorov. Vhodná metóda na výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov je metóda polohovej diferenciacie. Podľa prílohy č. 3 časti E bod E.3.1.1 všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí alebo poľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu sa vypočíta podľa vzťahu:  $V\dot{S}H_{poz} = M \cdot V\dot{S}H_{mj}$  (EURO), kde M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>,  $V\dot{S}H_{mj}$  - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EURO/m<sup>2</sup>. Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:  $V\dot{S}H_{mj} = VH_{mj} \cdot kpd$  (EURO/m<sup>2</sup>), kde  $V\dot{S}m_j$  - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky v EURO/m<sup>2</sup>. Všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná z jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku pre ostatné obce do 5 000 obyvateľov, kde podľa príslušnej vyhlášky je určená  $VH_{mj} = 3,32$  E/m<sup>2</sup>. Takto určená jednotková východisková hodnota pozemku po úprave koeficientami polohovej diferenciacie vystihuje trhovú cenu pozemku v danej lokalite. Koeficient polohovej diferenciacie je vypočítaný podľa vzťahu:  $kpd = k_s \cdot k_v \cdot k_d \cdot k_f \cdot k_i \cdot k_z \cdot k_r$ . Charakteristiky určené pre jednotlivé koeficienty pre danú lokalitu v obci Kysucký Lieskovec sú nasledovné:

- $k_s$  - koeficient všeobecnej situácie je určený 0,90, pretože ide o obce do 5 000 obyvateľov,
- $k_v$  - koeficient intenzity využitia je určený 0,95, pretože ide o ostatné stavby s nižším štandardom vybavenia,
- $k_d$  - koeficient dopravných vzťahov je určený 0,90, pretože ide o pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke,
- $k_f$  - koeficient funkčného využitia územia je určený na 1,10 pretože ide o výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha),
- $k_i$  - koeficient technickej infraštruktúry je určený 1,20, stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)
- $k_z$  - koeficient zvyšujúcich faktorov je 2,80, iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)
- $k_r$  - koeficient redukujúcich faktorov je 1,00, nevyskytuje sa.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 102 v k. ú. Kysucký Lieskovec, obec Kysucký Lieskovec, okres Kysucké Nové Mesto. Výpis z listu vlastníctva je v prílohe č. 2 znaleckého posudku:

**A. Majetková podstata:****Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape:**

- Parcelné číslo 115/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1427 m<sup>2</sup>.
- Parcelné číslo 115/8 záhrady o výmere 207 m<sup>2</sup>.
- Parcelné číslo 115/9 záhrady o výmere 90 m<sup>2</sup>.
- Parcelné číslo 1404 zastavané plochy a nádvoria o výmere 393 m<sup>2</sup>.
- Parcelné číslo 1405/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 11 092 m<sup>2</sup>.
- Parcelné číslo 1405/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1 116 m<sup>2</sup>.

Parcelné číslo 1405/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere	1 434 m <sup>2</sup> .
Parcelné číslo 1405/4 zastavané plochy a nádvoria o výmere	296 m <sup>2</sup> .
Parcelné číslo 1405/5 zastavané plochy a nádvoria o výmere	31 m <sup>2</sup> .
Parcelné číslo 1405/6 zastavané plochy a nádvoria o výmere	128 m <sup>2</sup> .
Parcelné číslo 1405/7 zastavané plochy a nádvoria o výmere	63 m <sup>2</sup> .
Parcelné číslo 1405/8 zastavané plochy a nádvoria o výmere	50 m <sup>2</sup> .
Parcelné číslo 1407/9 zastavané plochy a nádvoria o výmere	180 m <sup>2</sup> .

Legenda:

\* Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

### Stavby:

Viacúčelová hala s.č. 108 na parc. č. 1 404  
 Viacúčelová hala s.č. 108 na parc. č. 1 405/8  
 Rodinný dom s. č. 383 na parc. č. 115/1  
 Hala - sklad na parc. č. 1 405/2  
 Kamenárska dielňa a žeriavová dráha na parc. č. 1405/3  
 Energoblok na parc. č. 1405/4  
 Budova pre administratívu - vrátnica na parc. č. 1405/5  
 Oceľová hala - sklad na parc. č. 1405/6  
 Rozostavané šatne so sociálnym zariadením na parc. č. 1405/7

### Legenda:

- budova obchodu a služieb  
 - budova obchodu a služieb  
 - priemyselná budova  
 - iná budova  
 - priemyselná budova  
 - iná budova  
 - iná budova  
 - iná budova

### B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

1. REaMOS spol.s.r.o., ul. Nábrežná č.s. 1212, Kysucké Nové Mesto, SR  
 Spoluvlastnícky podiel: 1 / 1

### Poznámka:

JUDr. Radovan Birka, správca konkurznej podstaty - Vyhlásenie konkurzu na majetok úpadcu: REaMOS, spol. sr.o., IČO: 31584217, sp. zn. 4R1/2014 - 378/15.

### Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva č. V 333/2002 z 27.03.2002 - 19/02.  
 Žiadosť o zmenu sídla č. Z 264/04, Z 262/04 - 20/04, 31/04.  
 Kúpna zmluva č. V 445/98 z 20.04.1998 - 51/98.  
 Kúpna zmluva č. V 1375/2003 z 22.01.2004 - 14/04.  
 Z 1643/2017 - Návrh na zápis geometrického plánu č. 37/2015 - 1586/17.  
 Z 170/2018 - Žiadosť o zápis rozostavaných stavieb - 176/18.  
 Z 1356/18 - Návrh na zápis skolaudovaných stavieb - 529/18.

### Titul nadobudnutia LV:

Žiadosť o zápis budov - 110/94.

### C. Ťarchy:

Por. č.:

1 R 514/18 - Slovenská konsolidačná a.s., Cintorínska 21, 814 99 Bratislava - Zmluva o postúpení daňových a colných nedoplatkov č. 1/2016 zo dňa 01.12.2016 ( pôvodne - Daňový úrad Žilina - Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 9500501/5/65976/2013/Hrub - 316/13 ) - 736/18.

### Iné údaje:

1 R 514/18 - Slovenská konsolidačná a.s., Cintorínska 21, 814 99 Bratislava - Návrh na zmenu zápisu záložného veriteľa - 736/18.

### Poznámka:

Bez zápisu.

### c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Obhliadka na mieste samom bola spojená s miestnym šetrením a bola vykonaná dňa 4.10.2019 na základe objednávky zadávateľa. Potrebné informácie k predmetným nehnuteľnostiam boli zabezpečené objednávateľom a znalcom na Obecnom úrade Kysucký Lieskovec. Iné doklady sa nezachovali. Zameranie skutočného stavu jednotlivých objektov v areáli bolo vykonané v priebehu mesiaca september 2019.

Zameranie vykonal Vlastimil Bielik - geodetické práce, 013 16 Fačkov 72, IČO: 30 468 329 a vypracoval protokol, ktorý je prílohou v znaleckom posudku. Ďalšie zamerania na objektoch vykonal znalec. Fotografie nehnuteľností boli vyhotovené v čase obhliadky.

#### **d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom:**

Bola predložená neúplná technická dokumentácia na stavby: " Šatne so sociálnym zariadením - Novostavba vrátane žumpy " na parcele číslo 1404, 1405/2, k.ú. Kysucký Lieskovec, " Nadstavba a prístavba viacúčelovej haly v Kysuckom Lieskovci " na parcele číslo 1404, k.ú. Kysucký Lieskovec a " Oceľová hala - Novostavba, sklad debnenia a lešenia v areáli firmy REaMOS v Kysuckom Lieskovci " na parcele číslo 1404, 1405/2, k.ú. Kysucký Lieskovec. Na pôvodné stavby, ktoré sú evidované na liste vlastníctva č. 102, projektová a technická dokumentácia nebola poskytnutá. Rozmery stavieb, jednotlivé podlažia a výšky boli zamerané na mieste samom. Rozmery sú vyznačené v jednotlivých pôdorysoch budov a hál, ktorých nákresy sú v prílohách znaleckého posudku. V stavebnotechnickom popise sú údaje k jednotlivým prvkom stavby. Pri obhliadke jednotlivých budov a hál bola vyhotovená fotodokumentácia, ktorá je v prílohách znaleckého posudku. Doklady určujúce vek jednotlivých budov a hál sa nezachovali. Preto vek jednotlivých budov a hál je určený na základe potvrdenia č. 3/2015 o veku budov postavených na parcele číslo 1404/4, 1405/1, 1405/2 a ostatných budov v areáli technického parku firmy REaMOS s.r.o., Kysucké Nové Mesto, ktoré vyhotovila Obec Kysucký Lieskovec, 023 34 Kysucký Lieskovec č. 29. Na stavby: " Šatne so sociálnym zariadením - novostavba vrátane žumpy " na parcele číslo 1404, 1405/2, k.ú. Kysucký Lieskovec, Obec Kysucký Lieskovec vydala dňa 30.08.2004 stavebné povolenie, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 15.12.2004 a dodatočné stavebné povolenie č.j.: 259/2004 na stavbu: " Oceľová hala - novostavba, sklad debnenia a lešenia v areáli firmy REaMOS v Kysuckom Lieskovci " na parcele číslo 1404, 1405/2, k.ú. Kysucký Lieskovec, ktoré schválila Obec Kysucký Lieskovec dňa 30.08.2004, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 01.10.2004. Dodatočne boli vydané kolaudačné rozhodnutia: kolaudačné rozhodnutie č. Výst. 352/2018/Ča-2 na stavbu: " Prístavba a nadstavba viacúčelovej haly v Kysuckom Lieskovci (predajňa) " postavenej na pozemkoch C-KN parcelné číslo 1405/8 v k.ú. Kysucký Lieskovec, ktoré vydala Obec Kysucký Lieskovec dňa 30.07.2018 a ktoré nadobudlo právoplatnosť 06.08.2018 a oprava chyby v písaní zo dňa 03.10.2018 ku kolaudačnému rozhodnutiu č. Výst. 352/2018/Ča-2 na stavbu: " Prístavba a nadstavba viacúčelovej haly v Kysuckom Lieskovci ( predajne ) " postavenej na pozemkoch C-KN parcelné číslo 1405/8, 1404 v k.ú. Kysucký Lieskovec, ktoré vydala Obec Kysucký Lieskovec dňa 30.07.2018 a ktoré nadobudlo právoplatnosť 06.08.2018., kolaudačné rozhodnutie č. Výst. 352/2018/Ča-2 na stavbu: " Oceľová hala - novostavba, sklad debnenia a lešenia " postavenej na pozemkoch C-KN parcelné číslo 1405/6 v k.ú. Kysucký Lieskovec, ktoré vydala Obec Kysucký Lieskovec dňa 30.07.2018 a ktoré nadobudlo právoplatnosť 07.08.2018. Rozhodnutie o dodatočnom povolení a užívaní stavby č. Výst. 331/2018/Ča na stavbu: " Budova pre administratívu (vrátnica) " postavenej na pozemku C-KN parcelné číslo 1405/5 v k.ú. Kysucký Lieskovec, ktoré vydala Obec Kysucký Lieskovec dňa 13.06.2018 a ktoré nadobudlo právoplatnosť 26.06.2018.

#### **e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie popisných a geodetických údajov so skutkovým stavom:**

V znaleckom posudku sú hodnotené nehnuteľností, ktoré sa nachádzajú na pozemkoch evidovaných na liste vlastníctva č. 102, k.ú. Kysucký Lieskovec, obec Kysucký Lieskovec, okres Kysucké Nové Mesto. Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajov katastra. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. Vlastníkom nehnuteľností je REaMOS spol. s.r.o., ul. Nábrežná 1212, Kysucké Nové Mesto, IČO: 31 584 217. Spoločnosť je v úpadku, správcom úpadcu je JUDr. Radovan Birka. Na majetok úpadcu je vyhlásený konkurz sp. zn. 4R1/2014 - 378/15. Tituly nadobudnutia nehnuteľností sú zapísané v katastri nehnuteľností a na liste vlastníctva č. 102. Nehnuteľností sú zaťažené ťarchami tak ako sú zapísané v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 102.

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

##### **Stavby:**

1. Viacúčelová hala s.č. 108 na parcele číslo 1404, Kysucký Lieskovec
2. Viacúčelová hala s.č. 108 na parcele číslo 1405/8, Kysucký Lieskovec
3. Hala - sklad na parcele číslo 1405/2, Kysucký Lieskovec
4. Kamenárska dielňa so žeriavovou dráhou na parcele číslo 1405/3, Kysucký Lieskovec
5. Budova energobloku na parcele číslo 1405/4, Kysucký Lieskovec
6. Budova vrátnice na parcele číslo 1405/5, Kysucký Lieskovec
7. Oceľová hala - sklad na parcele číslo 1405/6, Kysucký Lieskovec

8. Rozostavaná stavba šatne so sociálnym zariadením na parcele číslo 1405/7, Kysucký Lieskovec
9. Rozostavaná stavba autodiely na parcele číslo 1405/3, Kysucký Lieskovec
10. Plot na parcele číslo 1405/1, 1407/9, Kysucký Lieskovec
11. Plot v areáli na parcele číslo 1405/1, Kysucký Lieskovec
12. Vonkajšie úpravy na parcele číslo 1405/1, Kysucký Lieskovec:
  - spevnené plochy betónové
  - spevnené plochy štrkové
  - prípojka NN
  - trafostanica
  - transformátor

**Pozemky:**

C-KN parcelné číslo 1404,1405/1, 1405/2, 1405/3, 1405/4, 1405/5, 1405/6, 1405/7, 1405/8, 1407/9, k. ú. Kysucký Lieskovec, obec Kysucký Lieskovec, okres Kysucké Nové Mesto.

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

Dom s.č. 383 na parcele číslo 115/1.

**Pozemky:**

C-KN parcelné číslo: 115/1, 115/8, 115/9, k. ú. Kysucký Lieskovec, obec Kysucký Lieskovec, okres Kysucké Nové Mesto.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

#### 2.1.1 Viacúčelová hala s. č. 108 na parc. č. 1404, Kysucký Lieskovec

**POPIS STAVBY:****Umiestnenie stavby:**

Viacúčelová hala s.č. 108 je umiestnená v areáli REaMOS na parcele číslo 1404, v priemyselnej časti obce Kysucký Lieskovec. Ide o halu v minulosti využívanú na kamenárske práce, neskôr pre obchod a služby. Hala je v pôvodnom konštrukčnom riešení, podľa získaných informácií na Obecnom úrade v Kysuckom Lieskovci hala bola daná do užívania v roku 1977. V súčasnosti nie je využívaná. Prístup k hale je po spevnenej ceste, ktorá je mimo areálu napojená na obecnú cestu. Hala je murovaná, nepodpivničená, so sedlovou strechou. Je rozdelená na prízemie a zčasti povalu. Prístup na povalu je oceľovými schodmi. Vstup do haly je riešený oceľovými dverami a vrátami. Okná a dvere sú chránené oceľovými mrežami. Do haly sú zriadené prípojky vody, elektrická prípojka, kanalizačný odpad, na hale je hromozvod. Jednotlivé prípojky sú nefunkčné.

**Technické riešenie:**

Založenie stavby je plošné na betónových základových pásoch, na ktorých je betónová podmurovka do 0,60 m. Na podmurovke je betónová doska. Priestor medzi základovými pásmi je zasypaný a zhutnený štrkopieskom. V násype sú umiestnené ležaté rozvody vody a kanalizácie. Zvislé a deliace konštrukcie sú murované, hrúbka sien je do 300 mm, 250 mm, 110 mm. Strop je iba nad sociálnou časťou a dielňou, kde sa nachádzajú záchody, umývarka, šatňa a zčasti nad dielňou. Strop je drevený trámový s rovným podhlľadom. Strecha je sedlová, krov je zo strešných, drevených nosníkov s klieštínami. Jednotlivé nosníky sú uložené na stužujúcich, železobetónových vencoch v osovej vzdialenosti 3 890 mm. Preklady nad oknami a dverami sú železobetónové. Krov je z nosníkov, na ktorých sú uchytené laty a kontralaty, na ktorých je strešná krytina z vlnitého pozinkovaného plechu. Klampiarske konštrukcie - strešné zvody, žľaby a zaveterné lišty sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšia úprava povrchov na obvodových stenách je z brizolitovej omietky. Vnútorňa úprava povrchov je hladkou, vápennou omietkou. Podlahy v dielni a v sklade sú z betónovej vyhladenej mazaniny, v sociálnych miestnostiach sú dlaždice. Okenné otvory sú vyplnené drevenými, zdvojenými oknami a mrežami. Dverné otvory majú výplň drevenými, plnými dvermi v oceľovej zárubni. Vonkajšie vráta sú dvojkrídlové s plechovou výplňou. Vykurovanie je lokálne, vnútorné rozvody studenej vody a kanalizácie sú do sociálnych miestnosti a do kuchynky. Elektroinštalácia bola svetelná a motorická, hlavný elektrický



rozvádzač bol umiestnený na stene v priestore dielne. Vnútorne elektrické rozvody boli zavesené na roštloch. Vnútorne vybavenie a zariadenia sú čiastočne demontované, jednotlivé vnútorné rozvody sú poškodené a nefunkčné. Životnosť haly je určená na 80 rokov pri bežnej údržbe. V čase obhliadky hala nie je užívaná a nie je udržiavaná.

**ZATRIEDENIE STAVBY:**

**JKSO:** 811 11 haly výrobné bez žeriavových dráh a bez podvesenej dopravy

**KS:** 1251 Priemyselné budovy

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY:**

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
38,33*8,94*0,25+2*38,33*0,50*0,95+4*7,95*0,50*0,95+3*7,65*0,50*0,95	148,09
<b>Vrchná stavba</b>	
38,33*8,94*3,77+38,33*8,945*0,38+38,33*8,945*3,55/2	2 030,73
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>2 178,82</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU:**

**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 1 530 / 30,1260 = 50,79 Eur/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	38,33*8,945	342,86	Repr. 3,77		3,77

**Priemerná zastavaná plocha:** (342,86) / 1 = 342,86 m<sup>2</sup>

**Priemerná výška podlaží:** (342,86 \* 3,77) / (342,86) = 3,77 m

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** k<sub>ZP</sub> = 0,92 + (24 / 342,86) = 0,9900

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** k<sub>VP</sub> = 0,40 + (3,60 / 3,77) = 1,3549

**Výpočet 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 [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvku na pošk. [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>						
1	Základy vrát. zemných prác	9,00	1,00	9,00	9,84	10	0,98
2	Zvislé konštrukcie	20,00	1,00	20,00	21,87	10	2,19
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,74	10	0,87
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	10,93	10	1,09
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,28	10	0,33
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,09	10	0,11
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,65	10	0,77
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	1,00	4,00	4,37	10	0,44
9	Vnútorne keramické obklady	0,00	0,25	0,00	0,00	10	0,00
10	Schody	1,00	1,00	1,00	1,09	10	0,11
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,28	10	0,33
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,19	10	0,22
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,46	10	0,55
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	5,46	10	0,55
15	Vykurovanie	1,00	0,50	0,50	0,55	10	0,06

16	Elektroinštalácia	8,00	0,50	4,00	4,37	10	0,44
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,09	10	0,11
18	Vnútorný vodovod	1,00	0,25	0,25	0,27	10	0,03
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,25	0,25	0,27	10	0,03
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	10	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00	10	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	10	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,25	0,50	0,55	10	0,06
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	10	0,00
25	Ostatné	7,00	1,00	7,00	7,65	10	0,77
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>91,50</b>	<b>100,00</b>		<b>10,00</b>

**Poškodenosť stavby:**

10,00 %

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$k_V = 91,50 / 100 = 0,9150$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$k_{CU} = 2,554$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$k_M = 0,95$

**Východisková hodnota na MJ:**

$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$  [Eur/m<sup>3</sup>]

$VH = 50,79 \text{ Eur/m}^3 * 2,554 * 0,9150 * 0,9900 * 1,3549 * 1,075 * 0,95$

$VH = 162,5903 \text{ Eur/m}^3$

#### TECHNICKÝ STAV:

Výpočet opotrebenia analytickou metódou. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	9,84	1977	175	42	2,36
2	Zvislé konštrukcie	21,87	1977	140	42	6,56
3	Stropy	8,74	1977	140	42	2,62
4	Zastrešenie bez krytiny	10,93	1977	110	42	4,17
5	Krytina strechy	3,28	1977	60	42	2,30
6	Klampiarske konštrukcie	1,09	1977	55	42	0,83
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,66	1977	60	42	5,36
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,37	1977	50	42	3,67
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1977	0	0	0,00
10	Schody	1,09	1977	80	42	0,57
11	Dvere	3,28	1977	50	42	2,76
12	Vráta	2,19	1977	50	42	1,84
13	Okná	5,46	1977	60	42	3,82
14	Povrchy podláh	5,46	1977	48	42	4,78
15	Vykurovanie	0,56	1977	45	42	0,52
16	Elektroinštalácia	4,37	1977	45	42	4,08
17	Bleskozvod	1,09	1977	45	42	1,02
18	Vnútorný vodovod	0,27	1977	45	42	0,25
19	Vnútorná kanalizácia	0,27	1977	45	42	0,25
20	Vnútorný plynovod	0,00	1977	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1977	0	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1977	0	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,56	1977	43	42	0,55
24	Výťahy	0,00	1977	0	0	0,00
25	Ostatné	7,66	1977	43	42	7,48

	<b>Opotrebenie</b>					<b>55,79%</b>
	<b>Technický stav</b>					<b>44,21%</b>

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota nepoškodennej stavby	162,5903 Eur/m <sup>3</sup> * 2178,82 m <sup>3</sup>	354 255,00
Poškodenosť	-10,00 % z 354 255,00 Eur	-35 425,50
Východisková hodnota		318 829,50
Technická hodnota	44,21 % z 318 829,50 Eur	140 954,52

## 2.1.2 Viacúčelová hala s. č. 108 postavená na parc. č. 1405/8, Kysucký Lieskovec

### POPIS STAVBY:

#### Umiestnenie stavby:

Ide o prístavbu a nadstavbu viacúčelovej haly (pôvodne hala kamenárskej dielne). Budova je využívaná ako predajňa stavebnín. Má pridelené súpisné číslo 108 a je umiestnená na parcele číslo 1405/8, ktorá vznikla oddelením z pôvodnej parcely číslo 1404. Nachádza sa v areáli REaMOS, v priemyselnej časti obce Kysucký Lieskovec. Výstavba bola zahájená v roku 2005 na základe stavebného povolenia č. 260/2004 zo dňa 01.10.2004. Podľa získaných informácií na Obecnom úrade v Kysuckom Lieskovci stavba je čiastočne užívaná ako predajňa stavebnín od roku 2010. V súčasnosti je skolaudovaná na základe kolaudačného rozhodnutia č. Výst. 352/2018/Ča-2 na stavbu: "Prístavba a nadstavba viacúčelovej haly v Kysuckom Lieskovci (predajňa)" postavenej na pozemkoch C-KN parcelné číslo 1405/8 v k.ú. Kysucký Lieskovec, ktoré vydala Obec Kysucký Lieskovec dňa 30.07.2018 a ktoré nadobudlo právoplatnosť 06.08.2018. Stavba je murovaná, nepodpivničená, so sedlovou strechou, rozdelená na prízemie a podkrovie. Na prízemí je predajňa, kancelária a WC, podkrovie je nedokončené a nevyužívané. Vchod je riešený zo západnej strany. Prístup k hale je po spevnenej ceste, ktorá je mimo areálu napojená na obecnú cestu. Do haly sú zriadené prípojky vody, elektrická prípojka, kanalizačný odpad, na hale je hromozvod.

#### Technické riešenie:

Založenie stavby je plošné na betónových základových pásoch, na ktorých je betónová podmurovka do 0,60 m. Na podmurovke je betónová doska. Priestor medzi základovými pásmi je zasypaný a zhutnený štrkopieskom. V násype sú umiestnené ležaté rozvody vody a kanalizácie. Zvislé a deliace konštrukcie sú murované, hrúbka sien je 400 - 300 mm, 250 mm a 110 mm. Strop nad 1. NP je železobetónový s rovným podhlľadom. Strecha je sedlová, krov je drevený z drevených krokiev s klieštinami. Jednotlivé drevené pomurnice sú uložené na stužujúcich, železobetónových vencoch, ktoré sú na obvodových stenách. V streche je vikier. Preklady nad oknami a dverami sú železobetónové. Na krokách sú uchytené laty a kontralaty, na ktorých je strešná krytina z pozinkovaného plechu. Podbitie krovu je drevenými doskami, strešný plášť je zateplený. Klampiarske konštrukcie-strešné zvody, žľaby a zaveterné lišty sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšia úprava povrchov na obvodových stenách je z brizolitovej omietky. Vnútorňá úprava povrchov je hladkou, vápennou omietkou na 1. NP. Podlahy na 1. NP sú z keramickej dlažby. Na podkroví podlahy nie sú vyhotovené. Okenné otvory sú vyplnené plastovými, zdvojenými oknami s izolačným dvojsklom. Dverné otvory majú výplň drevenými, plnými dverami v oceľovej zárubni. Vonkajšie dvere sú plastové. Vykurovanie je lokálne dvoma elektrickými radiátormi. Vnútorňé rozvody studenej vody a kanalizácie sú do WC. Elektroinštalácia je svetelná rozdelená na svetelný a zásuvkový okruh, hlavný elektrický rozvádzač je umiestnený na stene v priestore predajne. Vstup na podkrovie, dokončenie a vybavenosť podkrovia bude riešené neskôr. Životnosť budovy je určená na 80 rokov pri bežnej údržbe.

### ZATRIEDENIE STAVBY:

**JKSO:** 811 11 haly výrobné bez žeriavových dráh a bez podvesenej dopravy  
**KS:** 1251 Priemyselné budovy

### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY:

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
12,36*8,10*0,25+2*12,36*0,60*1,00+2*7,10*0,60*1,00	48,38
<b>Vrchná stavba</b>	
12,36*8,10*3,58+12,36*8,10*0,70+12,36*8,10*3,00/2	578,67
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>627,05</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU:**

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 1\,530 / 30,1260 = 50,79 \text{ Eur/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,075 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

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

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	12,36*8,10	100,12	Repr.	3,58	3,58

Priemerná zastavaná plocha:

$$(100,12) / 1 = 100,12 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(100,12 * 3,58) / (100,12) = 3,58 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 100,12) = 1,1597$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 3,58) = 1,4056$$

**Výpočet 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	9,00	1,00	9,00	11,68
2	Zvislé konštrukcie	20,00	1,00	20,00	25,97
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	10,38
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	12,98
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,89
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,30
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,65	4,55	5,91
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	0,50	2,00	2,60
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,25	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,25	0,25	0,32
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,89
12	Vráta	2,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,50	2,50	3,24
14	Povrchy podláh	5,00	0,65	3,25	4,22
15	Vykurovanie	1,00	0,65	0,65	0,84
16	Elektroinštalácia	8,00	0,65	5,20	6,75
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,30
18	Vnútorný vodovod	1,00	0,35	0,35	0,45
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,30	0,30	0,39
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,25	0,25	0,32
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,50	1,00	1,30
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00

25	Ostatné	7,00	0,25	1,75	2,27
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>77,05</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  $k_V = 77,05 / 100 = 0,7705$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,554$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Východisková hodnota na MJ:**  $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$  [Eur/m<sup>3</sup>]  
 $VH = 50,79 \text{ Eur/m}^3 * 2,554 * 0,7705 * 1,1597 * 1,4056 * 1,075 * 0,95$   
 $VH = 166,3839 \text{ Eur/m}^3$

**TECHNICKÝ STAV:**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Viacúčelová hala s.č. 108 postavená na parc. č. 1405/8, Kysucký Lieskovec	2010	9	71	80	11,25	88,75

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$166,3839 \text{ Eur/m}^3 * 627,05 \text{ m}^3$	104 331,02
Technická hodnota	$88,75 \% \text{ z } 104 331,02 \text{ Eur}$	92 593,78

**2.1.3 Hala - sklad na parcele číslo 1405/2, Kysucký Lieskovec****POPIS STAVBY:****Umiestnenie stavby:**

Hala - sklad je bez súpisného čísla. Hala je umiestnená v areáli REaMOS na parcele číslo 1405/2, v priemyselnej časti obce Kysucký Lieskovec. Nachádza sa v juhozápadnej časti areálu. Ide o halu v minulosti využívanú na skladovú a dielenskú činnosť. Hala je v pôvodnom konštrukčnom riešení, podľa získaných informácií na Obecnom úrade v Kysuckom Lieskovci bola daná do užívania v roku 1977. V súčasnosti je využívaná na výrobu drevárskych výrobkov a ako sklad. Prístup k hale je po spevnenej ceste, ktorá je mimo areálu napojená na obecnú cestu. Hala má oceľový skelet a murované steny, je nepodpivničená a má rovnú strechu. Vstup do haly je riešený oceľovými vrátami, ktoré sú osadené v obvodových stenách haly. Osvetlenie haly je riešené jednoduchými oceľovými oknami, ktoré sú osadené v stenách haly. Do haly je zriadená prípojka požiarneho vodovodu a elektrická prípojka NN, na hale je hromozvod. Jednotlivé prípojky sú opravené a sú funkčné. Hromozvod bol opravený v roku 2018.

**Technické riešenie:**

Založenie stavby je plošné na želebetónových základových pásoch a pätkách, na ktorých je betónová podmurovka do 0,80 m. Priestor medzi základovými pásmi a pätkami je zasypaný a zhutnený štrkopieskom. Základové konštrukcie sú izolované proti vode a zemnej vlhkosti. V násype sú umiestnené ležaté rozvody požiarneho vodovodu. Na násype je betónová doska, ktorá je aj podlahou. Obvodový plášť je predsadený a je zhotovený z plynosilikátových panelov a tvarníc. Hrúbka stien je 300 mm. Preklady nad oknami a dverami sú železobetónové. V kalichoch základových pätiok sú kotvené oceľové nosné stĺpy haly. Oceľové stĺpy s plnostenných oceľových profilov spolu so strešnými priehradovými nosníkmi vytvárajú rámovú konštrukciu. Jednotlivé rámy sú spojené s oceľovými priečnikmi a pozdĺžnikmi. V krajných poliach haly je medzi stĺpmi a strešnými nosníkmi zavetrenie. Jednotlivé rámy sú osadené v 6 m module v pozdĺžnom aj priečnom smere. Strecha je rovná s miernym spádom. Krytina je z vlnitého pozinkovaného plechu. Jednotlivé plechové platne sú uchytané na priečniky, ktoré sú na hornej strane strešných nosníkoch, krov je z oceľových nosníkov s klieštínami. Jednotlivé strešné nosníky sú uložené v osovej vzdialenosti 3 m. Podhľad tvoria trapezové plechy uchytané na spodnej úrovni strešných nosníkov. Klampiarske konštrukcie - strešné zvody, žľaby a zaveterné lišty sú z pozinkovaného plechu. Strešné zvody a žľaby boli opravené v roku 2018. Vonkajšia úprava povrchov na obvodových stenách je zo silikátovej stierky. Fasáda je na viacerých miestach hlavne na rohoch haly poškodená zatekaním. Vnútorňa úprava povrchov je hladkou, vápennou omietkou. Podlahy sú z hrubej betónovej vyhladenej mazaniny. Okenné otvory sú vyplnené jednoduchými oceľovými oknami. Vonkajšie vráta sú dvojkrídlové s plechovou výplňou. Vykurovanie je lokálne. Elektroinštalácia je svetelná a motorická, hlavný

elektrický rozvádzač je umiestnený na stene v priestore haly. Vnútorne elektrické rozvody sú zavesené na oceľových roštach, ktoré sú na stenách haly. Požiarny vodovod je ukončený na stenovom hydrante. Objekt je chránený bleskozvodom, ktorý bol opravený v roku 2018. Životnosť haly je určená na 80 rokov pri bežnej údržbe. V čase obhliadky hala je užívaná a je udržiavaná.

**ZATRIEDENIE STAVBY:**

**JKSO:** 811 11 haly výrobné bez žeriavových dráh a bez podvesenej dopravy

**KS:** 1251 Priemyselné budovy

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY:**

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
(25,50+25,52)/2*43,75*0,25+2*25,25*0,80*1,00+2*43,25*0,80*1,00	388,62
<b>Vrchná stavba</b>	
(25,50+25,52)/2*43,75*(9,07+1,60)	11 908,39
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>12 297,01</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU:**

**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 1 530 / 30,1260 = 50,79 Eur/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	25,51*43,75	1116,06	Repr. 10,67		10,67

**Priemerná zastavaná plocha:** (1116,06) / 1 = 1116,06 m<sup>2</sup>

**Priemerná výška podlaží:** (1116,06 \* 10,67) / (1116,06) = 10,67 m

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** k<sub>ZP</sub> = 0,92 + (24 / 1116,06) = 0,9415

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** k<sub>VP</sub> = 0,40 + (3,60 / 10,67) = 0,7374

**Výpočet 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	9,00	1,00	9,00	14,78
2	Zvislé konštrukcie	20,00	1,00	20,00	32,85
3	Stropy	8,00	0,15	1,20	1,97
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	16,43
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	4,93
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,64
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,75	5,25	8,62
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	0,75	3,00	4,93
9	Vnútorne keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,01	0,03	0,05
12	Vráta	2,00	0,30	0,60	0,99
13	Okná	5,00	0,30	1,50	2,46
14	Povrchy podláh	5,00	0,50	2,50	4,11
15	Vykurovanie	1,00	0,00	0,00	0,00

16	Elektroinštalácia	8,00	0,25	2,00	3,29
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,64
18	Vnútorný vodovod	1,00	0,10	0,10	0,16
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	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	7,00	0,10	0,70	1,15
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>60,88</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  $k_V = 60,88 / 100 = 0,6088$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,554$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Východisková hodnota na MJ:**  $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$  [Eur/m<sup>3</sup>]  
 $VH = 50,79 \text{ Eur/m}^3 * 2,554 * 0,6088 * 0,9415 * 0,7374 * 1,075 * 0,95$   
 $VH = 55,9924 \text{ Eur/m}^3$

**TECHNICKÝ STAV:**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Hala - sklad na parcele číslo 1405/2, Kysucký Lieskovec	1977	42	38	80	52,50	47,50

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$55,9924 \text{ Eur/m}^3 * 12297,01 \text{ m}^3$	688 539,10
Technická hodnota	$47,50 \% \text{ z } 688 539,10 \text{ Eur}$	327 056,07

## 2.1.4 Kamenárska dielňa so žeriavovou dráhou na parc. č. 1405/3, Kysucký Lieskovec

**POPIS STAVBY:****Umiestnenie stavby:**

Hala, ktorá v minulosti bola určená ako kamenárska dielňa má na stĺpoch žeriavovú dráhu. Hala nemá určené súpisné číslo. Hala je umiestnená v areáli REaMOS na parcele číslo 1405/3, v priemyselnej časti obce Kysucký Lieskovec. Nachádza sa v strednej časti areálu. Hala je v pôvodnom konštrukčnom riešení, podľa získaných informácií na Obecnom úrade v Kysuckom Lieskovci bola daná do užívania v roku 1977. V súčasnosti je využívaná v jednej časti ako pila na spracovanie drevnej hmoty a na výrobu drevených výrobkov, v druhej časti ako sklad stavebných materiálov. Jednotlivé časti sú oddelené protipožiarnou stenou. Prístup k hale je po spevnenej ceste, ktorá je mimo areálu napojená na obecnú cestu. Hala má oceľový skelet a murované steny, je nepodpivničená a má sedlovú strechu. Vstup do haly je riešený oceľovými vrátami, ktoré sú osadené v obvodových stenách haly. Osvetlenie haly je riešené jednoduchými oceľovými oknami, ktoré sú osadené v stenách haly. Do haly je zriadená prípojka požiarneho vodovodu a elektrické rozvody NN z energoploku. Na hale je hromozvod. Jednotlivé prípojky a rozvody sú opravené a sú funkčné. Hromozvod bol opravený v roku 2018.

**Technické riešenie:**

Založenie stavby je plošné na želebetónových základových pásoch a pätkách, na ktorých je betónová podmurovka do 0,75 m. Priestor medzi základovými pásmi a pätkami je zasypaný štrkopieskom, ktorý je zhutnený. Základové konštrukcie sú izolované proti vode a zemnej vlhkosti. V násype sú umiestnené ležaté rozvody požiarneho vodovodu. Na násype je betónová doska, ktorá je aj podlahou. Obvodový plášť je

predsadený a je zhotovený z plynosilikátových panelov a tvarníc. Hrúbka stien je 300 mm. Preklady nad oknami a dverami sú železobetónové. V kalichoch základových pätiok sú kotvené oceľové nosné stĺpy haly. Oceľové stĺpy s plnostenných oceľových profilov spolu so strešnými priehradovými nosníkmi vytvárajú rámovú konštrukciu. Jednotlivé rámy sú spojené s oceľovými priečnikmi a pozdĺžnikmi. V krajných poliach haly je medzi stĺpmi a strešnými nosníkmi zavetrenie. Jednotlivé rámy sú osadené v 6 m module v pozdĺžnom aj priečnom smere. Na plnostenných oceľových stĺpoch je žeriavová dráha a portálový žeriav. Strecha je sedlová, jednoplášťová. Krytina je z vlnitého pozinkovaného plechu. Jednotlivé plechové platne sú uchytené na priečniky, ktoré sú na hornej strane strešných nosníkoch. Klampiarske konštrukcie - strešné zvody, žľaby a zaveterné lišty sú z pozinkovaného plechu. Strešné zvody a žľaby boli opravené v roku 2018. Vonkajšia úprava povrchov na obvodových stenách je z brizolitovej omietky. Fasáda je na viacerých miestach hlavne na rohoch haly poškodená zatekaním. Vnútorňa úprava povrchov je hladkou, vápennou omietkou, ktorá na viacerých miestach je opadaná. Podlahy sú z hrubej betónovej mazaniny. Okenné otvory sú vyplnené jednoduchými oceľovými oknami. Vonkajšie vráta sú dvojkridlové s plechovou výplňou. Vykurovanie je lokálne. Elektroinštalácia je svetelná a motorická, hlavný elektrický rozvádzač je umiestnený v energobloku. Vnútorne elektrické rozvody sú zavesené na oceľových roštoch, ktoré sú na stenách haly. Požiarň vodovod je ukončený na stenovom hydrante. Objekt je chránený bleskozvodom, ktorý bol opravený v roku 2018. Portálový žeriav je nefunkčný. Životnosť haly je určená na 80 rokov pri bežnej údržbe. V čase obhliadky hala je užívaná a je nedostatočne udržiavaná.

**ZATRIEDENIE STAVBY:**

**JKSO:** 811 21 haly výrobné s 1, alebo viacerými žeriavovými dráhami o nosnosti hlavného zdvihu do 12,5 t  
**KS:** 1251 Priemyselné budovy

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY:**

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
102,74*12,65*0,25+(2*101,5+2*12,65)*0,80*1,00	507,56
<b>Vrchná stavba</b>	
102,74*12,65*9,60+102,74*12,65*(10,80-9,60)/2	13 256,54
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>13 764,10</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU:**

**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 1 604 / 30,1260 = 53,24 Eur/m<sup>3</sup>

**Koeficient konštrukcie:** k<sub>K</sub> = 0,948 (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	102,74*12,65	1299,66	Repr. 10,20		10,2

**Priemerná zastavaná plocha:** (1299,66) / 1 = 1299,66 m<sup>2</sup>

**Priemerná výška podlaží:** (1299,66 \* 10,2) / (1299,66) = 10,20 m

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** k<sub>ZP</sub> = 0,92 + (24 / 1299,66) = 0,9385

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** k<sub>VP</sub> = 0,40 + (3,60 / 10,2) = 0,7529

**Výpočet 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 [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvku na pošk. [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>						
1	Základy vrát. zemných prác	9,00	1,00	9,00	16,01	3	0,48
2	Zvislé konštrukcie	20,00	1,00	20,00	35,54	3	1,07
3	Stropy	8,00	0,00	0,00	0,00	3	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	17,79	3	0,53
5	Krytina strechy	3,00	0,75	2,25	4,00	3	0,12



6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,50	0,50	0,89	3	0,03
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,50	3,50	6,23	3	0,19
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	0,50	2,00	3,56	3	0,11
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00	3	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00	3	0,00
11	Dvere	3,00	0,05	0,15	0,27	3	0,01
12	Vráta	2,00	0,50	1,00	1,78	3	0,05
13	Okná	5,00	0,30	1,50	2,67	3	0,08
14	Povrchy podláh	5,00	0,50	2,50	4,45	3	0,13
15	Vykurovanie	1,00	0,05	0,05	0,09	3	0,00
16	Elektroinštalácia	8,00	0,30	2,40	4,27	3	0,13
17	Bleskozvod	1,00	0,50	0,50	0,89	3	0,03
18	Vnútorný vodovod	1,00	0,10	0,10	0,18	3	0,01
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,05	0,05	0,09	3	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	3	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00	3	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	3	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,01	0,02	0,04	3	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	3	0,00
25	Ostatné	7,00	0,10	0,70	1,25	3	0,04
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>56,22</b>	<b>100,00</b>		<b>3,00</b>

**Poškodenosť stavby:**

3,00 %

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$k_V = 56,22 / 100 = 0,5622$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$k_{CU} = 2,554$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$k_M = 0,95$

**Východisková hodnota na MJ:**

$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$  [Eur/m<sup>3</sup>]

$VH = 53,24 \text{ Eur/m}^3 * 2,554 * 0,5622 * 0,9385 * 0,7529 * 0,948 * 0,95$

$VH = 48,6467 \text{ Eur/m}^3$

**TECHNICKÝ STAV:**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kamenárska dielňa so žeriavovou dráhou na parc. č. 1405/3, Kysucký Lieskovec	1977	42	38	80	52,50	47,50

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$48,6467 \text{ Eur/m}^3 * 13764,10 \text{ m}^3$	669 578,04
Poškodenosť	-3,00 % z 669 578,04	-20 087,34
Východisková hodnota		649 490,70
Technická hodnota	47,50 % z 649 490,70 Eur	308 508,08

**Poškodenosť stavby:**  $(669 578,04 \text{ Eur} - 649 490,70 \text{ Eur}) / 669 578,04 \text{ Eur} * 100 \% = 3,00 \%$

## 2.1.5 Budova energobloku postavená na parcele číslo 1405/4, Kysucký Lieskovec

**POPIS STAVBY:****Umiestnenie stavby:**

Budova je stavbou energetických zariadení, ktorá je bez súpisného čísla. Nachádza sa na parcele číslo 1405/4 a je spojená s halou kamenárskej dielne. Nachádza sa v strednej časti areálu. Budova je v pôvodnom konštrukčnom riešení, podľa získaných informácií na Obecnom úrade v Kysuckom Lieskovci bola daná do užívania v roku 1977. V súčasnosti je využívaná ako sušiareň reziva s vlastnou kotolňou, sociálne zázemie a ako dielňa a sklad. V časti budovy sa nachádza hlavný elektrický rozvádzač. Prístup k hale je po spevnenej ceste, ktorá je mimo areálu napojená na obecnú cestu. Budova je murovaná, čiastočne podpivničená s pultovou strechou. Z východnej strany je vstup do dielne, zo severnej strany je vstup k elektrickému rozvádzaču, zo západnej strany je vstup do sušiarne reziva a do kotolne. Vstup do budovy je riešený oceľovými dverami a vrátami, ktoré sú osadené v obvodových stenách. Osvetlenie haly je riešené jednoduchými oceľovými oknami, ktoré sú osadené v stenách haly. Do budovy je zriadená prípojka vody, kanalizačný odpad a elektrické prípojka NN z trafostanice. Na budove je hromozvod. Jednotlivé prípojky a rozvody sú opravené a sú funkčné. Hromozvod bol opravený v roku 2018. V roku 2018 bol opravený komín, opravená strešná krytina a klampiarske konštrukcie strechy.

**Technické riešenie:**

Založenie stavby je plošné na železobetónových základových pásoch, na ktorých je betónová podmurovka do 0,90 m. Priestor kotolne je pod okolitým terénom, základové pásy a zvislé steny sú železobetónové monolitické. V ostatných častiach budovy na zhutnenom násype je železobetónová doska. Základové konštrukcie sú izolované proti vode a zemnej vlhkosti. V násype sú umiestnené ležaté rozvody vodovodu, kanalizácie, ústredného vykurovania a elektrické rozvody VN a NN. V priestore kotolne sú osadené dva kotle na pevné palivo. Obvodový plášť je murovaný, hrúbka stien je rôzna od 300 do 600 mm. Deliace konštrukcie sú murované z tehál, hrúbka priečok je 300 mm, 150 mm a 110 mm. V roku 2018 bolo opravené murované komínové teleso. Preklady nad oknami a dverami sú železobetónové. Strop sa nachádza iba v stredovej časti a v sušiarne reziva. Strop je železobetónový, monolitický. Strecha je pultová, jednoplášťová. Na železobetónovom venci, ktorý je na obvodových stenách a nosných priečkach sú osadené strešné prefabrikované panely v jednosmernom spáde. Jednotlivé strešné panely sú osadené v osovej vzdialenosti 1000 mm. Krytina je z vlnitého pozinkovaného plechu. Jednotlivé plechové platne sú uchytené na priečniky, ktoré sú na hornej strane strešných nosníkov. Strešné panely sú zmonolitnené na stavbe betónovou zálievkou škár medzi nosníkmi. Na strešných paneloch je cementový poter a izolácia proti vode s natávených izolačných pásov. Atika po obvode stavby je oplechovaná. Strešná krytina je z ťažkej lepenky a bola opravená v roku 2018. Klampiarske konštrukcie - strešné zvody, žľaby a zaveterné lišty sú z pozinkovaného plechu. Strešné zvody a žľaby boli opravené v roku 2018. Vonkajšia úprava povrchov na obvodových stenách je z brizolitovej omietky. Fasáda je na viacerých miestach hlavne na rohoch budovy opravená. Vnútorňa úprava povrchov je hladkou, vápennou omietkou. Podlaha v dielni, v sklade, na chodbe, v kotolni a v sušiarne je z vyhladenej betónovej mazaniny, v sociálnych miestnostiach je dlažba. Priestor kotolne má z časti strop z oceľových prvkov a podlahu z oceľových plechov. Vstup do kotolne je riešený oceľovými schodmi. Okenné otvory sú vyplnené jednoduchými oceľovými oknami. Vonkajšie vráta sú dvojkridlové s plechovou výplňou. Vnútorne dvere sú drevené plné a plechové v oceľových zarubňach. Vykurovanie je ústredné, rozvody kúrenia sú do sušiarne, do sociálnych miestností a do dielne. Elektroinštalácia je svetelná a motorická, hlavný elektrický rozvádzač je umiestnený v samostatnej miestnosti a bol vymenený v roku 2018. Vnútorne elektrické rozvody sú zavesené na oceľových roštoch, ktoré sú na stenách haly. Rozvod studenej vody a kanalizačný odpad je do WC a do umyvárky. Objekt je chránený bleskozvodom, ktorý bol opravený v roku 2018. Životnosť budovy je určená na 80 rokov pri bežnej údržbe. V čase obhliadky energoblok je užívaný a je udržiavaný.

**ZATRIEDENIE STAVBY:**

JKSO: 812 21 budovy kotolní a teplární

KS: 2302 Stavby energetických zariadení

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY:**

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
30,67*9,66*0,50	148,14
<b>Spodná stavba</b>	
5,70*7,00*2,50	99,75

<b>Vrchná stavba</b>	
$30,67 \cdot 9,65 \cdot 4,50 + 30,67 \cdot 9,65 \cdot (4,90 - 4,50) / 2$	1 391,04
<b>Zastrešenie</b>	
$30,67 \cdot 9,65 \cdot 0,18$	53,27
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>1 692,20</b>

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

$$RU = 2\,580 / 30,1260 = 85,64 \text{ Eur/m}^3$$

**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]
Nadzemné	1	$30,67 \cdot 9,65$	295,97	Repr.	$4,50 + 0,18$	4,68

**Priemerná zastavaná plocha:**

$$(295,97) / 1 = 295,97 \text{ m}^2$$

**Priemerná výška podlaží:**

$$(295,97 \cdot 4,68) / (295,97) = 4,68 \text{ m}$$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 295,97) = 1,0011$$

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,68) = 0,7487$$

**Výpočet 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	10,00	1,00	10,00	15,08
2	Zvislé konštrukcie	23,00	1,00	23,00	34,69
3	Stropy	12,00	0,25	3,00	4,52
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,75	4,50	6,79
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	3,02
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,51
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,00	0,50	2,50	3,77
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,50	1,50	2,26
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,30	0,90	1,36
11	Dvere	3,00	0,25	0,75	1,13
12	Vráta	1,00	1,00	1,00	1,51
13	Okná	4,00	0,50	2,00	3,02
14	Povrchy podláh	3,00	0,75	2,25	3,39
15	Vykurovanie	2,00	1,00	2,00	3,02
16	Elektroinštalácia	7,00	0,50	3,50	5,28
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,51
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,75	1,50	2,26
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,75	1,50	2,26
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,75	0,75	1,13
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,15	0,45	0,68
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,20	1,20	1,81

Spolu	100,00		66,30	100,00
-------	--------	--	-------	--------

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  $k_v = 66,30 / 100 = 0,6630$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,554$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Východisková hodnota na MJ:**  $VH = RU * k_{CU} * k_v * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$  [Eur/m<sup>3</sup>]  
 $VH = 85,64 \text{ Eur/m}^3 * 2,554 * 0,6630 * 1,0011 * 0,7487 * 0,939 * 0,95$   
 $VH = 96,9584 \text{ Eur/m}^3$

**TECHNICKÝ STAV:**

Výpočet opotrebenia analytickou metódou.

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	15,08	1977	175	42	3,62
2	Zvislé konštrukcie	34,69	1977	140	42	10,41
3	Stropy	4,52	1977	140	42	1,36
4	Zastrešenie bez krytiny	6,79	1977	110	42	2,59
5	Krytina strechy	3,02	2018	60	1	0,05
6	Klmpiarske konštrukcie	1,51	2018	55	1	0,03
7	Úpravy vnútorných povrchov	3,77	1977	65	42	2,44
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,26	1977	60	42	1,58
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1977	0	0	0,00
10	Schody	1,36	1977	140	42	0,41
11	Dvere	1,13	1977	50	42	0,95
12	Vráta	1,51	1977	50	42	1,27
13	Okná	3,02	1977	50	42	2,54
14	Povrchy podláh	3,39	1977	50	42	2,85
15	Vykurovanie	3,02	1977	50	42	2,54
16	Elektroinštalácia	5,28	1977	50	42	4,44
17	Bleskozvod	1,51	2018	42	1	0,04
18	Vnútorný vodovod	2,26	1977	50	42	1,90
19	Vnútorná kanalizácia	2,26	1977	50	42	1,90
20	Vnútorný plynovod	0,00	1977	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,13	1977	50	42	0,95
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1977	0	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,68	1977	50	42	0,57
24	Výťahy	0,00	1977	0	0	0,00
25	Ostatné	1,81	1977	50	42	1,52
	<b>Opotrebenie</b>					<b>43,96%</b>
	<b>Technický stav</b>					<b>56,04%</b>

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$96,9584 \text{ Eur/m}^3 * 1692,20 \text{ m}^3$	164 073,00
Technická hodnota	56,04 % z 164 073,00 Eur	91 946,51

## 2.1.6 Budova pre administratívu - vrátnica na parcele číslo 1405/5, Kysucký Lieskovec

**POPIS STAVBY:**

**Umiestnenie stavby:**

Ide o budovu vrátnice. Budova je murovaná, nepodpivničená, so sedlovou strechou. Budova je využívaná na prízemí ako vrátnica, na podkroví sú šatne. Budova nemá určené súpisné číslo, je umiestnená na parcele číslo 1405/5, ktorá vznikla oddelením z pôvodnej parcely číslo 1405/1. Nachádza sa v areáli REaMOS, v priemyselnej časti obce Kysucký Lieskovec. Výstavba bola zahájená v roku 2005. Podľa získaných informácií na Obecnom úrade v Kysuckom Lieskovci stavba je užívaná od roku 2008. V súčasnosti je skolaudovaná na základe dodatočného rozhodnutia o dodatočnom povolení a užívaní stavby č. Výst. 331/2018/Ča na stavbu: " Budova pre administratívu - vrátnica " postavenej na pozemku C-KN parcelné číslo 1405/5 v k.ú. Kysucký Lieskovec, ktoré vydala Obec Kysucký Lieskovec dňa 13.06.2018 a ktoré nadobudlo právoplatnosť 26.06.2018. Rozhodnutím sa dodatočne povoľuje užívanie stavby. Stavba je murovaná, nepodpivničená, so sedlovou strechou, rozdelená na prízemie a podkrovie. Budova je umiestnená pri vstupe do areálu. Prístup k budove je po spevnenej ceste, ktorá je mimo areálu napojená na obecnú cestu. Do haly sú zriadené prípojky vody, elektrická prípojka, kanalizačný odpad, na budove je hromozvod.

**Technické riešenie:**

Založenie stavby je plošné na betónových základových pásoch, na ktorých je betónová podmurovka do 0,50 m. Na podmurovke je betónová doska. Priestor medzi základovými pásmi je zasypaný a zhutnený štrkopieskom. V násype sú umiestnené ležaté rozvody vody a kanalizácie. Základové konštrukcie sú izolované proti vode a zemnej vlhkosti. Zvislé a deliace konštrukcie sú murované, hrúbka stien je 380 mm, priečky majú hrúbku 150 a 110 mm. Strop nad 1. NP je železobetónový s rovným podhlľadom. Štítové steny a časť stien nad 1. NP sú murované a ukončené železobetónovým, monolitickým vencom. Strecha je sedlová, krov je drevený z drevených krokiev s klieštinami. Jednotlivé drevené pomurnice sú uložené na stužujúcich, železobetónových vencochoch, ktoré sú na obvodových stenách. Preklady nad oknami a dverami sú železobetónové. Na krokách sú uchytené laty a kontralaty, na ktorých je strešná krytina z pozinkovaného plechu. Podbitie krovu je drevenými doskami, strešný plášť je zateplený. Klampiarske konštrukcie - strešné zvody, žľaby a zaveterné lišty sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšia úprava povrchov na obvodových stenách je z brizolitovej omietky. Vnútorňa úprava povrchov je hladkou, vápennou omietkou. Podlahy na 1. NP sú z keramickej dlažby. Na podkroví podlahy sú pokryté PVC a keramicou dlažbou. Na stenách v kúpeľni a na WC sú keramické obklady. Okenné otvory sú vyplnené drevenými, zdvojenými oknami s izolačným dvojsklom. Dverné otvory majú výplň drevenými, plnými dverami v oceľovej zárubni. Vonkajšie dvere sú drevené, plné v oceľovej zárubni. Vykurovanie je lokálne elektrickými radiátormi. Vnútorne rozvody studenej vody a kanalizácie sú do WC a do kúpeľne. Kanalizačný odpad je zaústnený do septika. Elektroinštalácia je svetelná rozdelená na svetelný a zásuvkový okruh, elektrický rozvádzač s istením je umiestnený na stene budovy. Vstup na podkrovie je riešený vonkajšími zalomenými, železobetónovými schodmi so zábradlím. Životnosť budovy je určená na 80 rokov pri bežnej údržbe. Vybavenosť budovy: splachovacie WC, keramické umývadlo, sprchový kút, vodovodná batéria a vodovodná batéria so sprchou, elektrický prietokový ohrievač vody, elektrické radiátory - 2 ks.

**ZATRIEDENIE STAVBY:**

**JKSO:** 801 69 budovy pre riadenie, správu a administratívu - ostatné

**KS:** 1220 Budovy pre administratívu

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY:**

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
5,07*5,07*0,30	7,71
<b>Vrchná stavba</b>	
5,07*5,07*3,65+5,07*5,07*2,35/2	124,03
<b>Zastrešenie</b>	
2*4,40*7,00*0,20	12,32
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>144,06</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU:**

**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 2 802 / 30,1260 = 93,01 Eur/m<sup>3</sup>

**Koeficient konštrukcie:** k<sub>K</sub> = 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	5,07*5,07	25,7	Repr. 3,65		3,65

**Priemerná zastavaná plocha:**  $(25,7) / 1 = 25,70 \text{ m}^2$

**Priemerná výška podlaží:**  $(25,7 * 3,65) / (25,7) = 3,65 \text{ m}$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 25,7) = 1,8539$

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**  $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,65) = 0,8753$

**Výpočet 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	11,04
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	23,48
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	12,42
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	9,66
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,76
6	Klamiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,38
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	9,66
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	4,14
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,50	1,00	1,38
10	Schody	3,00	1,00	3,00	4,14
11	Dvere	3,00	0,50	1,50	2,07
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,30	1,50	2,07
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	4,14
15	Vykurovanie	4,00	0,50	2,00	2,76
16	Elektroinštalácia	6,00	0,40	2,40	3,31
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,38
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,30	0,90	1,24
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,25	0,75	1,04
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,25	0,50	0,69
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,10	0,30	0,41
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,10	0,60	0,83
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>72,45</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  $k_V = 72,45 / 100 = 0,7245$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,554$

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

**Východisková hodnota na MJ:**  $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$  [Eur/m<sup>3</sup>]

$VH = 93,01 \text{ Eur/m}^3 * 2,554 * 0,7245 * 1,8539 * 0,8753 * 0,939 * 0,95$

$VH = 249,1273 \text{ Eur/m}^3$

**TECHNICKÝ STAV:**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Budova pre administratívu - vrátnica na parcele číslo 1405/5, Kysucký Lieskovec	2008	11	69	80	13,75	86,25

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	249,1273 Eur/m <sup>3</sup> * 144,06 m <sup>3</sup>	35 889,28
Technická hodnota	86,25 % z 35 889,28 Eur	30 954,50

## 2.1.7 Oceľová hala - sklad na parc. č. 1405/6, Kysucký Lieskovec

### POPIS STAVBY:

#### Umiestnenie stavby:

Hala - sklad je bez súpisného čísla. Hala je umiestnená v areáli REaMOS na parcele číslo 1405/6. Areál REaMOS sa nachádza v priemyselnej časti obce Kysucký Lieskovec. Hala je umiestnená v západnej časti areálu. Ide o halu využívanú na skladovanie debnenia a lešenia. Hala bola stavaná na základe stavebného povolenia č.j.: 259/2004 a podľa schválenej projektovej dokumentácie. Podľa získaných informácií na Obecnom úrade v Kysuckom Lieskovci hala bola daná do užívania v roku 2010. V súčasnosti je hala skolaudovaná na základe kolaudačného rozhodnutia č. Výst. 352/2018/Ča-2 na stavbu: "Oceľová hala - novostavba, sklad debnenia a lešenia" postavenej na pozemkoch C-KN parcelné číslo 1405/6 v k.ú. Kysucký Lieskovec, ktoré vydala Obec Kysucký Lieskovec dňa 30.07.2018 a ktoré nadobudlo právoplatnosť 07.08.2018. Prístup k hale je po spevnenej ceste, ktorá je mimo areálu napojená na obecnú cestu. Hala má oceľový skelet a plechovú výplň stien, je nepodpivničená a má rovnú strechu. Vstup do haly je riešený oceľovými vrátami, ktoré sú osadené v obvodových stenách haly. Do haly je zriadená elektrická prípojka NN, na hale je hromozvod.

#### Technické riešenie:

Založenie stavby je plošné na železobetónových základových pásoch, na ktorých je železobetónová podmurovka do výšky 0,75 m. Priestor medzi základovými pásmi je zasypaný a štrkopieskom, ktorý je zhutnený. Základové konštrukcie sú izolované proti vode a zemnej vlhkosti. Na násype je betónová doska, ktorá je aj podlahou. Obvodový plášť je tvorený z oceľových stĺpov 2xU280, ktoré sú vzájomne spojené oceľovými nosníkmi, na ktorých je uchytené oplaštenie z pozinkovaných trapezových plechov. Oceľové stĺpy sú votknuté do betónových základov. Vodorovné konštrukcie sú oceľových nosníkov I 300, ktoré sú pevne spojené so stĺpmi. Na oceľových prievlakoch sú osadené oceľové pozdĺžniky I 160, ktoré sú od seba po 1350 mm. Na pozdĺžnikoch sú uchytené drevené strešné väzníky, ktoré sú vo vzdialenosti po 1200 mm. Strešné väzníky vytvárajú na streche potrebný sklon. Na hornej úrovni strešných väzníkov sú uchytené drevené laty, na ktorých je uchytená strešná plechova krytina. Z východnej a zo západnej strany haly je strešný plášť vysunutý po 0,60 m od hrany obvodových stien. Vytvorené podbitie je obité OSB doskami. Strešná krytina je z pozinkovaného vlnitého plechu. Oceľové stĺpy z plnostenných oceľových profilov spolu s oceľovými prievlakmi vytvárajú rámovú nosnú konštrukciu haly. Jednotlivé rámy sú spojené s oceľovými priečnikmi a pozdĺžnikmi. V krajných poliach haly je medzi stĺpmi zavetrenie. Jednotlivé rámy sú osadené v 6 m module v pozdĺžnom aj priečnom smere. Strecha je rovná s miernym spádom. Klampiarske konštrukcie - strešné zvody, žľaby a zaveterné lišty sú z pozinkovaného plechu. Strešné zvody a žľaby boli Vonkajšia úprava a vnútorná úprava povrchov je náterom. Podlahy sú z hrubej betónovej mazaniny. Okenný otvor má výplň jednoduchým oceľovým oknom. Vonkajšie vráta sú dvojkrídlové s plechovou výplňou. Vykurovanie nie je. Elektroinštalácia je svetelná, elektrický rozvádzač je umiestnený na stene v priestore haly. Vnútorné elektrické rozvody sú zavesené na oceľových roštoch, ktoré sú na stenách haly. Objekt je chránený bleskozvodom. Životnosť haly je určená na 80 rokov pri bežnej údržbe. V čase obhliadky hala je užívaná a je udržiavaná.

### ZATRIEDENIE STAVBY:

811 69 haly pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné  
**KS:** 1252 Nádrže, silá a sklady

### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY:

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
11,77*10,84*0,32	40,75
<b>Vrchná stavba</b>	
11,77*10,84*5,00	637,93
<b>Zastrešenie</b>	
12,05*5,65*0,80/2+12,05*5,65*0,80/2	54,47
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>733,15</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU:**

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

**Koeficient konštrukcie:** k<sub>K</sub> = 1,075 (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	11,77*10,84	127,59	Repr. 5,40		5,4

**Priemerná zastavaná plocha:** (127,59) / 1 = 127,59 m<sup>2</sup>

**Priemerná výška podlaží:** (127,59 \* 5,4) / (127,59) = 5,40 m

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** k<sub>ZP</sub> = 0,92 + (24 / 127,59) = 1,1081

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** k<sub>VP</sub> = 0,40 + (3,60 / 5,4) = 1,0667

**Výpočet 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	19,28
2	Zvislé konštrukcie	29,00	1,00	29,00	46,59
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	17,67
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	4,82
6	Klamiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,61
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,10	0,60	0,96
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,10	0,30	0,48
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	0,05	0,10	0,16
12	Vráta	2,00	0,50	1,00	1,61
13	Okná	4,00	0,10	0,40	0,64
14	Povrchy podláh	5,00	0,25	1,25	2,01
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	0,25	1,25	2,01
17	Bleskozvod	1,00	0,75	0,75	1,20
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	6,00	0,10	0,60	0,96
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>62,25</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  $k_v = 62,25 / 100 = 0,6225$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,554$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Východisková hodnota na MJ:**  $VH = RU * k_{CU} * k_v * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$  [Eur/m<sup>3</sup>]  
 $VH = 43,19 \text{ Eur/m}^3 * 2,554 * 0,6225 * 1,1081 * 1,0667 * 1,075 * 0,95$   
 $VH = 82,8890 \text{ Eur/m}^3$

**TECHNICKÝ STAV:**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oceľová hala - sklad na parc. č. 1405/6, Kysucký Lieskovec	2010	9	71	80	11,25	88,75

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$82,8890 \text{ Eur/m}^3 * 733,15 \text{ m}^3$	60 770,07
Technická hodnota	$88,75 \% \text{ z } 60 770,07 \text{ Eur}$	53 933,44

**2.1.8 Rozostavaná stavba na parc. č. 1405/7, Kysucký Lieskovec****POPIS STAVBY:****Umiestnenie stavby:**

Ide o rozostavanú stavbu šatní so sociálnym zariadením, ktorá sa nachádza na parcele číslo 1405/7. Stavba je postavená pri hale na parcele číslo 1405/2. Stavba je murovaná, nepodpivničená, so sedlovou strechou rozdelená na prízemie a podkrovie. Po dobudovaní majú byť v budove umiestnené šatne a sociálne zariadenia. Stavba nemá určené súpisné číslo. Nachádza sa v areáli REaMOS, v priemyselnej časti obce Kysucký Lieskovec. Výstavba bola zahájená v roku 2005 na základe stavebného povolenia č. 1349/2004 zo dňa 15.12.2004 a podľa schválenej PD. V čase obhliadky stavby je zhotovená " hrubá stavba ", schody, vnútorné omietky. Ku dňu obhliadky nie je dokončená a nie je udržiavaná. Dlhodobá rozpracovanosť stavby sa negatívne prejavuje na jej životnosti. Stavba je murovaná, nepodpivničená, so sedlovou strechou, rozdelená na prízemie a podkrovie. Prístup k budova je po spevnenej ceste. Do budovy sú navrhnuté prípojky vody, kanalizácie, elektrická prípojka NN a ochrana bleskozvodom.

**Technické riešenie:**

Založenie stavby je plošné na betónových základových pásoch, na ktorých je betónová podmurovka do výšky 0,50 m. Na podmurovke je betónová doska. Priestor medzi základovými pásmi je zasypaný a zhutnený štrkopieskom. V násype sú umiestnené ležaté rozvody vody a kanalizácie. Základové konštrukcie sú izolované proti vode a zemnej vlhkosti. Zvislé a deliace konštrukcie sú murované, hrúbka stien je 380 mm, priečky majú hrúbku 150 a 110 mm. Strop nad 1. NP je železobetónový s rovným podhľadom. Štítové steny a časť stien nad 1. NP sú murované a ukončené železobetónovým, monolitickým vencom. Strecha je sedlová, krov je drevený z drevených krokiev s klieštinami. Na drevené pomurnice sú uložené drevené krokvy, ktoré sú stužené klieštinami. Pomurnice sú kotvené do železobetónových vencoch, ktoré sú na obvodových stenách. Preklady nad oknami a dverami sú železobetónové. Na krokách sú uchytené laty a kontralaty, na ktorých je strešná krytina z pozinkovaného plechu. Podbitie krovu je drevenými doskami a sadrokartónovými platňami, strešný plášť bude zateplený. Klampiarske konštrukcie - strešné zvody, zľaby a zaveterné lišty budú z pozinkovaného plechu. Vonkajšia úprava povrchov na obvodových stenách bude z brizolitovej omietky. Vnútorňa úprava povrchov je hladkou, vápennou omietkou, ktorá je na viacerých plochách poškodená. Podlahy na 1. NP a na podkroví budú z keramickej dlažby. Na stenách kúpeľne a na WC budú keramické obklady. Okenné otvory budú vyplnené plastovými, zdvojenými oknami s izolačným dvojsklom. Dverné otvory budú mať výplň

drevenými, plnými dverami v ocelevej zárubni. Vonkajšie dvere budú plastové, plné v ocelevej zárubni. Vykurovanie bude lokálne elektrickými radiátormi. Vnútorne rozvody studenej a teplej vody a kanalizácie budú vedené do WC a do kúpeľne. Zdroj teplej vody bude elektrický zásobník teplej vody. Kanalizačný odpad bude zaústený do žumpy. Elektroinštalácia bude svetelná rozdelená na svetelný a zásuvkový okruh, elektrický rozvádzač s istením bude umiestnený na stene budovy. Vstup na podkrovia je riešený vonkajšími železobetónovými schodmi so zábradlím. Životnosť budovy je určená na 80 rokov pri bežnej údržbe. Vybavenosť budovy nie je žiadna. Stavba nie je dokončená, nie je udržiavaná a niektoré prvky sú poškodené.

**ZATRIEDENIE STAVBY:**

**JKSO:** 801 69 budovy pre riadenie, správu a administratívu - ostatné

**KS:** 1220 Budovy pre administratívu

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY:**

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
8,70*6,56*0,20+2*8,40*1,00*0,60+2*6,20*1,00*0,60	28,93
<b>Vrchná stavba</b>	
8,70*6,56*3,50+2*4,10*6,56*2,90	355,75
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>384,68</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU:**

**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 2 802 / 30,1260 = 93,01 Eur/m<sup>3</sup>

**Koeficient konštrukcie:** k<sub>K</sub> = 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	8,70*6,56	57,07	Repr. 3,50		3,5
Nadzemné	2	8,70*6,56	57,07	Repr. 2,90		2,9

**Priemerná zastavaná plocha:**  $(57,07 + 57,07) / 2 = 57,07 \text{ m}^2$

**Priemerná výška podlaží:**  $(57,07 * 3,5 + 57,07 * 2,9) / (57,07 + 57,07) = 3,20 \text{ m}$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 57,07) = 1,3405$

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**  $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,2) = 0,9563$

**Výpočet 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 [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvků na dokonč. [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>						
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	9,37	36	3,37
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	19,96	36	7,19
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	10,54	36	3,79
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	8,20	36	2,95
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,34	36	0,84
6	Klamiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,17	36	0,42
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	8,20	36	2,95
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,51	36	1,26
9	Vnútorne keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,34	36	0,84
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,51	36	1,26
11	Dvere	3,00	0,75	2,25	2,64	36	0,95

12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	36	0,00
13	Okná	5,00	0,75	3,75	4,39	36	1,58
14	Povrchy podláh	3,00	0,75	2,25	2,64	36	0,95
15	Vykurovanie	4,00	0,75	3,00	3,51	36	1,26
16	Elektroinštalácia	6,00	0,75	4,50	5,27	36	1,90
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,17	36	0,42
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,50	1,50	1,76	36	0,63
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,50	1,50	1,76	36	0,63
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	36	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,30	0,60	0,70	36	0,25
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	36	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,51	36	1,26
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	36	0,00
25	Ostatné	6,00	0,50	3,00	3,51	36	1,26
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>85,35</b>	<b>100,00</b>		<b>36,00</b>

**Rozostavanosť stavby:** 36,00 %  
**Nedokončenosť stavby:** 64,00 %  
**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  $k_v = 85,35 / 100 = 0,8535$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{cu} = 2,554$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_m = 0,95$   
**Východisková hodnota na MJ:**  $VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_k * k_m$  [Eur/m<sup>3</sup>]  
 $VH = 93,01 \text{ Eur/m}^3 * 2,554 * 0,8535 * 1,3405 * 0,9563 * 0,939 * 0,95$   
 $VH = 231,8485 \text{ Eur/m}^3$

**TECHNICKÝ STAV:**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Rozostavaná stavba na parc. č. 1405/7, Kysucký Lieskovec	2004	15	65	80	18,75	81,25

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$231,8485 \text{ Eur/m}^3 * 384,68 \text{ m}^3$	89 187,48
Nedokončenosť	-64,00 % z 89 187,48	-57 079,99
Východisková hodnota		32 107,49
Technická hodnota	81,25 % z 32 107,49 Eur	26 087,34

**Dokončenosť stavby:**  $(32\ 107,49 \text{ Eur} / 89\ 187,48 \text{ Eur}) * 100 \% = 36,00 \%$

## 2.1.9 Rozostavaná stavba autodielen na parc. č. 1405/3, Kysucký Lieskovec

**POPIS STAVBY:****Umiestnenie stavby:**

Rozostavaná stavba autodielen sa nachádza na parcele číslo 1405/3. Stavba sa nachádza pri hale kamenárskej dielne, bola jej súčasťou do roku 2012, kedy bola zahájená prestavba pôvodnej stavby na budovu autodielen. Spojenie s pôvodnou kamenárskou dielňou je zamurované, stavba ku dňu obhliadky je rozostavaná. Stavba je murovaná, nepodpivničená, s pultovou strechou. Budova je rozdelená na prízemie a poschodie. Po dobudovaní budú v budove umiestnené obchodné priestory, kancelárie, šatňa a sociálne

zariadenia. Stavba nemá určené súpisné číslo. Nachádza sa v areáli REaMOS, v priemyselnej časti obce Kysucký Lieskovec. Stavebné povolenie sa nezachovalo. Ku dňu obhliadky nie je dokončená a nie je udržiavaná. Dlhodobá rozpracovanosť stavby, ktorá je bez údržby sa negatívne prejavuje na jej životnosti. Prístup k budova je po spevnenej ceste. Do budovy sú vybudované prípojky vody, kanalizácie, elektrická prípojka NN, ktoré sú nefunkčné.

#### Technické riešenie:

Založenie stavby je plošné na betónových základových pásoch, na ktorých je betónová podmurovka do výšky 0,50 m. Na podmurovke je betónová doska. Priestor medzi základovými pásmi je zasypaný a zhutnený štrkopieskom. V násype sú umiestnené ležaté rozvody vody a kanalizácie. Základové konštrukcie sú izolované proti vode a zemnej vlhkosti. Zvislé a deliace konštrukcie sú murované, hrúbka stien je 450 mm, priečky majú hrúbku 150 mm. Strop nad 1. NP a 2. NP je zo stropných prefabrikovaných panelov, ktoré sú zmonolitnené na stavbe. Podhľad je zo sadrokartónových kaziet osadených do kovového roštu, ktorý je zavesený na strope. Plochá strecha je v miernom spáde. Po obvode strechy z troch strán je atika. Preklady nad oknami a dverami sú železobetónové, monolitické. Skladba strešného plášťa: natavené izolačné pásy, cementový poter, izolácia, betónový panel, prevetrávaný priestor, difúzna fólia, tepelná izolácia NOBASIL M, parozábrana, oceľový nosný rošt pre uchytenie podhľadu a kazetový podhľad. Klampiarske konštrukcie - strešné zvody, žľaby a zaveterné lišty sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšia úprava povrchov na obvodových stenách bude z brizolitovej omietky. Vnútorňa úprava povrchov je hladkou, vápennou omietkou, ktorá je na viacerých plochách poškodená. Podlahy sú z keramickej dlažby. Na stenách v kúpeľni a na WC sú keramické obklady. Okenné otvory sú vyplnené plastovými, zdvojenými oknami s izolačným dvojsklom. Dverné otvory majú výplň drevenými, plnými dverami v oceľovej zárubni. Vonkajšie dvere sú plastové, plné. Vykurovanie bude lokálne elektrickými radiátormi. Vnútorne rozvody studenej vody a kanalizácie budú vedené do WC a do kúpeľne. Zdrojom teplej vody bude elektrický ohrievač vody nad umývadlom. Kanalizačný odpad bude zaústený do žumpy. Elektroinštalácia bude svetelná rozdelená na svetelný a zásuvkový okruh, elektrický rozvádzač s istením bude umiestnený na stene budovy. Vstup na poschodie je riešený železobetónovými schodmi. Životnosť budovy je určená na 80 rokov pri bežnej údržbe. Stavba je poškodená. Vybavenosť v čase obhliadky je demontované.

#### ZATRIEDENIE STAVBY:

**JKSO:** 812 61 budovy pre opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

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

#### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY:

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
8,45*12,54*0,50	52,98
<b>Vrchná stavba</b>	
8,45*12,54*5,60+8,45*12,54*(6,40-5,60)/2	635,78
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>688,76</b>

#### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU:

**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 2 129 / 30,1260 = 70,67 Eur/m<sup>3</sup>

**Koeficient konštrukcie:** k<sub>K</sub> = 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	8,45*12,54	105,96	Repr. 6,00		6

**Priemerná zastavaná plocha:** (105,96) / 1 = 105,96 m<sup>2</sup>

**Priemerná výška podlaží:** (105,96 \* 6) / (105,96) = 6,00 m

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** k<sub>ZP</sub> = 0,92 + (24 / 105,96) = 1,1465

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** k<sub>VP</sub> = 0,30 + (2,10 / 6) = 0,6500

#### Výpočet 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 [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvku na pošk. [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>						
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	14,18	20	2,84
2	Zvislé konštrukcie	26,00	1,00	26,00	33,49	20	6,70
3	Stropy	12,00	0,35	4,20	5,41	20	1,08
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	7,73	20	1,55
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,58	20	0,52
6	Klamiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,29	20	0,26
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	5,15	20	1,03
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,87	20	0,77
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00	20	0,00
10	Schody	2,00	1,00	2,00	2,58	20	0,52
11	Dvere	2,00	1,25	2,50	3,22	20	0,64
12	Vráta	3,00	0,00	0,00	0,00	20	0,00
13	Okná	3,00	1,00	3,00	3,87	20	0,77
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,87	20	0,77
15	Vykurovanie	1,00	1,00	1,00	1,29	20	0,26
16	Elektroinštalácia	7,00	0,50	3,50	4,51	20	0,90
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,29	20	0,26
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,50	1,00	1,29	20	0,26
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,50	1,00	1,29	20	0,26
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	20	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00	20	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	20	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00	20	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	20	0,00
25	Ostatné	6,00	0,40	2,40	3,09	20	0,62
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>77,60</b>	<b>100,00</b>		<b>20,00</b>

**Poškodenosť stavby:**

20,00 %

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$k_v = 77,60 / 100 = 0,7760$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$k_{CU} = 2,554$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$k_M = 0,95$

**Východisková hodnota na MJ:**

$VH = RU * k_{CU} * k_v * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$  [Eur/m<sup>3</sup>]

$VH = 70,67 \text{ Eur/m}^3 * 2,554 * 0,7760 * 1,1465 * 0,6500 * 0,939 * 0,95$

$VH = 93,1096 \text{ Eur/m}^3$

**TECHNICKÝ STAV:**

Výpočet opotrebenia analytickou metódou. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	14,18	1977	175	42	3,40
2	Zvislé konštrukcie	33,49	1977	140	42	10,05
3	Stropy	5,41	1977	140	42	1,62
4	Zastrešenie bez krytiny	7,73	1977	110	42	2,95
5	Krytina strechy	2,58	2012	60	7	0,30
6	Klamiarske konštrukcie	1,29	2015	55	4	0,09

7	Úpravy vnútorných povrchov	5,15	2015	65	4	0,32
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,88	2015	45	4	0,34
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	2015	0	0	0,00
10	Schody	2,58	1977	140	42	0,77
11	Dvere	3,23	2015	65	4	0,20
12	Vráta	0,00	1977	0	0	0,00
13	Okná	3,88	2015	65	4	0,24
14	Povrchy podláh	3,88	2015	48	4	0,32
15	Vykurovanie	1,29	2015	42	4	0,12
16	Elektroinštalácia	4,51	2014	42	5	0,54
17	Bleskozvod	1,29	2014	42	5	0,15
18	Vnútorný vodovod	1,29	2014	42	5	0,15
19	Vnútorná kanalizácia	1,29	2014	45	5	0,14
20	Vnútorný plynovod	0,00	1977	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1977	0	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1977	0	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1977	0	0	0,00
24	Výťahy	0,00	1977	0	0	0,00
25	Ostatné	3,09	2014	42	5	0,37
	<b>Opotrebenie</b>					<b>22,07%</b>
	<b>Technický stav</b>					<b>77,93%</b>

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota nepoškodennej stavby	93,1096 Eur/m <sup>3</sup> * 688,76 m <sup>3</sup>	64 130,17
Poškodenosť	-20,00 % z 64 130,17 Eur	-12 826,04
Východisková hodnota		51 304,13
Technická hodnota	77,93 % z 51 304,13 Eur	39 981,31

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Plot areálu na parcele číslo 1405/1 a 1407/9, k.ú. Kysucký Lieskovec

#### POPIS:

Areál REaMOS je ohraničený oplotením, ktoré oddeľuje pozemky C-KN parcelné číslo 1405/1 a 1407/9 od okolitých pozemkov. Konštrukčne je zhotovený z betónových prefabrikovaných plotových panelov a stĺpikov, ktoré sú ukotvené do betónových základoch a podmurovky. Dĺžka jednotlivých modulov medzi stĺpikmi je 2 500 mm. Do drážky v stĺpikoch sú osadené prefabrikované betónové panely dĺžky 2 250 mm a šírky 500 mm. Terenné výškové rozdiely sú upravené výškou základou a podmurovky. V plote sú osadené 4 oceľové dvojkrídlové vráta a vrátka. Pri bežnej údržbe je životnosť betónového plota určená na 60 rokov. Dĺžka plota bola zameraná a je uvedená v polohopisnom zameraní areálu.

#### ZATRIEDENIE STAVBY:

**JKSO:** 815 2 Oplotenie  
**KS:** 2ex Inžinierske stavby

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ:

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	556,56m	700	23,24 Eur/m
2.	<b>Podmurovka:</b>			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	556,56m	926	30,74 Eur/m
	<b>Spolu:</b>			<b>53,98 Eur/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	z betónových prefabrik. dosiek do ocel'. alebo bet. stĺpikov	1 391,40m <sup>2</sup>	545	18,09 Eur/m
4.	<b>Plotové vráta:</b>			
	a) plechové plné	2 ks	7435	246,80 Eur/ks
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	7505	249,12 Eur/ks
5.	<b>Plotové vrátka:</b>			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 Eur/ks

**Dĺžka plotu:**

83,39+3,50+82,76+12,21+28,46+9,49+3,15+68,87+35,91+43,20+42,44+22,38+2,80+23,37+5,34+74,18+10,03+5,08+ = 556,56 m

**Pohľadová plocha výplne:**

$$556,56 \cdot 2,50 = 1391,40 \text{ m}^2$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$$k_{CU} = 2,554$$

**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 [%]
Plot areálu na parcele číslo 1405/1 a 1407/9, k.ú. Kysucký Lieskovec	1977	42	18	60	70,00	30,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(556,56 \text{ m} \cdot 53,98 \text{ Eur/m} + 1\,391,40 \text{ m}^2 \cdot 18,09 \text{ Eur/m}^2 + 2 \text{ ks} \cdot 246,80 \text{ Eur/ks} + 2 \text{ ks} \cdot 249,12 \text{ Eur/ks} + 1 \text{ ks} \cdot 134,44 \text{ Eur/ks}) \cdot 2,554 \cdot 0,95$	136 697,29
Technická hodnota	30,00 % z 136 697,29 Eur	41 009,19

**2.2.2 Plot v areáli na parcele číslo 1405/1, k.ú. Kysucký Lieskovec****POPIS:**

Plot sa nachádza v areáli na parcele číslo 1405/1. Plot oddeľuje spevnenú plochu pri kamenárskej hale a rozostavenej stavby autodielenne od areálovej komunikácie. Bol vybudovaný asi v roku 1992. Konštrukčne je zhotovený z ocelových stĺpikoch, na ktorých sú uchytené tabule z vlnitého plechu. Stĺpiky sú ukotvené do betónových pätičiek. V plote sú osadené plotové dvojkrídlové vráta. Pri bežnej údržbe je životnosť plotu určená 40 rokov. Dĺžka plotu je 92,24 m.

**ZATRIEDENIE STAVBY:**

**JKSO:** 815 2 Oplotenie

**KS:** 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ:**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov ocelových, betónových alebo drevených	92,24m	170	5,64 Eur/m
	<b>Spolu:</b>			<b>5,64 Eur/m</b>
3.	Výplň plotu:			
	z vlnitého plechu na ocelových alebo drevených zvlakoch	184,48m <sup>2</sup>	611	20,28 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 Eur/ks

**Dĺžka plotu:**  $12,56+4,55+4,40+29,77+18,96+22,00 = 92,24$  m

**Pohľadová plocha výplne:**  $92,24*2,00 = 184,48$  m<sup>2</sup>

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,554$

**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 [%]
Plot v areáli na parcele číslo 1405/1, k.ú. Kysucký Lieskovec	1992	27	3	30	90,00	10,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(92,24m * 5,64 \text{ Eur/m} + 184,48m^2 * 20,28 \text{ Eur/m}^2 + 1ks * 249,12 \text{ Eur/ks}) * 2,554 * 0,95$	10 944,09
Technická hodnota	10,00 % z 10 944,09 Eur	1 094,41

### 2.2.3 Spevnená plocha na obslužnej ceste v areáli na parcele číslo 1405/1, k.ú. Kysucký Lieskovec

Spevnené plochy sú na obslužných cestách v areáli, nachádzajú sa na parcele číslo 1405/1. Konštrukčne sú zhotovené ako ostatné cesty. Na upraveno štrkopieskovom podklade je bezprašný betónový povrch. Okraje cesty sú ohraničené betónovými obrubníkmi, ktoré sú na viacerých miestach porušené. Pri obhliadke bolo zistené, že cesta je nedostatočne udržiavaná, čo sa prejavuje na jej kvalite a životnosti. Preto je životnosť určená na 50 rokov. Podľa dostupných informácií cesta bola vybudovaná v roku 1977.

#### ZATRIEDENIE STAVBY:

**Kód JKSO:** 822 2,5 Spevnené plochy

**Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie

**Kód KS2:** 2111 Cestné komunikácie

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ:

**Kategória:** 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)

**Bod:** 8.7. Dialnice, cesty, komunikácie

**Položka:** 8.7.h-1) Komunikácie pozemné ostatné - vrchná stavba

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $300/30,1260 = 9,96$  Eur/m<sup>2</sup> ZP

**Počet merných jednotiek:**

$(5,48+40,19+24,22+22,90+22,90+20,79+18,17)*4,20+(38,98+29,77+4,40+3,79+4,55+3,14+12,56/2)*5,30 = 1131,35$  m<sup>2</sup> ZP

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,554$

**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 [%]
Spevnená plocha na obslužnej ceste v areáli na parcele číslo 1405/1, k.ú. Kysucký Lieskovec	1977	42	13	55	76,36	23,64

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1131,35 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 9,96 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 2,554 * 0,95$	27 340,15
Technická hodnota	23,64 % z 27 340,15 Eur	6 463,21

### 2.2.4 Spevnená plocha zo štrkopiesku v areáli na parcele číslo 1405/1, k.ú. Kysucký Lieskovec

Vo výpočte sú uvažované spevnené plochy pri predajni, pri oceľovom sklade, pri betonárke a pri kamenárskej dielni. Plocha je určená percentuálne z celkovej zastavanej plochy parcele číslo 1405/1. Konštrukčne ide o spevnenie podkladu vrstvou zo štrkopiesku hr. cca 150 mm. Spevnené plochy boli vybudované v roku 1977, v súčasnosti nie sú udržiavané, preto životnosť je určená na 45 rokov. Zastavaná plocha je určená percentuálne zo zastavanej plochy parcele číslo 1405/1.

#### ZATRIEDENIE STAVBY:

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

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ:

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
 Bod: 8.1. Plochy s prašným povrchom  
 Položka: 8.1.a) Štrkové do hrúbky 150 mm  
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $305/30,1260 = 10,12 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$   
 Počet merných jednotiek:  $0,20 * 11 092,00 = 2218,4 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,554$   
 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 [%]
Spevnená plocha zo štrkopiesku v areáli na parcele číslo 1405/1, k.ú. Kysucký Lieskovec	1977	42	3	45	93,33	6,67

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$2218,4 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,12 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 2,554 * 0,95$	54 470,94
Technická hodnota	6,67 % z 54 470,94 Eur	3 633,21

### 2.2.5 Elektrická prípojka z trafostanice

Elektrická prípojka je zemným káblom a je situovaná od trafostanice, ktorá sa nachádza na susednom pozemku C-KN parcelné číslo 2625/12 po budovu energobloku, ktorá je na pozemku C-KN parcelné číslo 1405/4, kde sa nachádza hlavný elektrický rozvádzač. Bola vyhotovená v roku 1977. Vo výpočte je dĺžka prípojky 72,50 m.

#### ZATRIEDENIE STAVBY:

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ:**

**Kategória:** 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)  
**Bod:** 7.1. NN prípojky  
**Položka:** 7.1.n) káblková prípojka zemná Al 4\*70 mm\*mm  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 560/30,1260 = 18,59 Eur/bm  
**Počet káblov:** 1  
**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:** 11,15 Eur/bm  
**Počet merných jednotiek:** 72,50 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,554$   
**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 [%]
Elektrická prípojka z trafostanice	1977	42	8	50	84,00	16,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$72,5 \text{ bm} * (18,59 \text{ Eur/bm} + 0 * 11,15 \text{ Eur/bm}) * 2,554 * 0,95$	3 270,11
Technická hodnota	16,00 % z 3 270,11 Eur	523,22

**2.2.6 Trafostanica**

Trafostanica sa nachádza na susednom pozemku C-KN parcelné číslo 2625/12 v blízkosti areálu REaMOS. Na trafostanici sa nachádza transformátor, z ktorého je riešené zásobovanie elektrickou energiou objekty a technické zariadenia, ktoré sa nachádzajú v areály. Trafostanica je stožiarová na oceľovom priehradovom stožiare. Bola vybudovaná v roku 1977 a je pravidelné udržiavaná.

**ZATRIEDENIE STAVBY:**

**Kód JKSO:** 828 7 Elektrické rozvody  
**Kód KS:** 2213 Diaľkové telekomunikačné siete a vedenia

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ:**

**Kategória:** 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)  
**Bod:** 7.4. Trafostanice  
**Položka:** 7.4.b) Stožiarová trafostanica na oceľ. priehradkových stožiaroch  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 90000/30,1260 = 2987,45 Eur/Ks  
**Počet merných jednotiek:** 1 ks  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,554$   
**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 [%]
Trafostanica	1977	42	18	60	70,00	30,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 2987,45 \text{ Eur/Ks} * 2,554 * 0,95$	7 248,45
Technická hodnota	30,00 % z 7 248,45 Eur	2 174,54

## 2.2.7 Transformátor

Na stožiarovej trafostanici je umiestnený transformátor. Vo výpočte je transformátor 50 kVA. Podľa zistených informácií, transformátor je nainštalovaný od roku 1998. Je pravidelne udržiavaný.

### ZATRIEDENIE STAVBY:

**Kód JKSO:** 828 7 Elektrické rozvody  
**Kód KS:** 2213 Diaľkové telekomunikačné siete a vedenia

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL:

**Kategória:** 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)  
**Bod:** 7.5. Transformátory  
**Položka:** 7.5.b) transformátor 50 kVA  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 1 ks  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,554$   
**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 [%]
Transformátor	1998	21	9	30	70,00	30,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 3319,39 \text{ Eur/Ks} * 2,554 * 0,95$	8 053,84
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 8 053,84 \text{ Eur}$	2 416,15

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Viacúčelová hala s.č. 108 na parc. č. 1404, Kysucký Lieskovec	318 829,50	140 954,52
Viacúčelová hala s.č. 108 postavená na parc. č. 1405/8, Kysucký Lieskovec	104 331,02	92 593,78
Hala - sklad na parcele číslo 1405/2, Kysucký Lieskovec	688 539,10	327 056,07
Kamenárska dielňa so žeriavovou dráhou na parc. č. 1405/3, Kysucký Lieskovec	649 490,70	308 508,08
Budova energobloku postavená na parcele číslo 1405/4, Kysucký Lieskovec	164 073,00	91 946,51
Budova pre administratívu - vrátnica na parcele číslo 1405/5, Kysucký Lieskovec	35 889,28	30 954,50
Oceľová hala - sklad na parc. č. 1405/6, Kysucký Lieskovec	60 770,07	53 933,44
Rozostavaná stavba na parc. č. 1405/7, Kysucký Lieskovec	32 107,49	26 087,34
Rozostavaná stavba autudielne na parc. č. 1405/3, Kysucký Lieskovec	51 304,13	39 981,31
Plot areálu na parcele číslo 1405/1 a 1407/9, k.ú. Kysucký Lieskovec	136 697,29	41 009,19
Plot v areáli na parcele číslo 1405/1, k.ú. Kysucký Lieskovec	10 944,09	1 094,41
Spevnená plocha na obslužnej ceste v areáli na parcele číslo 1405/1, k.ú. Kysucký Lieskovec	27 340,15	6 463,21
Spevnená plocha zo štrkopiesku v areáli na parcele číslo 1405/1, k.ú. Kysucký Lieskovec	54 470,94	3 633,21
Elektrická prípojka z trafostanice	3 270,11	523,22
Trafostanica	7 248,45	2 174,54
Transformátor	8 053,84	2 416,15

Celkom:	2 353 359,16	1 169 329,48
---------	--------------	--------------

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Areál technického parku spoločnosti REaMOS spol. s r.o. sa nachádza v priemyselnej časti obce Kysucký Lieskovec. Prístup k areálu je zo štátnej cesty I. triedy Žilina - Čadca asfaltovou cestou, ktorá vedie do obce Ochodnica. Od centra obce Kysucký Lieskovec areál je vzdialený cca 1 500 m, od okresného mesta Kysucké Nové Mesto je vzdialený cca 6 km. Dopravné spojenie je železnicou a autobusom, pričom čas jazdy osobným autom do okresného mesta je približne 10 minút. V okolí areálu sú priemyselné objekty, železničná trať, autobusová a železničná zástavka, cesta, rieka Kysuca a pod. V obci Kysucký Lieskovec je vyhovujúca občianska a technická vybavenosť. V obci je nezamestnanosť do 10 %. Terén pozemku, na ktorom areál sa nachádza je rovinný a upravený. Pozemok je oplotený. V danej lokalite je malá hustota obyvateľstva. Na pozemku je vybudovaná prípojka vody a elektrická prípojka NN.

#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Areál s budovami a priemyselnými halami je využívaná na projektovaný účel - na priemyselnú výrobu a služby. Iné využitie sa nedá predpokladať.

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

V okolí nehnuteľností neboli zistené rizika, ktoré by ovplyvňovali užívanie stavieb a pozemkov zapísaných na liste vlastníctva. Na nehnuteľnosti sú zriadené záložné práva a tak, ako sú zapísané v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 102. Vyhlásenie konkurzu na majetok úpadcu: REaMOS, spol. sr.o., IČO: 31584217, sp. zn. 4R1/2014 - 378/15. Na pozemku C-KN parcelné číslo 1405/1 sa nachádza technické zariadenie - betonárka SB20, ktorá je predmetom sporu o vylúčenie veci z konkurznej podstaty. Číslo súdneho konania vedené na Okresnom súde Žilina je sp. zn. 5Cbi/32/2015.

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

#### Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu, veľkosť nehnuteľností, kvalitu použitých stavebných materiálov, a pod. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je určený 0,40, ktorý v danom prípade objektívne vystihuje pomer medzi technickou hodnotou ohodnocovaných stavieb a dosahovanými všeobecnými hodnotami porovnateľných stavieb v danom mieste a čase.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,40

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

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie 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 diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PD1</sub>	Váha v <sub>I</sub>	Výsledok k <sub>PD1</sub> *v <sub>I</sub>
<b>1</b>	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,400	13	5,20
<b>2</b>	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,220	30	6,60
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,220	8	1,76
<b>4</b>	<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
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
<b>6</b>	<b>Typ nehnuteľnosti</b>				
	priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	0,800	10	8,00
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,800	9	7,20
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>				
	malá hustota obyvateľstva	I.	1,200	6	7,20
<b>9</b>	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,400	5	2,00
<b>10</b>	<b>Konfigurácia terénu</b>				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
<b>11</b>	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>				
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,220	7	1,54
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>				
	železnica a autobus	III.	0,400	7	2,80
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,400	10	4,00
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,400	8	3,20
<b>15</b>	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20
<b>16</b>	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>				
	bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
<b>17</b>	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,220	7	1,54
<b>18</b>	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,400	4	1,60
<b>19</b>	<b>Názor znalca</b>				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,220	20	4,40
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>79,84</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB:**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 79,84 / 180$	0,444
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 1\,169\,329,48 \text{ Eur} * 0,444$	<b>519 182,29 Eur</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### POPIS:

Na predmetných pozemkoch sa nachádza areál technického parku spoločnosti REaMOS spol. s r.o. a jednotlivé objekty tak, ako sú evidované v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 102. Areál sa nachádza v priemyselnej časti obce Kysucký Lieskovec. Pozemky sa nachádzajú v k.ú. Kysucký Lieskovec, v zastavanom území obce Kysucký Lieskovec. Prístup k areálu je zo štátnej cesty I. triedy Žilina - Čadca asfaltovou cestou, ktorá vedie do obce Ochodnica. Od centra obce Kysucký Lieskovec areál je vzdialený cca 1 500 m, od okresného mesta Kysucké Nové Mesto je vzdialený cca 6 km. Dopravné spojenie je železnicou a autobusom, pričom čas jazdy osobným autom do okresného mesta je približne 10 minút. V okolí areálu sú priemyselné objekty, železničná trať, autobusová a železničná zástavka, cesta, rieka Kysuca a pod. V obci Kysucký Lieskovec je vyhovujúca občianska a technická vybavenosť. V obci je nezamestnanosť do 10 %. Terén pozemku, na ktorom areál sa nachádza je rovinný a upravený. Pozemok je oplotený. V danej lokalite je malá hustota obyvateľstva. Na pozemku je vybudovaná prípojka vody a elektrická prípojka NN. Na pozemku C-KN parcelné číslo 1405/1 sa nachádza technické zariadenie - betonárka SB20, ktorá je predmetom sporu o vylúčenie veci z konkurznej podstaty. Číslo súdneho konania vedené na Okresnom súde Žilina je sp. zn. 5Cbi/32/2015.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1404	zastavané plochy a nádvoria	393,00	393,00	1/1	393,00
1405/1	zastavané plochy a nádvoria	11 092,00	11092,00	1/1	11092,00
1405/2	zastavané plochy a nádvoria	1 116,00	1116,00	1/1	1116,00
1405/3	zastavané plochy a nádvoria	1 434,00	1434,00	1/1	1434,00
1405/4	zastavané plochy a nádvoria	296,00	296,00	1/1	296,00
1405/5	zastavané plochy a nádvoria	31,00	31,00	1/1	31,00
1405/6	zastavané plochy a nádvoria	128,00	128,00	1/1	128,00
1405/7	zastavané plochy a nádvoria	63,00	63,00	1/1	63,00
1405/8	zastavané plochy a nádvoria	50,00	50,00	1/1	50,00
1407/9	zastavané plochy a nádvoria	180,00	180,00	1/1	180,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>14 783,00</b>

Obec:

Kysucký Lieskovec

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
$k_v$ koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95

$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,10
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,80
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU:**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,95 * 0,90 * 1,10 * 1,20 * 2,80 * 1,00$	2,8441
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}_{HMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ Eur/m}^2 * 2,8441$	9,44 Eur/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}_{POZ} = M * V\check{S}_{HMJ} = 14\,783,00 \text{ m}^2 * 9,44 \text{ Eur/m}^2$	<b>139 551,52 Eur</b>

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH:**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcelsa č. 1404	$393,00 \text{ m}^2 * 9,44 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	3 709,92
parcelsa č. 1405/1	$11\,092,00 \text{ m}^2 * 9,44 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	104 708,48
parcelsa č. 1405/2	$1\,116,00 \text{ m}^2 * 9,44 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	10 535,04
parcelsa č. 1405/3	$1\,434,00 \text{ m}^2 * 9,44 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	13 536,96
parcelsa č. 1405/4	$296,00 \text{ m}^2 * 9,44 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	2 794,24
parcelsa č. 1405/5	$31,00 \text{ m}^2 * 9,44 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	292,64
parcelsa č. 1405/6	$128,00 \text{ m}^2 * 9,44 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	1 208,32
parcelsa č. 1405/7	$63,00 \text{ m}^2 * 9,44 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	594,72
parcelsa č. 1405/8	$50,00 \text{ m}^2 * 9,44 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	472,00
parcelsa č. 1407/9	$180,00 \text{ m}^2 * 9,44 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	1 699,20
<b>Spolu</b>		<b>139 551,52</b>

**III. ZÁVER****1. OTÁZKY A ODPOVEDE**

Úlohou je stanoviť všeobecnú hodnotu viacúčelovej haly s.č. 108 na parcele číslo 1404, viacúčelovej haly s. č. 108 na parcele číslo 1405/8, haly - sklad bez súpisného čísla na parcele číslo 1405/2, kamenárska dielňa so žeriavovou dráhou bez súpisného čísla na parcele číslo 1405/3, energoblok bez súpisného čísla na parcele číslo 1405/4, vrátnica bez súpisného čísla na parcele číslo 1405/5, oceľová hala - sklad bez súpisného čísla na parcele číslo 1405/6, rozostavaná stavba šatní na parcele číslo 1405/7, príslušenstvo na parcele číslo 1405/1 a pozemkov C-KN parcelné číslo 1404,1405/1, 1405/2, 1405/3, 1405/4, 1405/5, 1405/6, 1405/7, 1405/8, 1407/9, k. ú. Kysucký Lieskovec, obec Kysucký Lieskovec, okres Kysucké Nové Mesto.

Účelom znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre účely uskutočnenia dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

## 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
<b>Stavby</b>	
Viacúčelová hala s.č. 108 na parc. č. 1404, Kysucký Lieskovec	62 583,81
Viacúčelová hala s.č. 108 postavená na parc. č. 1405/8, Kysucký Lieskovec	41 111,64
Hala - sklad na parcele číslo 1405/2, Kysucký Lieskovec	145 212,90
Kamenárska dielňa so žeriavovou dráhou na parc. č. 1405/3, Kysucký Lieskovec	136 977,59
Budova energobloku postavená na parcele číslo 1405/4, Kysucký Lieskovec	40 824,25
Budova pre administratívu - vrátnica na parcele číslo 1405/5, Kysucký Lieskovec	13 743,80
Oceľová hala - sklad na parc. č. 1405/6, Kysucký Lieskovec	23 946,45
Rozostavaná stavba na parc. č. 1405/7, Kysucký Lieskovec	11 582,78
Rozostavaná stavba autudielne na parc. č. 1405/3, Kysucký Lieskovec	17 751,70
Plot areálu na parcele číslo 1405/1 a 1407/9, k.ú. Kysucký Lieskovec	18 208,08
Plot v areáli na parcele číslo 1405/1, k.ú. Kysucký Lieskovec	485,92
Spevnená plocha na obslužnej ceste v areáli na parcele číslo 1405/1, k.ú. Kysucký Lieskovec	2 869,67
Spevnená plocha zo štrkopiesku v areáli na parcele číslo 1405/1, k.ú. Kysucký Lieskovec	1 613,15
Elektrická prípojka z trafostanice	232,31
Trafostanica	965,50
Transformátor	1 072,77
<b>Spolu stavby</b>	<b>519 182,29</b>
<b>Pozemky</b>	
Pozemky zapísané na liste vlastníctva číslo 102, k.ú. Kysucký Lieskovec, obec Kysucký Lieskovec, okres Kysucké Nové Mesto - parc. č. 1404 (393 m <sup>2</sup> )	3 709,92
Pozemky zapísané na liste vlastníctva číslo 102, k.ú. Kysucký Lieskovec, obec Kysucký Lieskovec, okres Kysucké Nové Mesto - parc. č. 1405/1 (11 092 m <sup>2</sup> )	104 708,48
Pozemky zapísané na liste vlastníctva číslo 102, k.ú. Kysucký Lieskovec, obec Kysucký Lieskovec, okres Kysucké Nové Mesto - parc. č. 1405/2 (1 116 m <sup>2</sup> )	10 535,04
Pozemky zapísané na liste vlastníctva číslo 102, k.ú. Kysucký Lieskovec, obec Kysucký Lieskovec, okres Kysucké Nové Mesto - parc. č. 1405/3 (1 434 m <sup>2</sup> )	13 536,96
Pozemky zapísané na liste vlastníctva číslo 102, k.ú. Kysucký Lieskovec, obec Kysucký Lieskovec, okres Kysucké Nové Mesto - parc. č. 1405/4 (296 m <sup>2</sup> )	2 794,24
Pozemky zapísané na liste vlastníctva číslo 102, k.ú. Kysucký Lieskovec, obec Kysucký Lieskovec, okres Kysucké Nové Mesto - parc. č. 1405/5 (31 m <sup>2</sup> )	292,64
Pozemky zapísané na liste vlastníctva číslo 102, k.ú. Kysucký Lieskovec, obec Kysucký Lieskovec, okres Kysucké Nové Mesto - parc. č. 1405/6 (128 m <sup>2</sup> )	1 208,32
Pozemky zapísané na liste vlastníctva číslo 102, k.ú. Kysucký Lieskovec, obec Kysucký Lieskovec, okres Kysucké Nové Mesto - parc. č. 1405/7 (63 m <sup>2</sup> )	594,72
Pozemky zapísané na liste vlastníctva číslo 102, k.ú. Kysucký Lieskovec, obec Kysucký Lieskovec, okres Kysucké Nové Mesto - parc. č. 1405/8 (50 m <sup>2</sup> )	472,00
Pozemky zapísané na liste vlastníctva číslo 102, k.ú. Kysucký Lieskovec, obec Kysucký Lieskovec, okres Kysucké Nové Mesto - parc. č. 1407/9 (180 m <sup>2</sup> )	1 699,20
<b>Spolu pozemky (14 783,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>139 551,52</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>658 733,81</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>659 000,00</b>

**Slovom: Šesťstopäťdesiatdeväťtisíc EUR**



### 3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na pozemku C-KN parcelné číslo 1405/1 sa nachádza technické zariadenie - betonárka SB20, ktorá je predmetom sporu o vylúčenie veci z konkurznej podstaty. Číslo súdneho konania vedené na Okresnom súde Žilina je sp. zn. 5Cbi/32/2015.

Na pozemku C-KN parcelné číslo 1405/6 je postavená Oceľová hala - sklad, ktorý je evidovaný na liste vlastníctva č. 102. Stavba nie je predmetom dražby pre spor o vylúčenie veci z konkurznej podstaty. Číslo súdneho konania vedené na Okresnom súde Žilina je sp. zn. 5Cbi/2/2019.

Žilina dňa 24.10.2019

Ing. Viliam Berešík

### IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 16.09.2019 list č. 1
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 102, k. ú. Kysucký Lieskovec, obec Kysucký Lieskovec, okres Kysucké Nové Mesto zo dňa 27.09.2019 vytvorený cez katastrálny portál list č. 2
3. Kópia z katastrálnej mapy na parcelu číslo 1404, 1405/1, 1405/2, 1405/3, 1405/4, 1405/5, 1405/6, 1405/7, 1405/8, 1407/9, k. ú. Kysucký Lieskovec, obec Kysucký Lieskovec, okres Kysucké Nové Mesto zo dňa 27.09.2019 vytvorený cez katastrálny portál list č. 3
4. Polohopisné zameranie skutočného stavu objektov v areáli firmy REaMOS, k. ú. Kysucký Lieskovec, obec Kysucký Lieskovec, okres Kysucké Nové Mesto zo 09/2019 list č. 4-6
5. Potvrdenie č. 3/2015 o veku budov postavených na parcele číslo 1404/4, 1405/1, 1405/2 a ostatných budov v areáli technického parku firmy REaMOS s.r.o., Kysucké Nové mesto, ktoré vyhotovila Obec Kysucký Lieskovec, 023 34 Kysucký Lieskovec č. 29 list č. 7
6. Stavebné povolenie č.j.: 260/2004 na stavbu: " Prístavba a nadstavba viacúčelovej haly v Kysuckom Lieskovci " na parcele číslo 1404, k.ú. Kysucký Lieskovec list č. 8
7. Stavebné povolenie č.j.: 1349/2004 na stavbu: " Šatne so sociálnym zariadením - novostavba vrátane žumpy " na parcele číslo 1404, 1405/2, k.ú. Kysucký Lieskovec list č. 9-10
8. Dodatočné stavebné povolenie č.j.: 259/2004 na stavbu: " Oceľová hala - novostavba, sklad debnenia a lešenia v areáli firmy REaMOS v Kysuckom Lieskovci " na parcele číslo 1405/6, k.ú. Kysucký Lieskovec list č. 11-12
9. Kolaudačné rozhodnutie č. Výst. 352/2018/Ča-2 na stavbu: " Prístavba a nadstavba viacúčelovej haly v Kysuckom Lieskovci (predajňa) " postavenej na pozemkoch C-KN parcelné číslo 1405/8 v k.ú. Kysucký Lieskovec a oprava chyby v písaní zo dňa 03.10.2018 list č. 13-14
10. Rozhodnutie o dodatočnom povolení stavby č. Výst. 331/2018/Ča na stavbu: " Budova pre administratívu (vrátnica) " postavenej na pozemku C-KN parcelné číslo 1405/5 v k.ú. Kysucký Lieskovec list č. 15
11. Kolaudačné rozhodnutie č. Výst. 352/2018/Ča-2 na stavbu: " Oceľová hala - novostavba, sklad debnenia a lešenia " postavenej na pozemkoch C-KN parcelné číslo 1405/6 v k.ú. Kysucký Lieskovec list č. 16
12. Projektová dokumentácia pre stavebné konanie a realizáciu stavby: " Nadstavba a prístavba viacúčelovej haly v Kysuckom Lieskovci " na parcele číslo 1404, k.ú. Kysucký Lieskovec list č. 17-18
13. Projektová dokumentácia pre stavebné konanie a realizáciu stavby: " Šatne so sociálnym zariadením – novostavba vrátane žumpy " na parcele číslo 1405/7, k.ú. Kysucký Lieskovec list č. 19-20
14. Projektová dokumentácia pre stavebné konanie a realizáciu stavby: " Oceľová hala – novostavba, sklad debnenia a lešenia " na parcele číslo 1405/6, k.ú. Kysucký Lieskovec list č. 21-22
15. Výkres autodiely na parcele číslo 1405/3, k.ú. Kysucký Lieskovec list č. 23
16. Nákrasy skutočných rozmerov budov, hál a príslušenstva v areáli spoločnosti REaMOS spol.s.r.o., k.ú. Kysucký Lieskovec list č. 24-25
17. Fotografie nehnuteľnosti v areáli REaMOS v k. ú. Kysucký Lieskovec list č. 26-30
18. Fotografia širších vzťahov v Kysuckom Lieskovci a okolí list č. 31

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, odvetviach: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 13 00 Poruchy stavieb, 37 10 02 Oceňovanie nehnuteľností, pod evidenčným číslom 910224.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 58/2019.

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