

Znalec: Ing. Adriana Melišková, evid. číslo znalca: 913954, Pod Sadom 770/39, 010 04 Žilina-Závodie, tel. 0903 55 44 41

Zadávateľ: LICITOR group, a.s.
Sládkovičova 6, 010 01 Žilina

Číslo spisu (objednávky): Objednávka D 5091623 zo dňa 14.12.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

7/2024

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností evidovaných na LV č. 915 k.ú. Križovany nad Dudváhom, obec Križovany nad Dudváhom, okres Trnava - Vrátnica č.s. 74 na parc. KN č. 620/3 k.ú. Križovany nad Dudváhom, Administratívna budova č.s. 589 na parc. KN č. 623/8 k.ú. Križovany nad Dudváhom, Vážnica č.s. 590 na parc. KN č. 623/9 k.ú. Križovany nad Dudváhom, Sklad zrnín č.s. 593 na parc. KN č. 623/12 k.ú. Križovany nad Dudváhom, Sklad vrecového tovaru č.s. 597 na parc. KN č. 623/17 k.ú. Križovany nad Dudváhom, Sklad klimatizovaný č.s. 598 na parc. KN č. 623/18 k.ú. Križovany nad Dudváhom, s príslušenstvom a pozemkami parc. KN č. 620/1, 620/3, 623/1, 623/8, 623/9, 623/12, 623/16, 623/17, 623/18, 623/19 k.ú. Križovany nad Dudváhom, obec Križovany nad Dudváhom, okres Trnava a nehnuteľností neevidovaných v katastri nehnuteľností - Rozostavaná podzemná pivnica na parc. KN č. 623/1 k.ú. Križovany nad Dudváhom, Rozostavané pánske šatne na parc. KN č. 623/1 k.ú. Križovany nad Dudváhom, Rozostavaná ubytovňa na parc. KN č. 623/1 k.ú. Križovany nad Dudváhom, Plechový sklad na parc. KN č. 623/1 k.ú. Križovany nad Dudváhom, pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: CUBE RECOVERY, k.s., so sídlom Námestie Slobody 28, 811 06 Bratislava, IČO: 53151135 - správca úpadcu : ANELIZ s.r.o., so sídlom Doležalova 15C, 821 04 Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 46225854.

Počet strán (z toho príloh): 93 (42)

Počet vyhotovení: 4 +1 archívne

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností evidovaných na LV č. 915 k.ú. Križovany nad Dudváhom, obec Križovany nad Dudváhom, okres Trnava - Vrátnica č.s. 74 na parc. KN č. 620/3 k.ú. Križovany nad Dudváhom, Administratívna budova č.s. 589 na parc. KN č. 623/8 k.ú. Križovany nad Dudváhom, Vážnica č.s. 590 na parc. KN č. 623/9 k.ú. Križovany nad Dudváhom, Sklad zrnín č.s. 593 na parc. KN č. 623/12 k.ú. Križovany nad Dudváhom, Sklad vrecového tovaru č.s. 597 na parc. KN č. 623/17 k.ú. Križovany nad Dudváhom, Sklad klimatizovaný č.s. 598 na parc. KN č. 623/18 k.ú. Križovany nad Dudváhom, s príslušenstvom a pozemkami parc. KN č. 620/1, 620/3, 623/1, 623/8, 623/9, 623/12, 623/16, 623/17, 623/18, 623/19 k.ú. Križovany nad Dudváhom, obec Križovany nad Dudváhom, okres Trnava a nehnuteľností neevidovaných v katastri nehnuteľností - Rozostavaná podzemná pivnica na parc. KN č. 623/1 k.ú. Križovany nad Dudváhom, Rozostavané pánske šatne na parc. KN č. 623/1 k.ú. Križovany nad Dudváhom, Rozostavaná ubytovňa na parc. KN č. 623/1 k.ú. Križovany nad Dudváhom, Plechový sklad na parc. KN č. 623/1 k.ú. Križovany nad Dudváhom.

2. Účel znaleckého posudku: dražba podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: CUBE RECOVERY, k.s., so sídlom Námestie Slobody 28, 811 06 Bratislava, IČO: 53151135 - správca úpadcu : ANELIZ s.r.o., so sídlom Doležalova 15C, 821 04 Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 46225854

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):
04.01.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
23.01.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom :

- Čiastočná technická dokumentácia - scany, vypracovaná Genpro, Krížna 52, Bratislava - pôdorysy objektov a schematické rezy - elektronicky.
- Výmer na daň z nehnuteľností

b) Podklady získané znalcom :

- Výpis z listu vlastníctva č.915 k.ú. Križovany nad Dudváhom, obec Križovany nad Dudváhom, okres Trnava, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. k.ú. Križovany nad Dudváhom, obec Križovany nad Dudváhom, okres Trnava, vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie skutkového stavu
- Štatistické údaje NBS (úrokové miery z nových vkladov, základná úroková sadzba ECB)
- Prieskum trhu (ponuky predajov a prenájmov z realitných portálov)
- Územnoplánovacie informácie ÚPN obce Križovany nad Dudváhom
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl. MS SR č. 626/2007, 605/2008 Z.z., 47/2009 Z.z., 254/2010 Z.z. a 213/2017 Z.z.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., novelizovaná 160/2023, ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam

- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č.323/2010 Z. z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- STN 7340 55 - Výpočet obstaného priestoru pozemných stavebných objektov.

7. Definície dôležitých pojmov:

Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. g § 2, vyhl. č. 492/2004 Z.z.:

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal 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.

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia nezodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia – konkurz, exekúcia a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota (TH)

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

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod. Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciacie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa základného vzťahu:

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

kde

- M – počet merných jednotiek, m³ obstaného priestoru pre posudzovanej hlavnej stavby, resp. bežný m a m² pre príslušenstvo.
- RU – rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).
- k_{CU} – koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné k 3. štvrtroku 2023 (posledné oficiálne publikované údaje k dátumu ohodnotenia).
- k_V – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu. Určený je na báze cenových podielov jednotlivých konštrukcií a vybavení stavieb. Pri technickej infraštruktúre je k_V = 1.

- k_{ZP} – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri inžinierskych stavbách.
- k_{VP} – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri inžinierskych stavbách.
- k_K – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby.
- k_M – koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Technická hodnota sa stanoví podľa vzťahu

$$TH = \frac{TS}{100} VH$$

alebo

$$TH = VH - HO \quad [€],$$

kde

TH – technická hodnota stavby [€],

TS – technický stav stavby [%], stanovený podľa vzťahu $TS = 100 - O$ [%],

VH – východisková hodnota stavby [€].

Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

Všeobecná hodnota stavieb

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

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

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

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

kde:

TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Kombinovaná metóda

Kombinovaná metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb sa použije iba vtedy, ak sú stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu.

Všeobecná hodnota stavieb sa pri kombinovanej metóde vypočíta podľa vzťahu:

$$V\check{S}H = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€],$$

kde: HV - výnosová hodnota stavieb (bez výnosu pozemkov),

TH - technická hodnota stavieb,

a - váha výnosovej hodnoty,

b - váha technickej hodnoty.

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

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

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky v zastavanom území obcí a stavebné pozemky mimo zastavaného územia obcí vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: Neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metodiky :

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Všeobecná hodnota nehnuteľností je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie a kombinovanou metódou. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku relevantných podkladov vhodných na porovnanie z titulu typu stavby. Zistené ponuky uvedené v prílohách ZP majú informatívny charakter. Rozpočtový ukazovateľ objektov je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3.štvrtrok 2023 - 3,613.

Všeobecná hodnota pozemkov je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Metóda porovnávania pozemkov bola vylúčená, z dôvodu zastavanosti pozemkov absencie obdobných pozemkov v porovnateľných lokalitách (zastavané). Výnosová metóda nebola použitá na základe predpokladu, že pozemok nie je schopný dosahovať výnos (neboli preukázateľne zistené doklady preukazujúce schopnosť pozemku prinášať primeraný výnos formou prenájmu a existenciu trhu s prenájomom pozemkov v danej lokalite).

Vo všeobecnej hodnote pozemkov sú vo všeobecnosti zohľadnené tieto základné faktory:

- možnosť využitia ohodnocovaných pozemkov v čase ohodnotenia
- poloha pozemku (ZUO alebo mimo ZUO) a jeho dostupnosť z existujúcich komunikácií (možnosť dopravného napojenia na infraštruktúru najbližšieho sídelného útvaru v čase ohodnotenia),
- okolitá zástavba a prírodné prekážky obmedzujúce využitie pozemkov (napr. blízkosť vodných tokov, terénne zlomy, ochranné pásma vedení sietí, líniových stavieb),
- možnosť napojenia na existujúce inžinierske siete v čase ohodnotenia (finančná náročnosť spojená s vybudovaním inžinierskych sietí),

b) Vlastnícké a evidenčné údaje :

- Výpis z listu vlastníctva č.915 k.ú. Križovany nad Dudváhom, obec Križovany nad Dudváhom, okres Trnava, vytvorený cez katastrálny portál

ČASŤ A. Majetková podstata :**Pozemky:**

parc. KN č. 620/1, 620/3, 623/1, 623/8, 623/9, 623/12, 623/16, 623/17, 623/18, 623/19 k.ú. Križovany nad Dudváhom, obec Križovany nad Dudváhom, okres Trnava

Stavby:

Vrátnica č.s. 74 na parc. KN č. 620/3 k.ú. Križovany nad Dudváhom

Administratívna budova č.s. 589 na parc. KN č. 623/8 k.ú. Križovany nad Dudváhom

Vážnica č.s. 590 na parc. KN č. 623/9 k.ú. Križovany nad Dudváhom

Sklad zrnín č.s. 593 na parc. KN č. 623/12 k.ú. Križovany nad Dudváhom

Sklad vrecového tovaru č.s. 597 na parc. KN č. 623/17 k.ú. Križovany nad Dudváhom

Sklad klimatizovaný č.s. 598 na parc. KN č. 623/18 k.ú. Križovany nad Dudváhom

ČASŤ B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

ANELIZ s.r.o., Vyšehradská 12, Bratislava, PSC 851 06, SR, ICO: 46225854,

spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia

V 8033/15 - kúpna zmluva, vklad povolený dňa 28.12.2015 - 421/15

Poznámky
P 213/2021 - Na parcely registra C č. 620/1, 620/3, 623/1, 623/8, 623/9, 623/12, 623/16, 623/17, 623/18, 623/19, vrátnicu s.č. 74 na parcele registra C č. 620/3, administratívnu budovu s.č. 589 na parcele registra C č. 623/8, vážnicu s.č. 590 na parcele registra C č. 623/9, sklad zrnín s.č. 593 na parcele registra C č. 623/12, sklad vrecového tovaru s.č. 597 na parcele registra C č. 623/17 a sklad klimatizovaný s.č. 598 na parcele registra C č. 623/18 - Zákaz nakladania so zálohom bez predchádzajúceho súhlasu správcu dane Daňový úrad Bratislava, Ševčenkova 32, 850 00 Bratislava, SR; Rozhodnutie č. 100484717/2021 o zriadení záložného práva zo dňa 24.03.2021 - 36/21
P 358/2021 - Na parcely registra C č. 620/1, 620/3, 623/1, 623/8, 623/9, 623/12, 623/16, 623/17, 623/18, 623/19, vrátnicu s.č. 74 na parcele registra C č. 620/3, administratívnu budovu s.č. 589 na parcele registra C č. 623/8, vážnicu s.č. 590 na parcele registra C č. 623/9, sklad zrnín s.č. 593 na parcele registra C č. 623/12, sklad vrecového tovaru s.č. 597 na parcele registra C č. 623/17 a sklad klimatizovaný s.č. 598 na parcele registra C č. 623/18 - Zákaz nakladania so zálohom bez predchádzajúceho súhlasu správcu dane Daňový úrad Bratislava, Ševčenkova 32, 850 00 Bratislava, SR; Rozhodnutie č. 100835249/2021 o zriadení záložného práva zo dňa 14.05.2021 - 79/21

Ťarchy:

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	2/ Záložné právo na parcely registra C č. 620/1, 620/3, 623/1, 623/8, 623/9, 623/12, 623/16, 623/17, 623/18, 623/19, vrátnicu s.č. 74 na par. č. 620/3, administratívnu budovu s.č. 589 na par. č. 623/8, vážnicu s.č. 590 na par. č. 623/9, sklad zrnín s.č. 593 na par. č. 623/12, sklad vrecového tovaru s.č. 597 na par. č. 623/17 a sklad klimatizovaný s.č. 598 na par. č. 623/18 v prospech: Fio banka, a.s., V Celnici 1028/10, 117 21 Praha, ČR, IČ: 61858374, V 9013/2018 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam, vklad povolený dňa 21.12.2018 - 426/18
Vlastník poradové číslo 1	3/ Záložné právo na parcely registra C č. 620/1, 620/3, 623/1, 623/8, 623/9, 623/12, 623/16, 623/17, 623/18, 623/19, vrátnicu s.č. 74 na parcele registra C č. 620/3, administratívnu budovu s.č. 589 na parcele registra C č. 623/8, vážnicu s.č. 590 na parcele registra C č. 623/9, sklad zrnín s.č. 593 na parcele registra C č. 623/12, sklad vrecového tovaru s.č. 597 na parcele registra C č. 623/17 a sklad klimatizovaný s.č. 598 na parcele registra C č. 623/18 v prospech: Fio banka, a.s., V Celnici 1028/10, 117 21 Praha, ČR, IČ: 61858374, V 5649/2019 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam, vklad povolený dňa 09.09.2019 - 963/19
Vlastník poradové číslo 1	4/ Z 1834/2021 - Na parcely registra C č. 620/1, 620/3, 623/1, 623/8, 623/9, 623/12, 623/16, 623/17, 623/18, 623/19, vrátnicu s.č. 74 na parcele registra C č. 620/3, administratívnu budovu s.č. 589 na parcele registra C č. 623/8, vážnicu s.č. 590 na parcele registra C č. 623/9, sklad zrnín s.č. 593 na parcele registra C č. 623/12, sklad vrecového tovaru s.č. 597 na parcele registra C č. 623/17 a sklad klimatizovaný s.č. 598 na parcele registra C č. 623/18 - Záložné právo v prospech správcu dane Daňový úrad Bratislava, Ševčenkova 32, 850 00 Bratislava, SR; Rozhodnutie č. 100484717/2021 o zriadení záložného práva zo dňa 24.03.2021, právoplatné dňa 28.04.2021 - 65/21
Vlastník poradové číslo 1	5/ Z 3077/2021 - Na parcely registra C č. 620/1, 620/3, 623/1, 623/8, 623/9, 623/12, 623/16, 623/17, 623/18, 623/19, vrátnicu s.č. 74 na parcele registra C č. 620/3, administratívnu budovu s.č. 589 na parcele registra C č. 623/8, vážnicu s.č. 590 na parcele registra C č. 623/9, sklad zrnín s.č. 593 na parcele registra C č. 623/12, sklad vrecového tovaru s.č. 597 na parcele registra C č. 623/17 a sklad klimatizovaný s.č. 598 na parcele registra C č. 623/18 - Záložné právo v prospech správcu dane Daňový úrad Bratislava, Ševčenkova 32, 850 00 Bratislava, SR; Rozhodnutie č. 100835249/2021 o zriadení záložného práva zo dňa 14.05.2021, právoplatné dňa 21.06.2021 - 304/21
Vlastník poradové číslo 1	9/ Z 4617/2021 - Na parcely registra C č. 620/1, 620/3, 623/1, 623/8, 623/9, 623/12, 623/16, 623/17, 623/18, 623/19, vrátnicu s.č. 74 na parcele registra C č. 620/3, administratívnu budovu s.č. 589 na parcele registra C č. 623/8, vážnicu s.č. 590 na parcele registra C č. 623/9, sklad zrnín s.č. 593 na parcele registra C č. 623/12, sklad vrecového tovaru s.č. 597 na parcele registra C č. 623/17 a sklad klimatizovaný s.č. 598 na parcele registra C č. 623/18: EX 50748/17 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva zo dňa 08.07.2021 v prospech oprávneného: Mínarovič Lukáš, Špačinská 1610/10, Trnava, IČO: 43617603; Exekútor úrad Záhradnícka 46, 821 08 Bratislava, Súdny exekútor JUDr. Dagmar Kováčová - 160/21

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 04.01.2024 za účasti zástupcu vlastníka - p. Delinčák. Na obhliadke bolo vykonané zameranie nehnuteľností a vyhotovená fotodokumentácia.

d) Technická dokumentácia :

Znalcovi bola predložená Čiastočná technická dokumentácia vypracovaná Genpro, Krížna 52, Bratislava - v rozsahu pôdorysov podlaží jednotlivých objektov, schematických rezov, situácie, vypracované v roku 2001 (elektronicky). Na obhliadke dňa 4.1.2024 bolo vykonané zameranie rozhodujúcich rozmerov použitých vo výpočte a boli zamerané stavby, pre ktoré nebola predložená žiadna dokumentácia (technická, právna):

- rozostavané prístrešky z kovových profilov vybudované na parc. KN č. 623/1, pri južnej a východnej fasáde objektu na parc. KN č. 623/19 (zastavaná plocha nad 25 m²)
- rozostavaná podzemná pivnica vybudovaná pri juhozápadnej hranici parc. KN č. 623/1 (zastavaná plocha nad 25 m²)
- plechový sklad vybudovaný na parc. KN č. 623/1, v jej južnej časti (zastavaná plocha nad 25 m²)

Doklady preukazujúce rok výstavby hodnotených stavieb neboli zadávateľom predložené a podľa jeho vyjadrení neboli zistené ani v evidencii obecného úradu v Križovanoch ani na Spoločnom stavebnom úrade v Trnave. Podľa ústnych údajov zadávateľa bol areál vybudovaný v 70-tych rokoch, čomu zodpovedá architektonické a materiálové vyhotovenie pôvodných častí stavieb. Na stavbách bola počas ich exploatácie vykonávaná bežná údržba. Súčasným majiteľom, ktorý areál nadobudol v roku 2015, boli vykonané niektoré údržbové a rekonštrukčné práce podrobne uvedené pri popisoch jednotlivých objektov. Pre objekty - rozostavané prístrešky z kovových profilov vybudované na parc. KN č. 623/1, pri južnej a východnej fasáde objektu na parc. KN č. 623/19 a objekt malého skladu na parc. KN č. 623/1, vybudovaný pri jej južnej hranici, neboli zadávateľom predložené žiadne právne doklady oprávňujúce ich výstavbu.

Pri juhozápadnej hranici parc. KN č. 623/1 bol zistený rozostavaný objekt - jeho podzemná časť. Podľa údajov zástupcu vlastníka sa jedná o plánovaný objekt vínnej pivnice, pre ktorú bola predložená len čiastočná technická dokumentácia, bez právoplatného stavebného povolenia.

e) Údaje katastra nehnuteľností :

Hodnotené nehnuteľnosti:

- Vrátnica č.s. 74 na parc. KN č. 620/3 k.ú. Križovany nad Dudváhom
- Administratívna budova č.s. 589 na parc. KN č. 623/8 k.ú. Križovany nad Dudváhom
- Vážnica č.s. 590 na parc. KN č. 623/9 k.ú. Križovany nad Dudváhom
- Sklad zrnín č.s. 593 na parc. KN č. 623/12 k.ú. Križovany nad Dudváhom
- Sklad vrecového tovaru č.s. 597 na parc. KN č. 623/17 k.ú. Križovany nad Dudváhom
- Sklad klimatizovaný č.s. 598 na parc. KN č. 623/18 k.ú. Križovany nad Dudváhom

a pozemky parc. KN č. 620/1, 620/3, 623/1, 623/8, 623/9, 623/12, 623/16, 623/17, 623/18, 623/19 k.ú. Križovany nad Dudváhom, obec Križovany nad Dudváhom, okres Trnava, sú evidované v popisných informáciách evidencie katastra nehnuteľností na liste vlastníctva č. 915 k.ú. Križovany nad Dudváhom, obec Križovany nad Dudváhom, okres Trnava, s kódom druhu stavby 2 - Poľnohospodárska budova, čo nie je v súlade s ich skutočným využitím, nakoľko súčasným vlastníkom je areál využívaný hlavne na spracovanie sklenených komponentov - tabúľ. Pozemky sú evidované s druhom pozemku zastavaná plocha a nádvorie, s rôznymi kódmi využitia, ktoré sú v súlade so skutočným využitím pozemkov. Všetky pozemky sú evidované s kódom umiestnenia pozemku 1 - pozemok v rámci zastavaného územia obce. Pôdorysné zobrazenie samotných stavieb v informatívnej kópii z katastrálnej mapy je v súlade s ich skutočným pôdorysom, na katastrálnej mape nie sú zakreslené dobudované stavby:

- rozostavané prístrešky z kovových profilov vybudované na parc. KN č. 623/1, pri južnej a východnej fasáde objektu na parc. KN č. 623/19 (zastavaná plocha nad 25 m²)
- rozostavaná podzemná pivnica vybudovaná pri juhozápadnej hranici parc. KN č. 623/1 (zastavaná plocha nad 25 m²)
- plechový sklad vybudovaný na parc. KN č. 623/1, v jej južnej časti (zastavaná plocha nad 25 m²)

Predmetné stavby nie sú evidované ani v popisných údajoch katastra nehnuteľností.

Prístup k objektom a pozemkom je po verejnej komunikácii vedenej pozdĺž obce, vybudovanej na parc. KN č. 655, evidovanej na LV č. 1293 vo vlastníctve Trnavského samosprávneho kraja.

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

Pozemky:

- parc. KN č. 620/1, 620/3, 623/1, 623/8, 623/9, 623/12, 623/16, 623/17, 623/18, 623/19 k.ú. Križovany nad Dudváhom, obec Križovany nad Dudváhom, okres Trnava

Stavby:

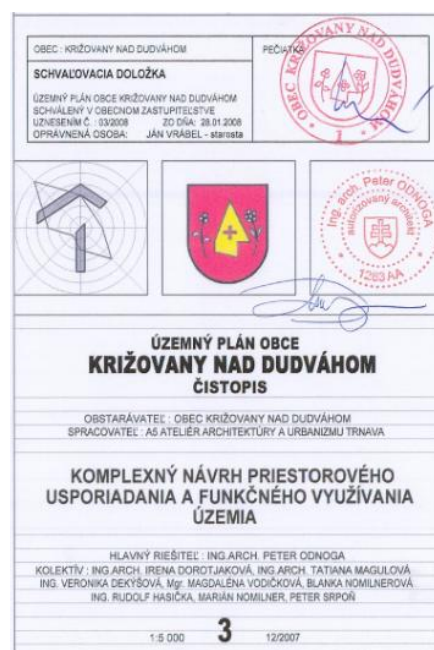
- Vrátnica č.s. 74 na parc. KN č. 620/3 k.ú. Križovany nad Dudváhom
- Administratívna budova č.s. 589 na parc. KN č. 623/8 k.ú. Križovany nad Dudváhom
- Vážnica č.s. 590 na parc. KN č. 623/9 k.ú. Križovany nad Dudváhom
- Sklad zrnín č.s. 593 na parc. KN č. 623/12 k.ú. Križovany nad Dudváhom
- Sklad vrecového tovaru č.s. 597 na parc. KN č. 623/17 k.ú. Križovany nad Dudváhom
- Sklad klimatizovaný č.s. 598 na parc. KN č. 623/18 k.ú. Križovany nad Dudváhom
- Rozostavaná podzemná pivnica na parc. KN č. 623/1 k.ú. Križovany nad Dudváhom
- Rozostavané pánske šatne na parc. KN č. 623/1 k.ú. Križovany nad Dudváhom
- Rozostavaná ubytovňa na parc. KN č. 623/1 k.ú. Križovany nad Dudváhom
- Plechový sklad na parc. KN č. 623/1 k.ú. Križovany nad Dudváhom
- Príslušenstvo na parc. KN č. 623/1k.ú. Križovany nad Dudváhom

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom posúdenia:

- Potenciálne inžinierske siete slúžiace pre hodnotenej stavby, ktoré neboli v teréne identifikované a neboli zadávateľom znaleckého posudku špecifikované.

Pre obec Križovany nad Dudváhom existuje v súčasnosti platná územnoplánovacia dokumentácia – územný plán obce z decembra roku 2007. Územný plán obce Križovany nad Dudváhom bol spracovaný v zmysle platnej metodiky a legislatívy. Na základe výsledkov verejnoprávneho prerokovania bol schválený obecným zastupiteľstvom v Križovanoch nad Dudváhom uznesením č.03/2008 zo dňa 28.01.2008. Ku dnešnému dňu boli spracované tieto zmeny a doplnky k schválenému územnému plánu obce: Zmena 1/2009 - bola spracovaná v máji 2009 a schválená obecným zastupiteľstvom v Križovanoch nad Dudváhom uznesením č.64/2009 dňa 23.11.2009. Zmena 2/2014 - bola spracovaná v septembri 2014 a schválená obecným za stupiteľstvom v Križovanoch nad Dudváhom uznesením č.76/2014 dňa 03.11.2014. Zmena 3/2015 - bola spracovaná v auguste 2016 a schválená obecným zastupiteľstvom v Križovanoch nad Dudváhom uznesením č.58/2016 dňa 20.09.2016. Zmena 4/2018 – bola spracovaná v októbri 2018 a schválená obecným zastupiteľstvom v Križovanoch nad Dudváhom uznesením č.71/2018 dňa 05.11.2018.

V rámci planého územného je posudzovaná lokalita funkčne vymedzená ako plochy priemyselnej výroby. Vid' výrez z grafickej časti ÚPN:

**legenda**

JESTV. STAV	NÁVRH	VÝHLĎAD	
---			hranica katastra
- - - -			hranica zastavaného územia
			plochy bývania - rodinné domy
			plochy bývania - rodinné domy - preluky
			plochy bývania - bytové domy
	B1 B2 B3		lokalita ZÁHUMENSKÉ I., II., III.
	B4		lokalita ZEMIANSKÉ I.
	B5		lokalita ZEMIANSKÉ II.
	B6		lokalita PANSKÉ TABLY
			plochy občianskej vybavenosti
	ZU		zmiešané územie - OV + rekreácia
			plochy priemyselnej výroby
			plochy poľnohospodárskej výroby
			výrobné územie

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Sklad zrnín č.s. 593 na parc. KN č. 623/12 k.ú. Križovany nad Dudváhom

Objekt je vybudovaný v rámci súboru objektov tvoriacich areál v obci Križovany nad Dudváhom, pôvodne vybudovaný pre poľnohospodársku výrobu, na skladovanie produktov. V súčasnosti objekty neslúžia pôvodnému účelu ale sú prevažne využívané na sklenársku výrobu a skladovanie.

Dispozičné riešenie objektu:

Objekt je postavený ako koncový v radovej zástavbe ostatných hlavných objektov areálu, je bez podpivničenia, s jedným nadzemným podlažím, v pôdorysnom tvare L. Pozostáva z dvoch veľkokapacitných priestorov vzájomne komunikačne prepojených, so samostatnými vstupmi z exteriéru.

Pozdĺžna časť stavby má pôdorysné rozmery 55,30/52,69*18,70 m, zastrešená je sedlovou strechou. Konštrukčná výška po spodnú pásnicu strešných väzníkov je 6,14 m, celková výška po hrebeň strechy je 7,86 m. Nosný systém stavby tvoria betónové stĺpy rozmerov 500/600 v modulovej osnove 4,50 m v pozdĺžnom smere a 17,00 m v priečnom smere.

Priečna časť stavby má pôdorysné rozmery 15,65/15,00*32,30 m, zastrešená je sedlovou strechou. Vzhľadom na rozmery nosného systému má stavba charakter haly. Konštrukčná výška po vrchol strechy je 7,16 m, po päťu 6,11 m. Nosný systém stavby tvoria betónové stĺpy v modulovej osnove 4,50 m v pozdĺžnom smere a 14,70 m v priečnom smere, doplnené o ocelové stĺpy na podperu konštrukcie strechy.

Konštrukčné a materiálové riešenie objektu:

- základy tvoria základové pätky pod stĺpmi zvislých nosných konštrukcií a pásy z prostého betónu,
- zvislé nosné konštrukcie sú tvorené kombináciou montovaného železobetónového skeletu s výplňovým murivom v kombinácii so siporexovými panelmi.
- vodorovné nosné konštrukcie nie sú vybudované,
- konštrukcia strechy je sedlová, tvorená ocelovými priehradovými nosníkmi, s krytinou z ocelového VŠZ plechu,
- klampiarske konštrukcie - sú vyhotovené z ocelového pozinkovaného plechu,
- vnútorné povrchy sú z hladkých vápenno-cementových omietok,
- fasádne omietky sú hladké vápenno-cementové,
- podlahy sú v pozdĺžnej časti prevažne asfaltové, v priečnej časti betónové pancierové
- výplne okenných otvorov – na celom objekte sú okná z drevených profilov,
- výplne dverných otvorov – vráta sú ocelové osadené do ocelových zárubní

Vybavenie objektu:

- rozvody elektroinštalácie svetelnej a motorickej,
- bleskozvod

Doklady preukazujúce rok výstavby hodnotených stavieb neboli zadávateľom predložené a podľa jeho vyjadrení neboli zistené ani v evidencii obecného úradu v Križovanoch ani na Spoločnom stavebnom úrade v Trnave. Podľa ústnych údajov zadávateľa bol areál vybudovaný v 70-tych rokoch, čomu zodpovedá architektonické a materiálové vyhotovenie pôvodných častí stavby. Na stavbe bola počas ich exploatácie vykonávaná bežná údržba. Súčasným majiteľom, ktorý areál nadobudol v roku 2015, boli vykonané niektoré údržbové práce, v priečnej časti bola vyhotovená nová podlaha z pancierového betónu.

Celková životnosť hodnotenej stavby je stanovená vzhľadom na jej konštrukčné a materiálové vyhotovenie na 80 rokov. Opatrenie bolo vzhľadom na prevažne pôvodný stav stanovené lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 71 haly pre skladovanie a úpravu zemiakov a ostatných okopanín (mimo zeleniny)

KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$((55,30+52,69)/2*18,70+(15,00+15,64)/2*32,30)*0,30$	451,36
Vrchná stavba	
$(55,30+52,69)/2*18,70*6,14+(15,00+15,64)/2*32,30*5,75$	9 044,90
Zastrešenie	
$(55,30+52,69)/2*18,70*1,72/2+(15,00+15,64)/2*32,30*1,41/2$	1 217,21
Obstavaný priestor stavby celkom	10 713,47

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 893 / 30,1260 = 29,64 Eur/m³
Koeficient konštrukcie: k_K = 1,040 (monolitická betónová tyčová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$(55,30+52,69)/2*18,70+(15,00+15,64)/2*32,30$	1504,54	Repr.	$((55,30+52,69)/2*18,70*6,14+(15,00+15,64)/2*32,30*5,75)/((55,30+52,69)/2*18,70+(15,00+15,64)/2*32,30)$	6,0117

Priemerná zastavaná plocha: (1504,54) / 1 = 1504,54 m²
Priemerná výška podlaží: (1504,54 * 6,0117) / (1504,54) = 6,01 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1504,54) = 0,9360
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 6,01) = 0,9990

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	1,00	12,00	15,79
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	39,45
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	14,47
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,95
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,32
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,70	4,20	5,53
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,70	2,10	2,76
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	2,00	0,80	1,60	2,11
13	Okná	4,00	0,40	1,60	2,11
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	6,58
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	0,70	3,50	4,61
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,32
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		76,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:	$k_V = 76,00 / 100 = 0,7600$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$
Východisková hodnota na MJ:	$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [Eur/m}^3\text{]}$
	$VH = 29,64 \text{ Eur/m}^3 * 3,613 * 0,7600 * 0,9360 * 0,9990 * 1,040 * 0,95$
	$VH = 75,1896 \text{ Eur/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad zrnín č.s. 593 na parc. KN č. 623/12 k.ú. Križovany nad Dudváhom	1973	51	29	80	63,75	36,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$75,1896 \text{ Eur/m}^3 * 10713,47 \text{ m}^3$	805 541,52
Technická hodnota	$36,25 \% \text{ z } 805 541,52 \text{ Eur}$	292 008,80

2.1.2 Sklad vrecového tovaru č.s. 597 na parc. KN č. 623/17 k.ú. Križovany nad Dudváhom

Objekt je vybudovaný v rámci súboru objektov tvoriacich areál v obci Križovany nad Dudváhom, pôvodne vybudovaný pre poľnohospodársku výrobu, na skladovanie produktov. V súčasnosti objekty neslúžia pôvodnému účelu ale sú prevažne využívané na sklenársku výrobu a skladovanie.

Dispozičné riešenie objektu:

Objekt je postavený ako stredový v radovej zástavbe ostatných hlavných objektov areálu, je bez podpivničenia, s jedným nadzemným podlažím, v obdĺžnikovom pôdorysnom tvare. Pozostáva z jedného veľkokapacitného priestoru komunikačne prepojeného s objektom č.s. 598 na parc. KN č. 623/18, so samostatným vstupom z exteriéru.

Stavba má pôdorysné rozmery 60,59*12,60 m, zastrešená je sedlovou strechou. Konštrukčná výška po spodnú pánicu strešných väzníkov je 4,50 m, celková výška po hrebeň strechy je 5,70 m. Nosný systém stavby tvoria oceľové stĺpy.

Konštrukčné a materiálové riešenie objektu :

- Základy tvoria základové pätky pod stĺpmi zvislých nosných konštrukcií a pásy z prostého betónu,
- zvislé nosné konštrukcie sú tvorené oceľovým skeletom s opláštením zo siporexových panelov,
- vodorovné nosné konštrukcie nie sú vybudované,
- konštrukcia strechy je sedlová, tvorená oceľovými priehradovými nosníkmi, s krytinou z oceľového trapézového plechu, z vnútornej strany zateplená striekanou pur penou
- klampiarske konštrukcie - sú vyhotovené z oceľového pozinkovaného plechu,
- vnútorné povrchy sú z hladkých vápenno-cementových omietok,
- fasádne omietky sú hladké vápenno-cementové,
- podlahy sú betónové,
- výplne okenných otvorov – na objekte sú okná z drevených profilov,
- výplne dverných otvorov – sekčné vráta na el. pohon..

Vybavenie objektu:

- rozvody elektroinštalácie svetelnej a motorickej,
- bleskozvod

Doklady preukazujúce rok výstavby hodnotených stavieb neboli zadávateľom predložené a podľa jeho vyjadrení neboli zistené ani v evidencii obecného úradu v Križovanoch ani na Spoločnom stavebnom úrade v Trnave. Podľa ústnych údajov zadávateľa bol areál vybudovaný v 70-tych rokoch, čomu zodpovedá architektonické a materiálové vyhotovenie pôvodných častí stavby. Na stavbe bola počas ich exploatácie vykonávaná bežná údržba. Súčasným majiteľom, ktorý areál nadobudol v roku 2015, boli vykonané niektoré údržbové práce, boli vymenené 3 sekčné vráta na el. pohon.

Celková životnosť hodnotenej stavby je stanovená vzhľadom na jej konštrukčnú a materiálovú vyhotovenie na 80 rokov. Opatrenie vzhľadom na prevažne pôvodný stav bolo stanovené lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
(60,59*12,60)*0,25	190,86
Vrchná stavba	
(60,59*12,60)*4,50	3 435,45
Zastrešenie	
(60,59*12,60)*1,20/2	458,06
Obstavaný priestor stavby celkom	4 084,37

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 1\,301 / 30,1260 = 43,19 \text{ Eur/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,948$ (kovová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	60,59*12,60	763,43	Repr. 4,50		4,5

Priemerná zastavaná plocha: $(763,43) / 1 = 763,43 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(763,43 * 4,5) / (763,43) = 4,50 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 763,43) = 0,9514$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 4,5) = 1,2000$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	1,00	12,00	15,85
2	Zvislé konštrukcie	29,00	1,00	29,00	38,32
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	0,80	8,80	11,62
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,96
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,32
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,50	3,00	3,96
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,50	1,50	1,98
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	2,00	1,20	2,40	3,17
13	Okná	4,00	1,00	4,00	5,28
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	6,61
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	6,61

17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,32
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	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		75,70	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 75,70 / 100 = 0,7570$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 43,19 \text{ Eur}/\text{m}^3 * 3,613 * 0,7570 * 0,9514 * 1,2000 * 0,948 * 0,95$$

$$VH = 121,4572 \text{ Eur}/\text{m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad vrecového tovaru č.s. 597 na parc. KN č. 623/17 k.ú. Križovany nad Dudváhom	1973	51	19	70	72,86	27,14

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	121,4572 Eur/m ³ * 4084,37 m ³	496 076,14
Technická hodnota	27,14 % z 496 076,14 Eur	134 635,06

2.1.3 Sklad klimatizovaný č.s. 598 na parc. KN č. 623/18 k.ú. Križovany nad Dudváhom

Objekt je vybudovaný v rámci súboru objektov tvoriacich areál v obci Križovany nad Dudváhom, pôvodne vybudovaný pre poľnohospodársku výrobu, na skladovanie produktov. V súčasnosti objekty neslúžia pôvodnému účelu ale sú prevažne využívané na sklenársku výrobu a skladovanie.

Dispozičné riešenie objektu:

Objekt je postavený ako koncový v radovej zástavbe ostatných hlavných objektov areálu, je bez podpivničenia, s jedným nadzemným podlažím, v obdĺžnikovom pôdorysnom tvare. Pozostáva z jedného veľkokapacitného priestoru komunikačne prepojeného s objektom č.s. 597 na parc. KN č. 623/17 a s objektom na parc. KN č. 623/19, so samostatným vstupom z exteriéru.

Stavba má pôdorysné rozmery 36,55*21,74 m, pozostáva konštrukčne z dvoch lodí bez stredovej deliacej priečky, každá zastrešená sedlovou strechou, južná časť haly je oddelená priečkou. Konštrukčná výška po spodnú časť strešných väzníkov je 3,99 m, celková výška po hrebeň strechy je 5,77 m. Nosný systém stavby tvoria oceľové stĺpy.

Konštrukčné a materiálové riešenie objektu :

- Základy tvoria základové pätky pod stĺpmi zvislých nosných konštrukcií a pásy z prostého betónu,
- zvislé nosné konštrukcie sú tvorené oceľovým skeletom s opláštením zo siporexových panelov, deliaca priečka je z tepelnoizolačných panelov
- vodorovné nosné konštrukcie sú vybudované len v menšej, oddelenej časti haly,
- konštrukcia strechy je sedlová, tvorená oceľovými priehradovými nosníkmi, s horným plným dreveným laťovaním, s krytinou z oceľového trapézového VSŽ plechu,

- klampiarske konštrukcie - sú vyhotovené z ocelového pozinkovaného plechu,
- vnútorné povrchy sú z hladkých vápenno-cementových omietok, ocelové konštrukcie sú opatrené náterom,
- fasádne omietky sú hladké vápenno-cementové,
- podlahy sú betónové, pancierové,
- výplne okenných otvorov – na celom objekte sú okná z drevených profilov,
- výplne dverných otvorov – dvere sú z plastových profilov, vráta sú ocelové osadené do ocelových zárubní.

Vybavenie objektu:

- rozvody elektroinštalácie svetelnej a motorickej,
- rozvody vody a kanalizácie
- umývadlo so zdrojom UV - malý el. prietokový ohrievač
- systém vzduchotechniky - chladenie/vykurovanie (6 jednotiek)
- bleskozvod

Doklady preukazujúce rok výstavby hodnotených stavieb neboli zadávateľom predložené a podľa jeho vyjadrení neboli zistené ani v evidencii obecného úradu v Križovanoch ani na Spoločnom stavebnom úrade v Trnave. Podľa ústnych údajov zadávateľa bol areál vybudovaný v 70-tych rokoch, čomu zodpovedá architektonické a materiálové vyhotovenie pôvodných častí stavby. Na stavbe bola počas ich exploatácie vykonávaná bežná údržba. Súčasným majiteľom, ktorý areál nadobudol v roku 2015, boli vykonané niektoré údržbové práce, bola vybudovaná deliaca priečka v južnej časti haly aj so stropnou konštrukciou, bola vyhotovená nová podlaha z pancierového betónu, obnovené vnútorné povrchové úpravy, vymenené dvere za dvere z plastových profilov, vymenené okná, rekonštruovaná elektroinštalácia, vybudovaný systém vzduchotechniky.

Celková životnosť hodnotenej stavby je stanovená vzhľadom na jej konštrukčnú a materiálovú vyhotovenie na 80 rokov. Vzhľadom na výmenu/rekonštrukciu niektorých konštrukčných prvkov bolo celkové opotrebenie stavby stanovené analytickou metódou so zohľadnením skutočného opotrebenia jednotlivých konštrukčných prvkov na základe znaleckého odhadu.

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 ³]
Základy	
(36,55*21,74)*0,25	198,65
Vrchná stavba	
(36,55*21,74)*3,99	3 170,44
Zastrešenie	
(36,55*21,74)*1,78/2	707,19
Obstavaný priestor stavby celkom	4 076,28

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 1 530 / 30,1260 = 50,79 Eur/m³
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,948 (kovová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	36,55*21,74	794,6	Repr. 3,99		3,99

Priemerná zastavaná plocha: (794,6) / 1 = 794,60 m²
Priemerná výška podlaží: (794,6 * 3,99) / (794,6) = 3,99 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 794,6) = 0,9502$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 3,99) = 1,3023$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	9,00	1,00	9,00	12,61
2	Zvislé konštrukcie	20,00	1,00	20,00	28,06
3	Stropy	8,00	0,25	2,00	2,80
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	0,90	9,00	12,61
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	4,20
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,40
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,70	4,90	6,87
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	0,70	2,80	3,92
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,20	0,60	0,84
12	Vráta	2,00	0,60	1,20	1,68
13	Okná	5,00	0,40	2,00	2,80
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	7,01
15	Vykurovanie	1,00	2,00	2,00	2,80
16	Elektroinštalácia	8,00	0,70	5,60	7,85
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,40
18	Vnútorný vodovod	1,00	0,70	0,70	0,98
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,70	0,70	0,98
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,05	0,05	0,07
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,05	0,10	0,14
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	7,00	0,10	0,70	0,98
	Spolu	100,00		71,35	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 71,35 / 100 = 0,7135$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 50,79 \text{ Eur}/\text{m}^3 * 3,613 * 0,7135 * 0,9502 * 1,3023 * 0,948 * 0,95$$

$$VH = 145,9144 \text{ Eur}/\text{m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cp_i * O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	12,61	60,00	7,57
2	Zvislé konštrukcie	28,06	65,00	18,24
3	Stropy	2,80	10,00	0,28
4	Zastrešenie bez krytiny	12,61	65,00	8,20
5	Krytina strechy	4,20	65,00	2,73
6	Klmpiarske konštrukcie	1,40	65,00	0,91
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,87	55,00	3,78
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,92	65,00	2,55
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00
10	Schody	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,84	15,00	0,13
12	Vráta	1,68	65,00	1,09
13	Okná	2,80	15,00	0,42

14	Povrchy podláh	7,01	15,00	1,05
15	Vykurovanie	2,80	25,00	0,70
16	Elektroinštalácia	7,85	35,00	2,75
17	Bleskozvod	1,40	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,98	35,00	0,34
19	Vnútorná kanalizácia	0,98	35,00	0,34
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,07	35,00	0,02
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,14	60,00	0,08
24	Výt'ahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	0,98	35,00	0,34
Opotrebenie				51,52%
Technický stav				48,48%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	145,9144 Eur/m ³ * 4076,28 m ³	594 787,95
Technická hodnota	48,48 % z 594 787,95 Eur	288 353,20

2.1.4 Sklad na parc. KN č. 623/19 k.ú. Križovany nad Dudváhom

Objekt je vybudovaný v rámci súboru objektov tvoriacich areál v obci Križovany nad Dudváhom, pôvodne vybudovaný pre poľnohospodársku výrobu, na skladovanie produktov. V súčasnosti objekty neslúžia pôvodnému účelu ale sú prevažne využívané na sklenársku výrobu a skladovanie.

Dispozičné riešenie objektu:

Objekt je postavený pri južnej fasáde objektu č.s. 598 na parc. KN č. 623/18, je bez podpivničenia, s jedným nadzemným podlažím, v obdĺžnikovom pôdorysnom tvare. Pozostáva z jedného veľkokapacitného priestoru komunikačne prepojeného s objektom č.s. 598 na parc. KN č. 623/18, so samostatným vstupom z exteriéru a z dvoch menších skladových priestorov.

Stavba má pôdorysné rozmery 15,60*13,20 m, zastrešená je sedlovou strechou. Konštrukčná výška po spodnú pásnicu strešných väzníkov je 4,10 m, celková výška po hrebeň strechy je 6,19 m. Nosný systém stavby tvoria oceľové stĺpy.

Konštrukčné a materiálové riešenie objektu :

- Základy tvoria základové pätky pod stĺpmi zvislých nosných konštrukcií,
- zvislé nosné konštrukcie sú tvorené oceľovým skeletom s opláštením na južnej z pozinkovaného trapézového plechu, na východnej strane z tepelnoizolačných panelov,
- vodorovné nosné konštrukcie nie sú vybudované,
- konštrukcia strechy je sedlová, tvorená oceľovými priehradovými nosníkmi, s krytinou z vlnovky na báze bitúmenov,
- klampiarske konštrukcie - sú vyhotovené z oceľového pozinkovaného plechu,
- vnútorné povrchy sú nátery oceľových konštrukcií,
- podlahy sú betónové,
- výplne okenných otvorov – nevybudované
- výplne dverných otvorov – vráta z oceľových profilov a pozinkovaného trapézového plechu.

Vybavenie objektu:

- rozvody elektroinštalácie svetelnej a motorickej,
- bleskozvod

Doklady preukazujúce rok výstavby hodnotených stavieb neboli zadávateľom predložené a podľa jeho vyjadrení neboli zistené ani v evidencii obecného úradu v Križovanoch ani na Spoločnom stavebnom úrade v Trnave. Podľa ústnych údajov zadávateľa bol areál vybudovaný v 70-tych rokoch, čomu zodpovedá architektonické a

materiálové vyhotovenie pôvodných častí stavby. Na stavbe bola počas ich exploatacie vykonávaná bežná údržba. Súčasným majiteľom, ktorý areál nadobudol v roku 2015, boli vykonané niektoré údržbové práce. Celková životnosť hodnotenej stavby je stanovená vzhľadom na jej konštrukčné a materiálové vyhotovenie na 70 rokov. Opotrebenie vzhľadom na prevažne pôvodný stav bolo stanovené lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
(15,60*13,20)*0,15	30,89
Vrchná stavba	
(15,60*13,20)*4,10	844,27
Zastrešenie	
(15,60*13,20)*2,09/2	215,19
Obstavaný priestor stavby celkom	1 090,35

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 1\,301 / 30,1260 = 43,19 \text{ Eur/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,948$ (kovová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	15,60*13,20	205,92	Repr. 4,10		4,1

Priemerná zastavaná plocha: $(205,92) / 1 = 205,92 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(205,92 * 4,1) / (205,92) = 4,10 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 205,92) = 1,0366$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 4,1) = 1,2780$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	0,80	9,60	16,19
2	Zvislé konštrukcie	29,00	0,70	20,30	34,23
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	18,55
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	5,06
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,69
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,50	3,00	5,06
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,00	0,00	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	2,00	0,70	1,40	2,36
13	Okná	4,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	8,43
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	8,43
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00

21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		59,30	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 59,30 / 100 = 0,5930$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 43,19 \text{ Eur}/\text{m}^3 * 3,613 * 0,5930 * 1,0366 * 1,2780 * 0,948 * 0,95$$

$$VH = 110,4027 \text{ Eur}/\text{m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad na parc. KN č. 623/19 k.ú. Križovany nad Dudváhom	1973	51	19	70	72,86	27,14

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$110,4027 \text{ Eur}/\text{m}^3 * 1090,35 \text{ m}^3$	120 377,58
Technická hodnota	$27,14 \% \text{ z } 120 377,58 \text{ Eur}$	32 670,48

2.1.5 Prístrešok bez s.č. na parc. KN č. 623/16 k.ú. Križovany nad Dudváhom

Objekt je vybudovaný v rámci súboru objektov tvoriacich areál v obci Križovany nad Dudváhom, pôvodne vybudovaný pre poľnohospodársku výrobu, na skladovanie produktov. V súčasnosti objekty neslúžia pôvodnému účelu ale sú prevažne využívané na sklenársku výrobu a skladovanie.

Dispozičné riešenie objektu:

Objekt je postavený medzi objektom č.s. 593 na parc. KN č. 623/12 a objektom č.s. 597 na parc. KN č. 623/17, je bez podpivničenia, s jedným nadzemným podlažím, v obdĺžnikovom pôdorysnom tvare. Pozostáva z jedného veľkokapacitného, z prednej strany otvoreného priestoru.

Stavba má pôdorysné rozmery 32,36/32,69*16,30 m, zastrešená je sedlovou strechou. Konštrukčná výška po spodnú pásmu strešných väzníkov je 5,89 m, celková výška po hrebeň strechy je 7,66 m. Nosný systém stavby tvoria ocelové stĺpy.

Konštrukčné a materiálové riešenie objektu:

- Základy tvoria základové pätky pod stĺpmi zvislých nosných konštrukcií,
- zvislé nosné konštrukcie sú tvorené ocelovým skeletom bez opláštenia,
- vodorovné nosné konštrukcie nie sú vybudované,
- konštrukcia strechy je sedlová, tvorená ocelovými priehradovými nosníkmi, s krytinou z trapézového pozinkovaného plechu
- klampiarske konštrukcie - sú vyhotovené z ocelového pozinkovaného plechu,
- vnútorné povrchy sú nátery ocelových konštrukcií,
- podlahy sú bitúmenové,
- výplne okenných otvorov - nevybudované
- výplne dverných otvorov - nevybudované

Vybavenie objektu:

- rozvody elektroinštalácie
- bleskozvod

Doklady preukazujúce rok výstavby hodnotených stavieb neboli zadávateľom predložené a podľa jeho vyjadrení neboli zistené ani v evidencii obecného úradu v Križovanoch ani na Spoločnom stavebnom úrade v Trnave. Podľa ústnych údajov zadávateľa bol areál vybudovaný v 70-tych rokoch, čomu zodpovedá architektonické a materiálové vyhotovenie pôvodných častí stavby. Celková životnosť hodnotenej stavby je stanovená vzhľadom na jej konštrukčné a materiálové vyhotovenie na 70 rokov. Opotrebenie vzhľadom na prevažne pôvodný stav bolo stanovené lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 69 haly pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(32,69+32,36)/2*16,30*0,15$	79,52
Vrchná stavba	
$(32,69+32,36)/2*16,30*5,89$	3 122,63
Zastrešenie	
$(32,69+32,36)/2*16,30*1,77$	938,38
Obstavaný priestor stavby celkom	4 140,53

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 1\,301 / 30,1260 = 43,19 \text{ Eur/m}^3$

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$(32,69+32,36)/2*16,30$	530,16	Repr. 5,89		5,89

Priemerná zastavaná plocha: $(530,16) / 1 = 530,16 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(530,16 * 5,89) / (530,16) = 5,89 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 530,16) = 0,9653$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 5,89) = 1,0112$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	0,80	9,60	19,20
2	Zvislé konštrukcie	29,00	0,70	20,30	40,60
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	0,70	7,70	15,40
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	6,00
6	Klamiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	2,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,40	2,40	4,80
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,00	0,00	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	2,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	4,00	0,00	0,00	0,00

14	Povrchy podláh	5,00	0,80	4,00	8,00
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	0,40	2,00	4,00
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		50,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 50,00 / 100 = 0,5000$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 43,19 \text{ Eur/m}^3 * 3,613 * 0,5000 * 0,9653 * 1,0112 * 0,948 * 0,95$$

$$VH = 68,5887 \text{ Eur/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prístrešok bez s.č. na parc. KN č. 623/16 k.ú. Križovany nad Dudváhom	1973	51	19	70	72,86	27,14

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	68,5887 Eur/m ³ * 4140,53 m ³	283 993,57
Technická hodnota	27,14 % z 283 993,57 Eur	77 075,85

2.1.6 Rozostavaná podzemná pivnica na parc. KN č. 623/1 k.ú. Križovany nad Dudváhom

Predmetom ohodnotenia je rozostavaná podzemná pivnica na parc. KN č. 623/1, pri jej západnej hranici, plánovaná na skladovanie vína. Zvislé konštrukcie sú vyhotovené ako železobetónové monolitické, konštrukcia strechy je betónová a hydroizolačnou vrstvou, zasypaná zeminou, podlahy budú z keramickej dlažby. Vybavenie objektu bude zahŕňať rozvody elektroinštalácie a malý nákladný výťah.

V čase ohodnotenia boli vyhotovené len základové konštrukcie, základová doska, zvislé konštrukcie bez exteriérového zateplenia a hydroizolácii. Vzhľadom na stavebno-technické a materiálové vyhotovenie a technický stav v čase ohodnotenia - nezakonzervovaná stavba zaplavená sčasti vodou, skorodovaná výstuž, bola celková životnosť stanovená na 80 rokov, pre zohľadnenie skutkového stavu je začiatok užívania uvažovaný od roku 2020. Zástupcom vlastníka boli predložené len pôdorys stavby.

Pre hodnotenú stavbu neboli predložené žiadne právne doklady - stavebné povolenie.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 71 budovy pre skladovanie potravín, pochútok a nápojov

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
16,60*12,60*4,5*0,30	282,37
Vrchná stavba	

16,60*12,60*3,6	752,98
Zastrešenie	
16,60*12,60*0,5	104,58
Obstavaný priestor stavby celkom	1 139,93

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,055 / 30,1260 = 68,21 \text{ Eur/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,132 \text{ (monolitická betónová plošná)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	16,60*12,60	209,16	Repr. 3,6		3,6

Priemerná zastavaná plocha:

$$(209,16) / 1 = 209,16 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(209,16 * 3,6) / (209,16) = 3,60 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 209,16) = 1,0347$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,6) = 0,8833$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia nedokončeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]	Cenový podiel hodnotenej nedokončenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	0,80	10,40	20,55	100	20,55	47,05
2	Zvislé konštrukcie	30,00	0,60	18,00	35,58	65	23,13	52,95
3	Stropy	14,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	13,83	0	0,00	0,00
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	5,93	0	0,00	0,00
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
10	Schody	2,00	1,00	2,00	3,95	0	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,50	1,00	1,98	0	0,00	0,00
12	Vráta	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,70	4,20	8,30	0	0,00	0,00
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	9,88	0	0,00	0,00
	Spolu	100,00		50,60	100,00		43,68	100,00

Rozostavanosť stavby: 43,68 %
Nedokončenosť stavby: 56,32 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 50,60 / 100 = 0,5060$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
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/m³]
 $VH = 68,21 \text{ Eur/m}^3 * 3,613 * 0,5060 * 1,0347 * 0,8833 * 1,132 * 0,95$
 $VH = 122,5630 \text{ Eur/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Rozostavaná podzemná pivnica na parc. KN č. 623/1 k.ú. Križovany nad Dudváhom	2020	4	76	80	5,00	95,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$122,5630 \text{ Eur/m}^3 * 1139,93 \text{ m}^3$	139 713,24
Nedokončenosť	-56,32 % z 139 713,24	-78 686,50
Východisková hodnota nedokončenej stavby		61 026,74
Technická hodnota	95,00 % z 61 026,74 Eur	57 975,40

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Vrátnica č.s. 74 na parc. KN č. 620/3 k.ú. Križovany nad Dudváhom

Stavba je postavená pri vstupnej bráne do areálu na parc.č.620/3. Je prízemná, nepodpivničená, zastrešená sedlovou strechou. K dátumu miestneho šetrenia bola využívaná ako administratívny priestor na vedenie prevádzky. pozostávajúca z dvoch miestností. Základy sú betónové pravdepodobne s poškodenou vodorovnou hydroizoláciou, obvodové steny sú murované z kvádrov v skladobnej hr. 0,40 m, strop je trámový s rovným podhl'adom. Vnútorne povrchové úpravy sú zo štukovej omietky, fasáda je štuková omietka. Strecha je sedlová, krov je drevený väznicový, krytina na streche je z pozinkovaného plechu. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom opatrené interiérovými hliníkovými žalúziami, z exteriérovej strany mrežami. Podlahy sú z keramickej dlažby. V jednej miestnosti je keramické umývadlo s batériou a el. prietokovým ohrevom vody. Vykurovanie je pravdepodobne el. konvektormi, neboli zistené. Vstupné dvere sú drevené latkové, vnútorné dvere sú hladké. Vzhľadom na vlhnutie obvodového muriva bola poškodená časť vnútorných omietok. Na stavbe boli vymenené okná, nášlapné vrstvy podlahy, pravdepodobne čiastočne rekonštruovaná elektroinštalácia, avšak vzhľadom na celkový technický stav bolo opotrebenie stanovené lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1973	8,42*4,76	40,08	18/40,08=0,449

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy a podmurovka			
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615	0	615,0
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			
	3.2.a murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky viac ako 30 cm	1735	0	1735,0
4	Stropy			
	4.2 trámčekové s podhľadom	360	0	360,0
	4.6zateplenie minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 10 cm alebo pod.	230	0	230,0
5	Krov			
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680	0	680,0
6	Krytina strechy na krove			
	6.1.c plechová pozinkovaná	760	0	760,0
8	Klmpiarske konštrukcie			
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100	0	100,0
9	Vonkajšia úprava povrchov			
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370	0	370,0
10	Vnútorňá úprava povrchov			
	10.1 vápenná, štuková omietka	250	30	175,0
12	Dvere			
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150	0	150,0
13	Okná			
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170	0	170,0
14	Podlahy			
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500	0	500,0
	14.7 vodorovná izolácia	50	0	50,0
16	Rozvod vody			
	16.2 len studenej	25	0	25,0
18	Elektroinštalácia			
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215	10	193,5
21	Kovové mreže			
	- vyskytujúca sa položka	40	0	40,0
	Spolu	6250		6153,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

23	Kanalizácia			
	23.2 z kúpeľne, práčovne (1 ks)	45	0	45,0
25	Vnútorňé vybavenie			
	25.5 umývadlo s batériou (1 ks)	70	0	70,0
	Spolu	115		115,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného	Hodnota RU poškodeného
----------	--	--	--------------------------	------------------------

			podlažia [Eur/m ²]	podlažia [Eur/m ²]
1. NP	(6250 + 115 * 0,449)/30,1260	(6153,5 + 115 * 0,449)/30,1260	209,18	205,97

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1973	51	29	80	63,75	36,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	209,18 Eur/m ² *40,08 m ² *3,613*0,95	28 776,60
Východisková hodnota poškodeného podlažia	205,97 Eur/m ² *40,08 m ² *3,613*0,95	28 335,00
Technická hodnota	36,25% z 28 335,00	10 271,44

Poškodenosť stavby: (28 776,60Eur - 28 335,00Eur) / 28 776,60Eur * 100 % = 1,53%

2.2.2 Administratívna budova č.s. 589 na parc. KN č. 623/8 k.ú. Križovany nad Dudváhom

Stavba je postavená vo vstupnej bráne do areálu na parc.č.623/8. Je prízemná, nepodpivničená, zastrešená plochou strechou. K dátumu miestneho šetrenia bola využívaná ako administratívny priestor na vedenie prevádzky. pozostávajúca z jednej miestnosti. Základy sú betónové , s vodorovnou hydroizoláciou, obvodové steny sú murované z kvádrov, strop je železobetónový s rovným podhl'adom. Vnútorne povrchové úpravy sú zo štukovej omietky, fasáda je štuková omietka. Strecha je plochá vypádovaná s krytinou na báze bitúmenov, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom. Podlahy sú z keramickej dlažby. Vstupné dvere sú hladké. Vyukurovanie je pravdepodobne el. konvektormi, neboli zistené. Na stavbe boli vymenené okná, nášlapné vrstvy podlahy, dvere, krytina, pravdepodobne elektroinštalácia. Vzhľadom na uvedené bola celková životnosť predĺžená na 90 rokov. Opotrebenie bolo stanovené lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1973	4,12*5,33	21,96	18/21,96=0,820

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.2.a murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky viac ako 30 cm	1735

4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565
	4.6zateplenie minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 10 cm alebo pod.	230
6	Krytina strechy na krove	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.1 vápenná, štuková omietka	250
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170
14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba	500
	14.7 vodorovná izolácia	50
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	5260

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(5260 + 0 * 0,820)/30,1260$	174,60

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1973	51	39	90	56,67	43,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$174,60 \text{ Eur/m}^2 * 21,96 \text{ m}^2 * 3,613 * 0,95$	13 160,37
Technická hodnota	$43,33\% \text{ z } 13 160,37$	5 702,39

2.2.3 Vážnica č.s. 590 na parc. KN č. 623/9 k.ú. Križovany nad Dudváhom

Stavba je postavená pri klimatizovanom sklade, na parc.č.623/9. Je prízemná, nepodpivničená, zastrešená plochou strechou. K dátumu miestneho šetrenia bola využívaná ako šatne s hygienickým zariadením pre zamestnancov, pozostávajúca z troch miestností, vstupnej chodby, šatne a hygienického zariadenia. Základy sú betónové, obvodové steny sú murované, strop je železobetónový monolitický. Vnútorne povrchové úpravy sú zo štukovej omietky, v hygienickom zariadení je keramický obklad stien, fasáda je štuková omietka. Strecha je plochá vspádaná s krytinou na báze bitúmenov, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom. Podlahy sú z keramickej dlažby. V hygienickom zariadení je keramické umývadlo, murovaný sprchový kút, vo WC je WC misa kombi, zdrojom TÚV je el. zásobník. Vykurovanie je el. olejovým radiátorom a el. žiaričom. Vstupné dvere sú drevené, vnútorné dvere sú hladké. Na stavbe boli vymenené okná, nášlapné vrstvy podlahy, vybudované hygienické zariadenia, rekonštruovaná elektroinštalácia, osadené zdroje vykurovania a TÚV. Vzhľadom na technický stav v čase ohodnotenia bola celková životnosť stanovená na 80 rokov. Opotrebenie bolo stanovené lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1973	11,73*3,10	36,36	18/36,36=0,495

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy a podmurovka			
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615	0	615,0
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255	0	1255,0
4	Stropy			
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565	0	565,0
6	Krytina strechy na krove			
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310	0	310,0
8	Klmpiarske konštrukcie			
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100	0	100,0
9	Vonkajšia úprava povrchov			
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370	0	370,0
10	Vnútoraná úprava povrchov			
	10.1 vápenná, štuková omietka	250	0	250,0
12	Dvere			
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150	0	150,0
13	Okná			
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170	0	170,0
14	Podlahy			
	14.1 keramická dlažba	500	0	500,0
	14.7 vodorovná izolácia	50	0	50,0
16	Rozvod vody			
	16.1 studenej a teplej z centrálného zdroja	55	0	55,0
18	Elektroinštalácia			
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270	10	243,0
	Spolu	4660		4633,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

23	Kanalizácia			
	23.1 zo splachovacieho záchodu (1 ks)	80	0	80,0
	23.2 z kúpeľne, práčovne (1 ks)	45	0	45,0
24	Lokálne vykurovanie a kotol ústredného vykurovania			
	24.1.a lokálne vykurovanie elektrické konvektory (2,2 kW) (2 ks)	240	0	240,0
25	Vnútorané vybavenie			
	25.1 elektrický zásobníkový ohrievač, prietokový plynový alebo	335	0	335,0

	kombinovaný s ústredným kúrením (1 ks)			
	25.5 umývadlo s batériou (2 ks)	140	0	140,0
	25.6 záchodová misa s nádržkou alebo WC kombi (1 ks)	110	0	110,0
	Spolu	950		950,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [Eur/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [Eur/m ²]
1. NP	$(4660 + 950 * 0,495) / 30,1260$	$(4633 + 950 * 0,495) / 30,1260$	170,29	169,40

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1973	51	29	80	63,75	36,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$170,29 \text{ Eur/m}^2 * 36,36 \text{ m}^2 * 3,613 * 0,95$	21 252,23
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$169,40 \text{ Eur/m}^2 * 36,36 \text{ m}^2 * 3,613 * 0,95$	21 141,16
Technická hodnota	$36,25\% \text{ z } 21 141,16$	7 663,67

Poškodenosť stavby: $(21 252,23 \text{ Eur} - 21 141,16 \text{ Eur}) / 21 252,23 \text{ Eur} * 100 \% = 0,52\%$

2.2.4 Rozostavané pánske šatne na parc. KN č. 623/1 k.ú. Križovany nad Dudváhom

Rozostavaná stavba šatní je postavená medzi skladoom na parc. KN č. 623/17 a skladoom na parc. KN č. 623/19. Stavba je prízemná, nepodpivničená, zastrešená pultovou strechou, plánovaná ako šatne pre zamestnancov. Zadávatel'om ani vlastníkom nebola predložená projektová dokumentácia, bol predložený len schematický pôdorys stavby. Jej stavebno-technické vyhotovenie bolo zistené na základe ústnych údajov zástupcu vlastníka. Nosnú konštrukciu stavby tvoria stĺpy z ocelových profilov s plánovaným opláštením obojstranným s tepelnou izoláciou, konštrukcia strechy je pultová, z ocelových priehradových nosníkov, s plánovaným podbitím a zateplením, s krytinou z pozinkovaného plechu, okná budú plastové, dvere hladké, podlahy z keramickej dlažby, elektroinštalácia svetelná, vybavenie hygienických zariadení zahŕňa keramicke umývadlá, keramicke pisoáre, WC misy kombi, sprchové kúty, zdroj vody bude el. zásobník TUV. Vykurovanie je plánované el. konvektormi. V čase ohodnotenia boli vyhotovené len základové konštrukcie, základová doska, kovová konštrukcia zvislých nosných konštrukcií a krovu. Vzhľadom na stavebno-technické a materiálové vyhotovenie bola celková životnosť stanovená na 70 rokov, rozpočtový ukazovateľ bol vytvorený ako pre drobnú stavbu. Pre hodnotenú stavbu neboli predložené žiadne právne doklady - stavebné povolenie.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2024	11,00*5,90	64,9	18/64,9=0,277

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy a podmurovka			
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615	100	615,0
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom-ekvivalent	675	35	236,3
	3.7zateplenie obvodových stien minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 5 cm alebo ekvivalent	310	0	0,0
4	Stropy			
	4.5 podbitie krovu	150	0	0,0
	4.6zateplenie minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 10 cm alebo pod.	230	0	0,0
5	Krov			
	5.3 pultové	545	60	327,0
6	Krytina strechy na krove			
	6.1.c plechová pozinkovaná	760	0	0,0
8	Klampiarske konštrukcie			
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100	0	0,0
9	Vonkajšia úprava povrchov			
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370	0	0,0
10	Vnútoraná úprava povrchov			
	10.1 vápenná, štuková omietka	250	0	0,0
12	Dvere			
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150	0	0,0
13	Okná			
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170	0	0,0
14	Podlahy			
	14.1 keramická dlažba	500	0	0,0
	14.7 vodorovná izolácia	50	0	0,0
16	Rozvod vody			
	16.1 studenej a teplej z centrálného zdroja	55	0	0,0
18	Elektroinštalácia			
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215	0	0,0
	Spolu	5145		1178,3

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

23	Kanalizácia			
	23.1 zo splachovacieho záchodu (2 ks)	160	0	0,0
	23.2 z kúpeľne, práčovne (2 ks)	90	0	0,0
24	Lokálne vykurovanie a kotol ústredného vykurovania			
	24.1.a lokálne vykurovanie elektrické konvektory (2,2 kW) (3 ks)	360	0	0,0
25	Vnútorané vybavenie			
	25.1 elektrický zásobníkový ohrievač, prietokový alebo kombinovaný s ústredným kúrením (1 ks)	335	0	0,0

	25.5 umývadlo s batériou (2 ks)	140	0	0,0
	25.6 záchodová misa s nádržkou alebo WC kombi (4 ks)	440	0	0,0
	Spolu	1525		0,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

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

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [Eur/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [Eur/m ²]
1. NP	$(5145 + 1525 * 0,277) / 30,1260$	$(1178,3 + 0 * 0,277) / 30,1260$	184,80	39,11

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2024	0	70	70	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$184,80 \text{ Eur/m}^2 * 64,90 \text{ m}^2 * 3,613 * 0,95$	41 165,96
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$39,11 \text{ Eur/m}^2 * 64,90 \text{ m}^2 * 3,613 * 0,95$	8 712,12
Technická hodnota	$100,00\% \text{ z } 8 712,12$	8 712,12

Dokončenosť stavby: $(8 712,12 \text{ Eur} / 41 165,96 \text{ Eur}) * 100 \% = 21,16\%$

2.2.5 Rozostavaná ubytovňa na parc. KN č. 623/1 k.ú. Križovany nad Dudváhom

Rozostavaná stavba ubytovne je postavená medzi sklodom na parc. KN č. 623/18 a sklodom na parc. KN č. 623/19. Stavba je prízemná, nepodpivničená, zastrešená pultovou strechou, plánovaná ako ubytovňa pre zamestnancov. Zadávatelom ani vlastníkom nebola predložená projektová dokumentácia, bol predložený len schematický pôdorys stavby. Jej stavebno-technické vyhotovenie bolo zistené na základe ústnych údajov zástupcu vlastníka. Nosnú konštrukciu stavby tvoria stĺpy z ocelových profilov s plánovaným opláštením obojstranným s tepelnou izoláciou, konštrukcia strechy je pultová, z ocelových priehradových nosníkov, s plánovaným podbitím a zateplením, s krytinou z pozinkovaného plechu, okná budú plastové, dvere hladké, podlahy z keramickej dlažby, elektroinštalácia svetelná, vybavenie kuchyne zahŕňa umývadlo, kuchynská linka s umývadlom a el. sporákom, el. prietokový ohrievač vody. Vykurovanie je plánované el. konvektormi. V čase ohodnotenia boli vyhotovené len základové konštrukcie, základová doska, kovová konštrukcia zvislých nosných konštrukcií a krovu. Vzhľadom na stavebno-technické a materiálové vyhotovenie bola celková životnosť stanovená na 70 rokov, rozpočtový ukazovateľ bol vytvorený ako pre drobnú stavbu.

Pre hodnotenú stavbu neboli predložené žiadne právne doklady - stavebné povolenie.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2024	17,44*9,4-13,24*3,35-4,7*4,20/2	109,71	18/109,71=0,164

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy a podmurovka			
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615	100	615,0
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			
	3.5 drevené stĺpkové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom-ekvivalent	675	35	236,3
	3.7zateplenie obvodových stien minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 5 cm alebo ekvivalent	310	0	0,0
4	Stropy			
	4.5 podbitie krovu	150	0	0,0
	4.6zateplenie minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 10 cm alebo pod.	230	0	0,0
5	Krov			
	5.3 pultové	545	60	327,0
6	Krytina strechy na krove			
	6.1.c plechová pozinkovaná	760	0	0,0
8	Klampiarske konštrukcie			
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100	0	0,0
9	Vonkajšia úprava povrchov			
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370	0	0,0
10	Vnútoraná úprava povrchov			
	10.1 vápenná, štuková omietka	250	0	0,0
12	Dvere			
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150	0	0,0
13	Okná			
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170	0	0,0
14	Podlahy			
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500	0	0,0
	14.7 vodorovná izolácia	50	0	0,0
16	Rozvod vody			
	16.2 len studenej	25	0	0,0
18	Elektroinštalácia			
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215	0	0,0
	Spolu	5115		1178,3

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

23	Kanalizácia			
	23.4 z kuchyne (1 ks)	30	0	0,0
24	Lokálne vykurovanie a kotol ústredného vykurovania			
	24.1.a lokálne vykurovanie elektrické konvektory (2,2 kW) (7 ks)	840	0	0,0
25	Vnútorané vybavenie			
	25.1 elektrický zásobníkový ohrievač, prietokový plynový alebo kombinovaný s ústredným kúrením (1 ks)	335	0	0,0
	25.3 malé plynové alebo elektrické ohrievače na teplú vodu (1 ks)	335	0	0,0

	25.5 umývadlo s batériou (1 ks)	70	0	0,0
	25.7 kuchynský sporák elektrický (1 ks)	390	0	0,0
	Spolu	2000		0,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

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

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [Eur/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [Eur/m ²]
1. NP	$(5115 + 2000 * 0,164) / 30,1260$	$(1178,3 + 0 * 0,164) / 30,1260$	180,67	39,11

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2024	0	70	70	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$180,67 \text{ Eur/m}^2 * 109,71 \text{ m}^2 * 3,613 * 0,95$	68 033,66
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$39,11 \text{ Eur/m}^2 * 109,71 \text{ m}^2 * 3,613 * 0,95$	14 727,38
Technická hodnota	100,00% z 14 727,38	14 727,38

Dokončenosť stavby: $(14\,727,38 \text{ Eur} / 68\,033,66 \text{ Eur}) * 100\% = 21,65\%$

2.2.6 Plechový sklad na parc. KN č. 623/1 k.ú. Križovany nad Dudváhom

Plechový sklad postavený na parc. Kn č. 623/1, v jej južnej časti, z ocelovej stĺpkovej konštrukcie s vonkajším opláštením z pozinkovaného trapézového plechu. Stavba je prízemná, nepodpivničená, zastrešená sedlovou strechou z priehradových nosníkov s krytinou z trapézového plechu, podlaha je z liateho asfaltu.

Vzhľadom na stavebno-technické a materiálové vyhotovenie bola celková životnosť stanovená na 50 rokov, rozpočtový ukazovateľ bol vytvorený ako pre drobnú stavbu. Pre hodnotenú stavbu neboli predložené žiadne právne doklady - stavebné povolenie.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2021	10,40*5,05	52,52	18/52,52=0,343

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 kovová kostra alebo stĺpiky s plechovým plášťom	675
5	Krov	
	5.4 klincované väzníky a ostatné	540
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba-ekvivalent	145
	Spolu	2285

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(2285 + 0 * 0,343) / 30,1260$	75,85

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2021	3	47	50	6,00	94,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$75,85 \text{ Eur/m}^2 * 52,52 \text{ m}^2 * 3,613 * 0,95$	13 673,25
Technická hodnota	$94,00\% \text{ z } 13 673,25$	12 852,86

2.2.7 Plot na parc. KN č. 620/1, 623/1 k.ú. Križovany nad Dudváhom

Plot vybudovaný na parc. KN č. 620/1 a 623/1, na jej severnej a východnej hranici, zo strojového pletiva na ocelových stĺpkoch, základy tvorí betónový prah. Výška oplotenia od okolitého upraveného terénu je 1,80 m. Vo vstupnej časti do areálu sú v plote vstupné plotové vráta a vrátka z ocelovej konštrukcie.

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:			
	betónový alebo kamenný prah medzi stĺpkami	120,50m	225	7,47 Eur/m
	Spolu:			7,47 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové stĺpiky	216,90m ²	380	12,61 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 Eur/ks

5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 Eur/ks

Dĺžka plotu: $10,5+110,0 = 120,50 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne: $120,5*1,8 = 216,90 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
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 na parc. KN č. 620/1, 623/1 k.ú. Križovany nad Dudváhom	1973	51	19	70	72,86	27,14

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(120,50\text{m} * 7,47 \text{ Eur/m} + 216,90\text{m}^2 * 12,61 \text{ Eur/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ Eur/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ Eur/ks}) * 3,613 * 0,95$	13 775,68
Technická hodnota	27,14 % z 13 775,68 Eur	3 738,72

2.2.8 Plot na parc. KN č. 620/1, 623/1 k.ú. Križovany nad Dudváhom

Plot vybudovaný na parc. KN č. 620/1 a 623/1, na jej južnej a východnej hranici, zo strojového pletiva na betónových stĺpkoch v betónových základoch.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	233,15m	700	23,24 Eur/m
	Spolu:			23,24 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na betónové stĺpiky	419,67m ²	380	12,61 Eur/m

Dĺžka plotu: $93,90+58,25+31,0+50,0 = 233,15 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne: $233,15*1,8 = 419,67 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
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 na parc. KN č. 620/1, 623/1 k.ú. Križovany nad Dudváhom	1973	51	14	65	78,46	21,54

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(233,15\text{m} * 23,24 \text{ Eur/m} + 419,67\text{m}^2 * 12,61 \text{ Eur/m}^2) * 3,613 * 0,95$	36 761,99
Technická hodnota	21,54 % z 36 761,99 Eur	7 918,53

2.2.9 Studňa na parc. KN č. 623/1**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody
KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 6 m
Priemer: 1000 mm
Počet elektrických čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 Eur/m
 5-10 m hĺbky: 149,21 Eur/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa na parc. KN č. 623/1	1973	51	49	100	51,00	49,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ Eur/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ Eur/m} * 1\text{m} + 357,83 \text{ Eur/ks} * 1\text{ks}) * 3,613 * 0,95$	3 138,85
Technická hodnota	49,00 % z 3 138,85 Eur	1 538,04

2.2.10 NN prípojka na parc. KN č. 623/1

Predmetom ohodnotenia je NN prípojka vzdušná vybudovaná na parc. KN č. 520,1, 523, v rámci areálu.

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.f) káblová prípojka vzdušná Al 4*35 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ Eur/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 6,57 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 70,0 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
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 [%]
NN prípojka na parc. KN č. 623/1	2010	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$70 \text{ bm} * (10,95 \text{ Eur/bm} + 0 * 6,57 \text{ Eur/bm}) * 3,613 * 0,95$	2 630,90
Technická hodnota	72,00 % z 2 630,90 Eur	1 894,25

2.2.11 Žumpa na parc. KN č. 623/1

Žumpa vybudovaná vedľa objektu vážnice, na parc. KN č. 623/1, v roku 1973.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $2,60 * 4,7 * 1,5 = 18,33 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa na parc. KN č. 623/1	1973	51	49	100	51,00	49,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$18,33 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 3,613 * 0,95$	6 787,27
Technická hodnota	49,00 % z 6 787,27 Eur	3 325,76

2.2.12 Kanalizačná prípojka na parc. KN č. 623/1

Kanalizačná prípojka do žumpy vedľa objektu vážnice, na parc. KN č. 623/1, vybudovaná v roku 1973.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 2,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
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 [%]
Kanalizačná prípojka na parc. KN č. 623/1	1973	51	49	100	51,00	49,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$2,5 \text{ bm} * 30,54 \text{ Eur/bm} * 3,613 * 0,95$	262,06
Technická hodnota	49,00 % z 262,06 Eur	128,41

2.2.13 Spevnené plochy na parc. KN č.620/1, 623/1

Predmetom ohodnotenia sú spevnené plochy prevažne z liateho asfaltu vybudované v rámci areálu, v technickom stave zodpovedajúcom ich veku, pravdepodobne bez údržby.

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: 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
Položka: 8.6.a) Liaty asfalt hr. 30 mm, podklad betónový obalované kamenivo

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $450/30,1260 = 14,94$ Eur/m² ZP
Počet merných jednotiek: $16,0*30,0+7,0*(25,0+37,0+56,0)+9,0*32,0+9,0*11,0+8,0*5,0+9,0*5,0 = 1778$ m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
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 [%]
Spevnené plochy na parc. KN č.620/1, 623/1	1973	51	9	60	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	1778 m ² ZP * 14,94 Eur/m ² ZP * 3,613 * 0,95	91 174,61
Technická hodnota	15,00 % z 91 174,61 Eur	13 676,19

2.2.14 Žumpa na parc. KN č. 623/1 (šatne)

Žumpa vybudovaná vedľa objektu klimatizovaného skladu, v roku 2020, plánovaná na odkanalizovanie budúceho objektu šatní..

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 3250/30,1260 = 107,88 Eur/m³ OP
Počet merných jednotiek: 12,0 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa na parc. KN č. 623/1 (šatne)	2020	4	96	100	4,00	96,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	12 m ³ OP * 107,88 Eur/m ³ OP * 3,613 * 0,95	4 443,38
Technická hodnota	96,00 % z 4 443,38 Eur	4 265,64

2.2.15 Žumpa na parc. KN č. 623/1 (retenčná nádrž)

Žumpa vybudovaná vedľa objektu klimatizovaného skladu, v roku 2020, slúžiaca ako retenčná nádrž pre úžitkovú vodu z výroby.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 3250/30,1260 = 107,88 Eur/m³ OP
Počet merných jednotiek: 12,0 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa na parc. KN č. 623/1 (retenčná nádrž)	2020	4	96	100	4,00	96,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

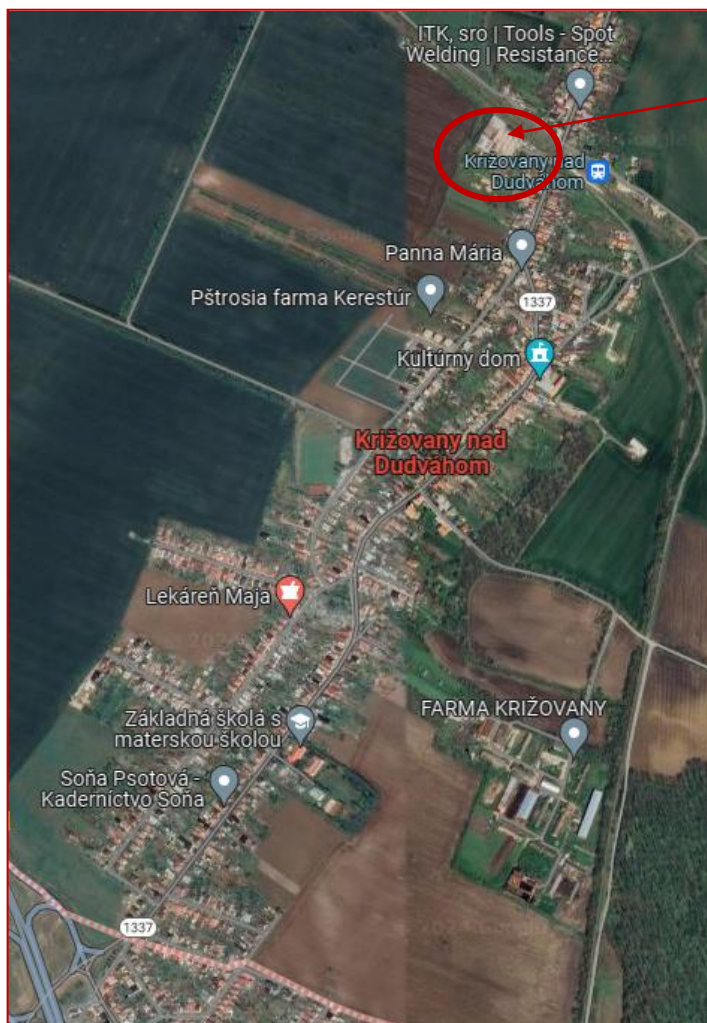
Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	12 m ³ OP * 107,88 Eur/m ³ OP * 3,613 * 0,95	4 443,38
Technická hodnota	96,00 % z 4 443,38 Eur	4 265,64

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Sklad zrnín č.s. 593 na parc. KN č. 623/12 k.ú. Križovany nad Dudváhom	805 541,52	292 008,80
Sklad vrecového tovaru č.s. 597 na parc. KN č. 623/17 k.ú. Križovany nad Dudváhom	496 076,14	134 635,06
Sklad klimatizovaný č.s. 598 na parc. KN č. 623/18 k.ú. Križovany nad Dudváhom	594 787,95	288 353,20
Sklad na parc. KN č. 623/19 k.ú. Križovany nad Dudváhom	120 377,58	32 670,48
Prístrešok bez s.č. na parc. KN č. 623/16 k.ú. Križovany nad Dudváhom	283 993,57	77 075,85
Rozostavaná podzemná pivnica na parc. KN č. 623/1 k.ú. Križovany nad Dudváhom	61 026,74	57 975,40
Celkom za Bytové a nebytové budovy (haly)	2 361 803,50	882 718,79
Vrátnica č.s. 74 na parc. KN č. 620/3 k.ú. Križovany nad Dudváhom	28 335,00	10 271,44
Administratívna budova č.s. 589 na parc. KN č. 623/8 k.ú. Križovany nad Dudváhom	13 160,37	5 702,39
Vážnica č.s. 590 na parc. KN č. 623/9 k.ú. Križovany nad Dudváhom	21 141,16	7 663,67
Rozostavané pánske šatne na parc. KN č. 623/1 k.ú. Križovany nad Dudváhom	8 712,12	8 712,12
Rozostavaná ubytovňa na parc. KN č. 623/1 k.ú. Križovany nad Dudváhom	14 727,38	14 727,38
Plechový sklad na parc. KN č. 623/1 k.ú. Križovany nad Dudváhom	13 673,25	12 852,86
Celkom za Drobné stavby	99 749,28	59 929,86
Plot na parc. KN č. 620/1, 623/1 k.ú. Križovany nad Dudváhom	13 775,68	3 738,72
Plot na parc. KN č. 620/1, 623/1 k.ú. Križovany nad Dudváhom	36 761,99	7 918,53
Celkom za Ploty	50 537,67	11 657,25
Studňa na parc. KN č. 623/1	3 138,85	1 538,04
NN prípojka na parc. KN č. 623/1	2 630,90	1 894,25
Žumpa na parc. KN č. 623/1	6 787,27	3 325,76
Kanalizačná prípojka na parc. KN č. 623/1	262,06	128,41
Spevnené plochy na parc. KN č.620/1, 623/1	91 174,61	13 676,19
Žumpa na parc. KN č. 623/1 (šatne)	4 443,38	4 265,64
Žumpa na parc. KN č. 623/1 (retenčná nádrž)	4 443,38	4 265,64
Celkom za Vonkajšie úpravy	109 741,60	27 555,89
Celkom:	2 624 970,90	983 399,83

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

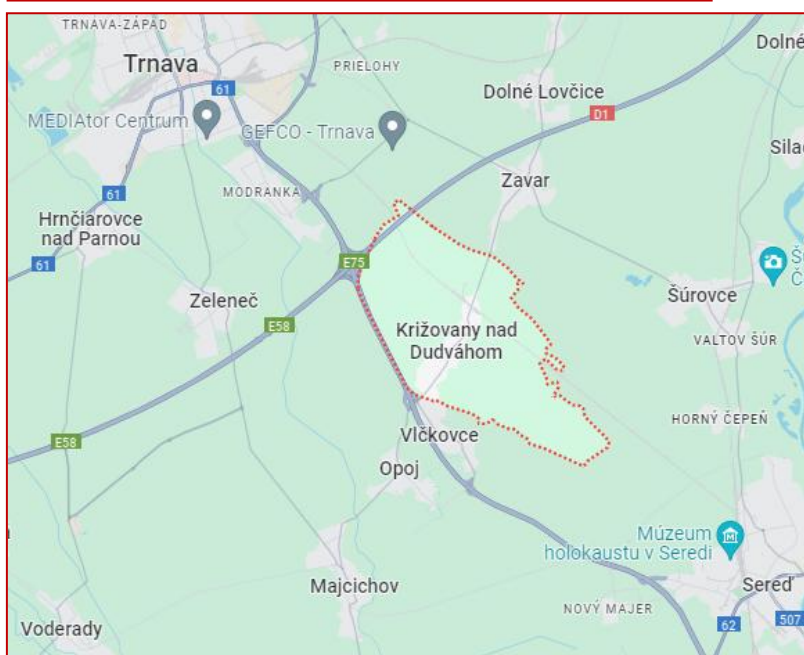
a) Analýza polohy nehnuteľností:



Predmetom ohodnotenia sú stavby vybudované v rámci uzatvoreného areálu spoločnosti ANELIZ s.r.o., Vyšehradská 12 Bratislava s príslušenstvom. Areál je situovaný v obci Križovany nad Dudváhom, okres Trnava, v jej okrajovej časti vedľa železničnej trate a železničnej stanice. Obec Križovany nad Dudváhom sa nachádza južne od krajského mesta Trnava, s dostupnosťou približne 8-10 km a od mimoúrovňovej križovatky v rámci diaľnice D1 Bratislava - Žilina približne 5,0 km. S krajským mestom Trnava je prepojená rýchlostnou cestou Trnava - Nitra - výjazd Vlčkovce. Jedná sa o lokalitu situovanú v okrajovej časti obce.

Prístup k jednotlivým objektom v rámci areálu je po spevnených plochách vybudovaných na parc. KNč. 623/1 a 62620/1. Prístup k areálu je z hlavnej komunikácie prechádzajúcej pozdĺž obce smer obec Zavar, vybudovanej na pozemku parc. KN č. 1293 vo vlastníctve Trnavského o kraja. Dopravná dostupnosť okolitých sídelných útvarov je prímestskou autobusovou dopravou a železničnou dopravou. Pozemky, na ktorých je areál vybudovaný sú rovinaté, o celkovej výmere 11 182 m², s možnosťou napojenia na verejný rozvod vody, kanalizácie, zemného plynu (vo väčšej vzdialenosti, prípojky nevybudované), el. energie (z trafostanice pri západnom okraji areálu). V čase ohodnotenia mal areál vlastný zdroj úžitkovej vody zo studne a odkanalizovaný bol do žumpy na pozemku.

Obec Križovany nad Dudváhom má približne 1



800 obyvateľov, jeho občianska vybavenosť je zodpovedá jej veľkosti - obecný úrad, základná škola, materská škola, lekáreň, ordinácie lekárov, športoviská, podnikateľské subjekty, ubytovacie zariadenia, reštauračné zariadenia, nezamestnanosť v čase ohodnotenia bola do 5 % (zdroj: základné ukazovatele o nezamestnanosti v SR vydané ŠÚ SR).

Positívny vplyv na všeobecnú hodnotu hodnotených stavieb má najmä ich poloha v rámci obce a okolitých sídelných, najmä krajského mesta Trnava, umožňujúca rýchlu dostupnosť na dopravné obvody.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotenú stavbu postavenú v areáli situovaného v obci Križovany nad Dudváhom, boli pôvodne postavené

pre poľnohospodársku výrobu, na skladovanie produktov. V súčasnosti objekty neslúžia pôvodnému účelu ale sú prevažne využívané na sklenársku výrobu a skladovanie.

Iné využitie stavieb ako výrobné a skladové účely vzhľadom na ich stavebno-technické a materiálové vyhotovenie, vybavenie a situovanie nie je možné predpokladať. Redukujúcim faktorom je technický stav a morálne opotrebenie stavieb, vyžadujúci finančné prostriedky na ich modernizáciu/rekonštrukciu a finančné prostriedky na dokončenie stavieb, ktoré sú vybudované/budované bez stavebných povolení:

- rozostavané stavby z kovových profilov vybudované na parc. KN č. 623/1, pri južnej a východnej fasáde objektu na parc. KN č. 623/19 (zastavaná plocha nad 25 m²) - objekt šatní a ubytovňa pre zamestnancov.
- objekt malého skladu na parc. KN č. 623/1, vybudovaný pri jej južnej hranici (zastavaná plocha nad 25 m²).
- rozostavaný objekt - podzemná pivnica na skladovanie vína, vybudovaná pri západnej hranici parc. KN č. 623/1 (zastavaná plocha nad 25 m²).
- plechový sklad vybudovaný na parc. KN č. 623/1, v jej južnej časti (zastavaná plocha nad 25 m²).

Predmetné stavby nie sú evidované grafických ani v popisných údajoch katastra nehnuteľností. Vzhľadom na uvedené je predpoklad finančných prostriedkov na legalizáciu predmetných stavieb, prípadne ich odstránenie.

Využitie lokality, v ktorej sa hodnotené stavby nachádzajú je v súlade s ÚPN, kde je predmetná lokalita funkčne vymedzená ako plochy priemyselnej výroby.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

- Záložné právo a iné ťarchy evidované na LV č. 915
- Technický stav a morálne opotrebenie stavieb, vyžadujúci finančné prostriedky na ich modernizáciu/rekonštrukciu a finančné prostriedky na dokončenie stavieb, ktoré sú vybudované/budované bez stavebných povolení:
 1. rozostavané stavby z kovových profilov vybudované na parc. KN č. 623/1, pri južnej a východnej fasáde objektu na parc. KN č. 623/19 (zastavaná plocha nad 25 m²) - objekt šatní a ubytovňa pre zamestnancov.
 2. objekt malého skladu na parc. KN č. 623/1, vybudovaný pri jej južnej hranici (zastavaná plocha nad 25 m²).
 3. rozostavaný objekt - podzemná pivnica na skladovanie vína, vybudovaná pri západnej hranici parc. KN č. 623/1 (zastavaná plocha nad 25 m²).

Predmetné stavby nie sú evidované grafických ani v popisných údajoch katastra nehnuteľností. Vzhľadom na uvedené je predpoklad finančných prostriedkov na legalizáciu predmetných stavieb, prípadne ich odstránenie.

- Vo východnej časti parc. KN č. 620/1 je situovaná zastávka autobusu SAD
- V danej lokalite neboli zistené iné priame riziká spojené s užívaním nehnuteľností

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", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu a technický stav nehnuteľností, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,35 (objektívne vystihuje pomer medzi **technickou hodnotou a dosahovanými všeobecnými hodnotami daného typu stavieb v predmetnej lokalite**).

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700)	1,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193

V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)	0,035
-----------	--------------------------------------	-------

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,193	13	2,51
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší <i>Technicky a morálne zastaralý typ areálu vyžadujúci finančné prostriedky</i>				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	IV.	0,193	30	5,79
	časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	III.	0,350	8	2,80
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	II.	0,700	7	4,90
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,10
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	0,700	10	7,00
	priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,050	9	9,45
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,700	6	4,20
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,350	5	1,75
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,050	6	6,30
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,350	7	2,45
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy <i>v obci sú vybudované rozvody vody, kanalizácie, zemného plynu, NN - prípojky nevybudované s výnimkou NN (predpokladané dlhšie trasy)</i>				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,350	7	2,45
	železnica a autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,350	10	3,50
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	V.	0,035	8	0,28
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,350	9	3,15
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy (žel. stanica)				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,350	8	2,80
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,193	7	1,35
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	IV.	0,193	4	0,77
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom				
19	Názor znalca	III.	0,350	20	7,00
	priemerná nehnuteľnosť				
	<i>morálne zastaralé typy stavieb vyžadujúce modernizáciu/rekonštrukciu</i>				
Spolu				180	70,55

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 70,55 / 180$	0,392
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 983\,399,83 \text{ Eur} * 0,392$	385 492,73 Eur

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA**3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA**

Predmetom ohodnotenia sú stavby v areálu situovaného v obci Križovany nad Dudváhom, boli pôvodne postavené pre poľnohospodársku výrobu, na skladovanie produktov. V súčasnosti objekty neslúžia pôvodnému účelu ale sú prevažne využívané na sklenársku výrobu a skladovanie.

Výnosová hodnota je stanovená metódou kapitalizácie odčerpateľného zdroja počas časovo obmedzeného obdobia s predpokladaným následným predajom, s predpokladanou dobou výnosovosti 20 rokov. Úroková miera bola odhadnutá na báze vnútornej výnosovosti pre tento typ objektov na úrovni $(i+r) = 6,0 \%$, z toho základná úroková miera pre hlavné refinančné operácie, publikovaná NBS k rozhodnému dátumu bola vo výške $4,5 \%$ a miera rizika bola stanovená na $1,5 \%$. Daňové zaťaženie je stanovené na základe vzťahu: $dz = ((i+r) * (100 / (100 - 21)) - (i+r)) = 1,59 \%$, pričom pre daň z príjmu bola vzhľadom na typ vlastníctva dosadená sadzba dane z príjmu ako pre právnické osoby vo výške 21% .

Hrubý výnos

Hrubý výnos je vypočítaný za predpokladu 100% prenajatia hodnotenej stavby ako súčin ročnej nájomnej sadzby a mernej jednotky (m^2 plochy). Hrubý výnos súčasne obsahuje podiel za užívanie príslušenstva stavby a pozemku. Podlahová plocha použitá vo výpočte bola stanovená prepočtom zo zastavaných plôch jednotlivých objektov v závislosti od ich konštrukčného riešenia.

Pre stanovenie výnosovej hodnoty boli analyzované nájomné sadzby na prenájom porovnateľných priestorov v danom mieste a čase. Na základe vyššie uvedeného možno konštatovať, že obvyklý nájom porovnateľných priestorov z titulu typu priestorov, ich architektonického a materiálového vyhotovenia, technického stavu a situovania, sa pohybuje v intervale od $2,0 - 4,0 \text{ €/m}^2/\text{mesiac}$ na úrovni s DPH. Na realitných portáloch bola zistená ponuka moderných, vybavených skladov v nájomných sadzbách $3,5 - 4,0 \text{ €/m}^2/\text{mesiac}$. Výrobné objekty s lepšou polohou - v Trnave sú v ponuke za $4,0 - 6,0 \text{ €/m}^2/\text{mesiac}$.

Pre posudzované objekty boli vzhľadom na ich technický stav vyžadujúci investície do opráv a morálne opotrebenie sú uvažované nasledovné nájomné sadzby na úrovni s DPH:

- objekty skladové veľké $1,5 - 2,0 \text{ €/m}^2/\text{mesiac} = 24,0 \text{ €/m}^2/\text{rok}$ s DPH
- objekty skladové malé a otvorené $1,0 \text{ €/m}^2/\text{mesiac} = 12,0 \text{ €/m}^2/\text{rok}$ s DPH
- objekty výrobné $3,0 \text{ €/m}^2/\text{mesiac} = 36,0 \text{ €/m}^2/\text{rok}$ s DPH
- objekty administratívno-prevádzkové $2,0 \text{ €/m}^2/\text{mesiac} = 24,0 \text{ €/m}^2/\text{rok}$ s DPH

Znalcom bolo zistené, že vlastníkom nehnuteľností sú tieto dlhodobejšie ponúkané na prenájom (aj na realitných portáloch), za cenu $1\,000/\text{mesiac}$ (výmera $1\,500 m^2$), avšak bezvýsledne.

V uvažovaných nájomných sadzbách nie sú zahrnuté služby a energie, u ktorých je predpoklad oddelenej platby od platby za nájom.

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [Eur/MJ/rok]	Nájomné spolu [Eur/rok]
Sklad zrnín č.s. 593 na parc. KN č. 623/12 k.ú. Križovany nad Dudváhom	$1504,54 * 0,90$	1 354,09	m^2	24,00	32 498,16
Sklad vrecového tovaru č.s. 597 na parc. KN č. 623/12 k.ú. Križovany nad Dudváhom	$763,43 * 0,90$	687,09	m^2	24,00	16 490,16
Sklad klimatizovaný č.s. 598 na parc. KN č. 623/18 k.ú. Križovany nad Dudváhom	$794,60 * 0,90$	715,14	m^2	36,00	25 745,04
Sklad na parc. KN č. 623/19 k.ú. Križovany nad Dudváhom	$1090,35 * 0,90$	981,32	m^2	18,00	17 663,76
Sklad na parc. KN č. 623/16 k.ú. Križovany nad Dudváhom	$530,16 * 0,90$	477,14	m^2	12,00	5 725,68
Vážnica č.s. 590 na parc. KN č.	$36,36 * 0,90$	32,72	m^2	24,00	785,28

623/9 k.ú. Križovany nad Dudváhom					
Administratívna budova č.s. 589 na parc. KN č. 623/8 k.ú. Križovany nad Dudváhom	21,96*0,90	19,76	m ²	24,00	474,24
Vrátnica č.s. 74 na parc. KN č. 620/3 k.ú. Križovany nad Dudváhom	40,08*0,90	36,07	m ²	24,00	865,68
Plechový sklad na parc. KN č. 623/1 k.ú. Križovany nad Dudváhom	10,40*5,05*0,90	47,27	m ²	12,00	567,24
Hrubý výnos spolu:					100 815,24

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Vypočítaný ročný nájom pozemku je 12,930 €/rok (pri VŠH 26,67€/m², výmere 6000 m² -stavby + prístupové a skladové plochy, obdobie návratnosti 20 rokov). Vypočítaný nájom tvorí 12,83 % z celkového hrubého výnosu. Podiel pozemku na dosahovaní výnosu je stanovený na úrovni 12,00 %.

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Podiel pozemku na výnose	12% z 100 815,24	12 097,83

Hrubý výnos stavby: 100 815,24 - 12 097,83 = 88 717,41 Eur/rok

Náklady

Náklady, spojené s užívaním stavby sú stanovené nasledovne:

- daň zo stavieb podľa predloženého výmeru
- náklady na poistenie nehnuteľností (výška poistenia bola stanovená na obvyklej sadzby za daný typ stavby vo výške 0,08 % z východiskovej hodnoty zvýšenej o DPH)
- náklady spojené s údržbou so zohľadnením technického stavu stavieb - v danom prípade sa jedná o staršie stavby so zvýšenými nákladmi na bežnú údržbu (1,0 % z východiskovej hodnoty stavieb)
- náklady spojené so správou (2,5 % z hrubého výnosu stavieb)

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [Eur/rok]
Prevádzkové náklady		
daň z nehnuteľností	6376	6 376,00
poistenie	0,08 % z (2 624 970,90 * 1,2)	2 519,97
Náklady na údržbu		
údržba nehnuteľnosti	1,00 % z (2 624 970,90 * 1,2)	31 499,65
Správne náklady		
vedenie nájomnej knihy, kontroly platenia nájomného, upomienky	2,50 % z 88 717,41	2 217,94
Náklady spolu:		42 613,56

Odhad straty

Strata nájmu je odhadovaná vo výške 25 % z hrubého výnosu stavby. Odhad straty objektivizuje výšku odčerpateľného zdroja počas celého predpokladaného obdobia výnosovosti, vychádza z obsadenosti objektov v danej lokalite ako i z predpokladaného záujmu o prenájom daného typu priestorov. Hodnota 25% je pri dolnej hranici intervalu predpokladaného výpadku na nájomnom vzhladom na celkovú situáciu na trhu s obdobnými stavbami (interval 25-50%, kde 50% vyjadruje rovnocennú možnosť prenajatia a neprenajatia objektov).

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Odhad straty	25% z 88 717,41	22 179,35

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos stavby [Eur/rok]	Náklady [Eur/rok]	Odhad straty [Eur/rok]	Odčerpateľný zdroj [Eur/rok]
88 717,41	42 613,56	22 179,35	23 924,50

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:	20 r.
Základná úroková sadzba ECB:	$i = 4,50 \text{ \%/rok}$
Miera rizika:	$r = 1,50 \text{ \%/rok}$
Zaťaženie daňou z príjmu:	$d = 1,59 \text{ \%/rok}$
Úroková miera:	$u = 4,50 + 1,50 + 1,59 = 7,59 \text{ \%/rok}$
Kapitalizačný úrokomer:	$k = 7,59 / 100 = 0,0759$

Likvidačná hodnota

Likvidačná hodnota je stanovená ako rozdiel všeobecnej hodnoty stanovenej metódou polohovej diferenciacie v čase ohodnotenia (podľa vyhlášky) a likvidačných nákladov, ktoré sú uvažované vo výške bežnej sadzby sprostredkovateľa (napr. realitnej agentúry) pri predaji tohto druhu stavby. V sadzbe sú obsiahnuté všetky náklady spojené s prevodom. V tomto prípade uvažujeme likvidačné náklady vo výške 3,0 % zo všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciacie v čase ohodnotenia (podľa vyhlášky).

Názov	Výpočet	Spolu [Eur]
VŠH metódou poloh.difer.		385 492,73
Likvidačné náklady:		
Náklady	3,00 % z 385 492,73 Eur	11 564,78
Likvidačná hodnota:		373 927,95

Výnosová hodnota

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

$$HV = 23\,924,50 * \frac{(1+0,0759)^{20} - 1}{(1+0,0759)^{20} * 0,0759} + \frac{373\,927,95}{(1+0,0759)^{20}}$$

$$HV = 242\,237,68 + 86\,566,48 = 328\,804,16 \text{ Eur}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Všeobecná hodnota stavieb bola stanovená metódou polohovej diferenciacie a kombinovanou metódou. Rozdiel vo výsledkoch dosiahnutých obidvomi metódami je minimálny a vyjadruje rozdielnosť vstupných údajov použitých pri ohodnotení. Vzhľadom na spôsob výpočtu hrubého výnosu na základe pasívneho výnosu, všeobecná hodnota stanovená **metóda polohovej diferenciacie** objektívnejšie vystihuje všeobecnú hodnotu ohodnocovaných stavieb v danom mieste a čase pri ich prípadnom poctivom predaji v bežnom obchodnom styku. Kombinovaná metóda bola použitá na overenie výsledkov dosiahnutých metódou polohovej diferenciacie.

Výsledná všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou polohovej diferenciacie

Technická hodnota stavieb (TH): 983 399,83 Eur

Výnosová hodnota (HV): 328 804,16 Eur

Určenie váh podľa ÚSI:**Rozdiel:**

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{983\,399,83 - 328\,804,16}{328\,804,16} \right| * 100 = 199,08\%$$

Váha technickej hodnoty: $b = 1$

Váha výnosovej hodnoty: $a = 11$

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou (váhy podľa ÚSI-presnejšie):

$$VŠH_S = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

$$VŠH_S = \frac{(11 * 328\,804,16) + (1 * 983\,399,83)}{11 + 1} = 383\,353,80 \text{ Eur}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciacie	385 492,73
Kombinovaná metóda	383 353,80

Všeobecná hodnota stavieb bola stanovená metódou polohovej diferenciacie a kombinovanou metódou. Rozdiel vo výsledkoch dosiahnutých obidvomi metódami je minimálny a vyjadruje rozdielnosť vstupných údajov použitých pri ohodnotení. Vzhľadom na spôsob výpočtu hrubého výnosu na základe pasívneho výnosu, všeobecná hodnota stanovená **metóda polohovej diferenciacie** objektívnejšie vystihuje všeobecnú hodnotu ohodnocovaných stavieb v danom mieste a čase pri ich prípadnom poctivom predaji v bežnom obchodnom styku. Kombinovaná metóda bola použitá na overenie výsledkov dosiahnutých metódou polohovej diferenciacie.

VŠH stavieb = 385 492,73 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE



Predmetom ohodnotenia sú pozemky situované pred areálom a v rámci uzatvoreného areálu spoločnosti ANELIZ s.r.o., Vyšehradská 12 Bratislava. Areál je situovaný v obci Križovany nad Dudváhom, okres Trnava, v jej okrajovej časti vedľa železničnej trate a železničnej stanice. Obec Križovany nad Dudváhom sa nachádza južne od krajského mesta Trnava, s dostupnosťou približne 8-10 km a od mimoúrovňovej križovatky v rámci diaľnice D1 Bratislava - Žilina približne 5,0 km. S krajským mestom Trnava je prepojená rýchlostnou cestou Trnava - Nitra - výjazd Vlčkovce. Jedná sa o lokalitu situovanú v okrajovej časti obce.

Prístup k jednotlivým pozemkom v rámci areálu je po spevnených plochách vybudovaných na parc. KNč. 623/1 a 62620/1. Prístup k areálu je z hlavnej komunikácie prechádzajúcej pozdĺž obce smer obec Zavar, vybudovanej na pozemku parc. KN č. 1293 vo vlastníctve Trnavského samosprávneho kraja. Dopravná dostupnosť okolitých sídelných útvarov je prímestskou autobusovou dopravou a železničnou dopravou. Pozemky sú rovinnaté, o celkovej výmere 11 182 m², s možnosťou napojenia na verejný rozvod vody, kanalizácie, zemného plynu (vo

väčšej vzdialenosti, prípojky nevybudované), el. energie (z trafostanice pri západnom okraji areálu). V čase ohodnotenia mal areál vlastný zdroj úžitkovej vody zo studne a odkanalizovaný bol do žumpy na pozemku.

Obec Križovany nad Dudváhom má približne 1 800 obyvateľov, jeho občianska vybavenosť je zodpovedá jej veľkosti - obecný úrad, základná škola, materská škola, lekáreň, ordinácie lekárov, športoviská, podnikateľské subjekty, ubytovacie zariadenia, reštauračné zariadenia, nezamestnanosť v čase ohodnotenia bola do 5 % (zdroj: základné ukazovatele o nezamestnanosti v SR vydané ŠÚ SR).

Pozitívny vplyv na všeobecnú hodnotu hodnotených pozemkov má najmä ich poloha v rámci obce a okolitých sídelných, najmä krajského mesta Trnava, umožňujúca rýchlu dostupnosť na dopravné obvody. Jedná sa o pozemky zastavané veľkými objektami pre výrobu a skladovanie, ktorých trhovú hodnotu nedosahuje hodnotu voľných stavebných pozemkov s dobrou stavebnou pripravenosťou.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
620/1	zastavaná plocha a nádvorie	1803,00	1/1	1803,00
620/3	zastavaná plocha a nádvorie	40,00	1/1	40,00
623/1	zastavaná plocha a nádvorie	5453,00	1/1	5453,00
623/8	zastavaná plocha a nádvorie	28,00	1/1	28,00
623/9	zastavaná plocha a nádvorie	35,00	1/1	35,00
623/12	zastavaná plocha a nádvorie	1523,00	1/1	1523,00
623/16	zastavaná plocha a nádvorie	533,00	1/1	533,00
623/17	zastavaná plocha a nádvorie	766,00	1/1	766,00
623/18	zastavaná plocha a nádvorie	796,00	1/1	796,00
623/19	zastavaná plocha a nádvorie	206,00	1/1	206,00
Spolu výmera				11 183,00

Obec:

Trnava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 60,00\% \text{ z } 26,56 \text{ Eur/m}^2 = 15,94 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov <i>pozemky situované v blízkosti krajského mesta Trnava, v zóne - výrobné územia</i>	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, so štandardným vybavením	1,00
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	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha) <i>Využitie v zmysle územného plánu obce</i>	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>verejné rozvody vody, el. energie, dažďovej kanalizácie, verejnej kanalizácie, zemného plynu (prípojky plynu, vody, kanalizácie nevybudované)</i>	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>pozemky využiteľné na vyššie využitie vzhľadom na ich celkovú výmeru a situovanie v rámci dopravných vzťahov - pri železničnej stanici, s rýchlou dostupnosťou na diaľnicu D1</i>	1,10
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Prístup čiastočne po cudzích pozemkoch s uzatvorenou nájomnou zmluvou</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,30 * 1,10 * 1,00$	1,6731
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 15,94 \text{ Eur/m}^2 * 1,6731$	26,67 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcels č. 620/1	1 803,00 m ² * 26,67 Eur/m ² * 1/1	48 086,01
parcels č. 620/3	40,00 m ² * 26,67 Eur/m ² * 1/1	1 066,80
parcels č. 623/1	5 453,00 m ² * 26,67 Eur/m ² * 1/1	145 431,51
parcels č. 623/8	28,00 m ² * 26,67 Eur/m ² * 1/1	746,76
parcels č. 623/9	35,00 m ² * 26,67 Eur/m ² * 1/1	933,45
parcels č. 623/12	1 523,00 m ² * 26,67 Eur/m ² * 1/1	40 618,41
parcels č. 623/16	533,00 m ² * 26,67 Eur/m ² * 1/1	14 215,11
parcels č. 623/17	766,00 m ² * 26,67 Eur/m ² * 1/1	20 429,22
parcels č. 623/18	796,00 m ² * 26,67 Eur/m ² * 1/1	21 229,32
parcels č. 623/19	206,00 m ² * 26,67 Eur/m ² * 1/1	5 494,02
Spolu		298 250,61

III. ZÁVER

Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností evidovaných na LV č. 915 k.ú. Križovany nad Dudváhom, obec Križovany nad Dudváhom, okres Trnava - Vrátnica č.s. 74 na parc. KN č. 620/3 k.ú. Križovany nad Dudváhom, Administratívna budova č.s. 589 na parc. KN č. 623/8 k.ú. Križovany nad Dudváhom, Vážnica č.s. 590 na parc. KN č. 623/9 k.ú. Križovany nad Dudváhom, Sklad zrnín č.s. 593 na parc. KN č. 623/12 k.ú. Križovany nad Dudváhom, Sklad vrecového tovaru č.s. 597 na parc. KN č. 623/17 k.ú. Križovany nad Dudváhom, Sklad klimatizovaný č.s. 598 na parc. KN č. 623/18 k.ú. Križovany nad Dudváhom, s príslušenstvom a pozemkami parc. KN č. 620/1, 620/3, 623/1, 623/8, 623/9, 623/12, 623/16, 623/17, 623/18, 623/19 k.ú. Križovany nad Dudváhom, obec Križovany nad Dudváhom, okres Trnava a nehnuteľností neevidovaných v katastri nehnuteľností - Rozostavaná podzemná pivnica na parc. KN č. 623/1 k.ú. Križovany nad Dudváhom, Rozostavné pánske šatne na parc. KN č. 623/1 k.ú. Križovany nad Dudváhom, Rozostavaná ubytovňa na parc. KN č. 623/1 k.ú. Križovany nad Dudváhom, Plechový sklad na parc. KN č. 623/1 k.ú. Križovany nad Dudváhom, pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: CUBE RECOVERY, k.s., so sídlom Námestie Slobody 28, 811 06 Bratislava, IČO: 53151135 - správca úpadcu : ANELIZ s.r.o., so sídlom Doležalova 15C, 821 04 Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 46225854.

Odpoveď: Všeobecná hodnota nehnuteľností evidovaných na LV č. 915 k.ú. Križovany nad Dudváhom, obec Križovany nad Dudváhom, okres Trnava - Vrátnica č.s. 74 na parc. KN č. 620/3 k.ú. Križovany nad Dudváhom, Administratívna budova č.s. 589 na parc. KN č. 623/8 k.ú. Križovany nad Dudváhom, Vážnica č.s. 590 na parc. KN č. 623/9 k.ú. Križovany nad Dudváhom, Sklad zrnín č.s. 593 na parc. KN č. 623/12 k.ú. Križovany nad Dudváhom, Sklad vrecového tovaru č.s. 597 na parc. KN č. 623/17 k.ú. Križovany nad Dudváhom, Sklad klimatizovaný č.s. 598 na parc. KN č. 623/18 k.ú. Križovany nad Dudváhom, s príslušenstvom a pozemkami parc. KN č. 620/1, 620/3, 623/1, 623/8, 623/9, 623/12, 623/16, 623/17, 623/18, 623/19 k.ú. Križovany nad Dudváhom, obec Križovany nad Dudváhom, okres Trnava a nehnuteľností neevidovaných v katastri nehnuteľností - Rozostavaná podzemná pivnica na parc. KN č. 623/1 k.ú. Križovany nad Dudváhom, Rozostavné pánske šatne na parc. KN č. 623/1 k.ú. Križovany nad Dudváhom, Rozostavaná ubytovňa na parc. KN č. 623/1 k.ú. Križovany nad Dudváhom, Plechový sklad na parc. KN č. 623/1 k.ú. Križovany nad Dudváhom, pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: CUBE RECOVERY, k.s., so sídlom Námestie Slobody 28, 811 06 Bratislava, IČO: 53151135 - správca úpadcu : ANELIZ s.r.o., so sídlom Doležalova 15C, 821 04 Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 46225854, je:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Sklad zrnín č.s. 593 na parc. KN č. 623/12 k.ú. Križovany nad Dudváhom	114 467,45
Sklad vrecového tovaru č.s. 597 na parc. KN č. 623/17 k.ú. Križovany nad Dudváhom	52 776,94
Sklad klimatizovaný č.s. 598 na parc. KN č. 623/18 k.ú. Križovany nad Dudváhom	113 034,45
Sklad na parc. KN č. 623/19 k.ú. Križovany nad Dudváhom	12 806,83
Prístrešok bez s.č. na parc. KN č. 623/16 k.ú. Križovany nad Dudváhom	30 213,73
Rozostavaná podzemná pivnica na parc. KN č. 623/1 k.ú. Križovany nad Dudváhom	22 726,36
Spolu za Bytové a nebytové budovy (haly)	346 025,76
Vrátnica č.s. 74 na parc. KN č. 620/3 k.ú. Križovany nad Dudváhom	4 026,40
Administratívna budova č.s. 589 na parc. KN č. 623/8 k.ú. Križovany nad Dudváhom	2 235,34
Vážnica č.s. 590 na parc. KN č. 623/9 k.ú. Križovany nad Dudváhom	3 004,16
Rozostavané pánske šatne na parc. KN č. 623/1 k.ú. Križovany nad Dudváhom	3 415,15
Rozostavaná ubytovňa na parc. KN č. 623/1 k.ú. Križovany nad Dudváhom	5 773,13
Plechový sklad na parc. KN č. 623/1 k.ú. Križovany nad Dudváhom	5 038,32
Spolu za Drobné stavby	23 492,50
Plot na parc. KN č. 620/1, 623/1 k.ú. Križovany nad Dudváhom	1 465,58
Plot na parc. KN č. 620/1, 623/1 k.ú. Križovany nad Dudváhom	3 104,06
Spolu za Ploty	4 569,64
Studňa na parc. KN č. 623/1 k.ú. Križovany nad Dudváhom	602,91
NN prípojka na parc. KN č. 623/1 k.ú. Križovany nad Dudváhom	742,55
Žumpa na parc. KN č. 623/1 k.ú. Križovany nad Dudváhom	1 303,70

Kanalizačná prípojka na parc. KN č. 623/1 k.ú. Križovany nad Dudváhom	50,34
Spevnené plochy na parc. KN č.620/1, 623/1 k.ú. Križovany nad Dudváhom	5 361,07
Žumpa na parc. KN č. 623/1 (šatne) k.ú. Križovany nad Dudváhom	1 672,13
Žumpa na parc. KN č. 623/1 (retenčná nádrž) k.ú. Križovany nad Dudváhom	1 672,13
Spolu za Vonkajšie úpravy	10 801,91
Spolu stavby	385 492,73
Pozemky	
pozemok - parc. č. 620/1 (1 803 m ²) k.ú. Križovany nad Dudváhom	48 086,01
pozemok - parc. č. 620/3 (40 m ²) k.ú. Križovany nad Dudváhom	1 066,80
pozemok - parc. č. 623/1 (5 453 m ²) k.ú. Križovany nad Dudváhom	145 431,51
pozemok - parc. č. 623/8 (28 m ²) k.ú. Križovany nad Dudváhom	746,76
pozemok - parc. č. 623/9 (35 m ²) k.ú. Križovany nad Dudváhom	933,45
pozemok - parc. č. 623/12 (1 523 m ²) k.ú. Križovany nad Dudváhom	40 618,41
pozemok - parc. č. 623/16 (533 m ²) k.ú. Križovany nad Dudváhom	14 215,11
pozemok - parc. č. 623/17 (766 m ²) k.ú. Križovany nad Dudváhom	20 429,22
pozemok - parc. č. 623/18 (796 m ²) k.ú. Križovany nad Dudváhom	21 229,32
pozemok - parc. č. 623/19 (206 m ²) k.ú. Križovany nad Dudváhom	5 494,02
Spolu pozemky (11 183,00 m²)	298 250,61
Všeobecná hodnota celkom	683 743,34
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	684 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Šesťstoosemdesiatštyritisíc Eur	

Ohodnotenie je vykonané na základe zistení znalca na obhliadke a z verejne dostupných zdrojov. V prípade zdokladovania iných dokladov a skutočností majúcich vplyv na všeobecnú hodnotu hodnotených stavieb a pozemkov, bude ich hodnota prepočítaná v rámci doplnenia ZP!

Riziká:

- Záložné právo a iné ťarchy evidované na LV č. 915 k.ú. Križovany nad Dudváhom
 - Technický stav a morálne opotrebenie stavieb, vyžadujúci finančné prostriedky na ich modernizáciu/rekonštrukciu a finančné prostriedky na dokončenie stavieb, ktoré sú vybudované/budované bez stavebných povolení:
 - 4. rozostavané stavby z kovových profilov vybudované na parc. KN č. 623/1, pri južnej a východnej fasáde objektu na parc. KN č. 623/19 (zastavaná plocha nad 25 m²) - objekt šatní a ubytovňa pre zamestnancov.
 - 5. objekt malého skladu na parc. KN č. 623/1, vybudovaný pri jej južnej hranici (zastavaná plocha nad 25 m²).
 - 6. rozostavaný objekt - podzemná pivnica na skladovanie vína, vybudovaná pri západnej hranici parc. KN č. 623/1 (zastavaná plocha nad 25 m²).
- Predmetné stavby nie sú evidované grafických ani v popisných údajoch katastra nehnuteľností. Vzhľadom na uvedené je predpoklad finančných prostriedkov na legalizáciu predmetných stavieb, prípadne ich odstránenie.
- Vo východnej časti parc. KN č. 620/1 je situovaná zastávka autobusu SAD
 - Iné riziká prípadne závady viaznúce na hodnotených pozemkoch a stavbách neboli zistené ani neboli zadávateľom znaleckého posudku špecifikované.

V Žiline, dňa 23.01.2024

Ing. Adriana Melišková

IV. PRÍLOHY

- Výpis z listu vlastníctva č.915 k.ú. Križovany nad Dudváhom, obec Križovany nad Dudváhom, okres Trnava, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívne kópie z katastrálnej mapy, k.ú. Križovany nad Dudváhom, obec Križovany nad Dudváhom, okres Trnava, vytvorená cez katastrálny portál
- Výmer na daň z nehnuteľností
- Čiastočná technická dokumentácia - pôdorysy objektov a schematické rezy.
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, v odvetviach 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913954.

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

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