

Znalec: Ing. Martin Hromják, Plzenská 91, 040 11 Košice, tel. 055/644 64 30, mobil 0908 998 379,
e-mail: hromjak@netkosice.sk, hromjak.ke@gmail.com
odbor 37 00 00 stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty
nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911209

Zadávateľ posudku: DRAŽOBNÍK, s.r.o., Národná trieda 10, 040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky): 011/2025 zo dňa 12.03.2025

ZNALECKÝ POSUDOK ***č.59/2025***

Vo veci

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností vo vlastníctve JLM assets, s.r.o.

v katastrálnom území Nižné Repaše, obec Nižné Repaše, okres Levoča, a to:

Nehuteľnosti evidované na LV č.773:

- Pozberovka súp.č.0 na parc.č.577/3

- Hala preventívnej starostlivosti súp.č.115 na parc.č.577/6, 577/9, 577/11, 577/17

Ohodnotenie sa vykonáva ako podklad pre vykonanie dražby.

Počet strán (z toho príloh): 37 (10)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania: Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností v katastrálnom území Nižné Repaše, obec Nižné Repaše, okres Levoča, a to:

Nehnuteľnosti evidované na LV č.773:

- Pozberovka súp.č.0 na parc.č.577/3

- Hala preventívnej starostlivosti súp.č.115 na parc.č.577/6, 577/9, 577/11, 577/17

2. Účel znaleckého posudku: podklad pre vykonanie dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 11.04.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 14.04.2025

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) podklady dodané zadávateľom a vlastníkom:

- Kópia katastrálnej mapy na parcelu CKN 577/3,6,9,11,17 vydal Okresný úrad Levoča, katastrálny odbor dňa 17.03.2025 č.zákazky 361/2025

- Potvrdenie Obecného úradu o veku stavieb zo dňa 07.05.2009

b) podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.773 vytvorený ISKN dňa 04.03.2025

- Zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti pri obhliadke dňa 11.04.2025

- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 11.04.2025

6. Použité právne predpisy a literatúra :

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.

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

Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Zákon č.527/2002 Z.z. – o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov

Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých predpisov (Stavebný zákon) účinný od 1.04.2025

Vyhláška č.532/2002 Z.z. Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie v znení nasl.

Vyhláška č.69/2024 Z.z. Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky o územnotechnických požiadavkách na výstavbu

Vyhláška MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

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

STN 734055 – Výpočet obstavaného priestoru

Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č.323/2010, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb

Indexy vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydané Štatistickým úradom SR pre 4.Q.2024

Miroslav Ilavský – Milan Nič – Dušan Majdúch: Ohodnocovanie nehnuteľností, Bratislava 2012

Výparina-Tomko-Tóth: Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi, Žilinská univerzita v EDIS, 2008

Marián Výparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 – so zapracovanými zmenami a aktualizáciami v programe HYPO

7. Definície dôležitých pojmov:

- **Nebytové budovy** sú stavby, v ktorých je viac ako polovica ich využiteľnej podlahovej plochy určená na nebytové účely.

- **Zastavaná plocha** je plocha pôdorysného rezu vymedzená vonkajším obvodom zvislých konštrukcií, v 1.nadzemnom podlaží sa meria nad podmurovkou, pričom izolačné prímurovky sa nezapočítavajú. U objektov nezakrytých alebo poloodkrytých je zastavaná plocha vymedzená obalovými čiarami vedenými vonkajšími stranami zvislých konštrukcií v rovine upraveného terénu.
- **Konštrukčná výška podlažia** je vzdialenosť medzi hornými okrajmi stropných konštrukcií. U jednopodlažných objektov bez povalového priestoru a pri najvyššom podlaží stavieb s plochou strechou sa výškou podlažia rozumie svetlá výška zväčšená o 20 cm. V prípade rôznych výšok podlažia sa za výšku podlažia považuje prevažujúca výška – tá, ktorá má najväčšiu zastavanú plochu. Ak nie je k dispozícii výkresová dokumentácia a súčasne nie je možné meranie výšky podlažia, je možné za výšku považovať svetlú výšku zväčšenú o 30 cm. Výškou podkrovného podlažia bez stropu sa uvažuje vzdialenosť medzi horným okrajom stropu a horným okrajom hrebeňa pri sedlových strechách alebo najvyšším vonkajším okrajom zošikmenia/ zaoblenia časti zastrešenia pri ostatných strechách.
- **Obstavaný priestor** sa počíta podľa STN 43 4055 a je priestorovým vymedzením stavebného objektu ohraničeného vonkajšími vymedzujúcimi plochami. Zahrňuje objem základov, spodnej, vrchnej časti objektu a zastrešenia.
- **Východisková hodnota stavieb (VH)** 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)** je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- **Všeobecná hodnota (VŠH)** je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: V prípade neumožnenia obhliadky a zamerania vypracovať posudok z dostupných údajov v zmysle § 12 ods.3 zákona 527/2002 Z.z. v platnom znení.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Používané postupy:

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 diferenciácie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

Východisková hodnota stavieb sa stanovuje na báze rozpočtových ukazovateľov podľa 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, najčastejšie m³ obstavaného priestoru (budovy, haly), m² zastavanej plochy (drobné stavby, ktoré tvoria príslušenstvo hlavných stavieb), m dĺžky (inžinierske siete), kus (špeciálne konštrukcie).

RU – rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená:

- a) pre budovy, haly a ich príslušenstvo (prípojky inžinierskych sietí, spevnené plochy, ploty a pod.), z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom – Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydané Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline (ďalej len „metodika ÚSI“),
- b) pre drobné stavby, ktoré tvoria príslušenstvo hlavných stavieb, stanovená tvorbou rozpočtového ukazovateľa na mernú jednotku hodnoteného objektu podľa metodiky ÚSI,

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 4.Q.2024.

k_v – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Použitý je najmä u stavieb, pre ktoré bol rozpočtový ukazovateľ určený podľa písmena a). Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu. Určený je na báze cenových podielov jednotlivých konštrukcií a vybavení stavieb. U ostatných stavieb je tento vplyv zohľadňovaný osobitne, priamo pri vytváraní rozpočtového ukazovateľa podľa písmena b), prípadne je rovný 1,0 pri technickej infraštruktúre.

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 vybavení 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. Použitý je výlučne pri rozpočtových ukazovateľoch podľa písmena a), v ostatných prípadoch je rovný 1,00.

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 je vypočítaná podľa vzťahu:

$$TH = \frac{TS}{100} VH \quad [€],$$

kde TH – technická hodnota stavby [€],

TS – technický stav stavby [%],

VH – východisková hodnota stavby [€],

Miera opotrebenia (O) stavieb je spravidla stanovená lineárnou alebo analytickou metódou.

Vek stavieb (V) je vypočítaný ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, a roku, v ktorom sa stavba začala užívať.

Životnosť stavby (Z) je pri ohodnotení uvažovaná ako celková predpokladaná životnosť stavby v rokoch pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Životnosť stavby je určená s prihliadnutím na konštrukčno-materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu. Použité boli v praxi overené životnosti stavieb. V odôvodniteľných prípadoch sa miera opotrebenia stanovuje iným spôsobom, napr. analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli 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 diferenciácie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Informácie zodpovedajúce tomuto odhadu som získal preskúmaním trhu s nehnuteľnosťami a z internetových stránok realít v čase a mieste ohodnotenia.

Prieskum realitného trhu bol vykonaný prostredníctvom internetových portálov s realitami

V okrese Levoča neboli v čase ohodnotenia v ponuke žiadne podobné nehnuteľnosti. Realizované ceny uskutočnených obchodov som nemal k dispozícii.

Vzhľadom na nedostatok relevantných podkladov a podobných nehnuteľností nebola dostupná vzor ponúk na

vykonanie porovnania, a preto porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku vhodných podkladov na vykonanie objektívneho porovnania.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z listu vlastníctva č.773, výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 04.03.2025

Okres : 704 Levoča

Obec : 543 390 Nižné Repaše

Kat.ú. : 841 030 Nižné Repaše

A. Majetková podstata:

STAVBY

Pozberovka súp.č.0 na parc.č.577/3

Hala preventívnej starostlivosti súp.č.115 na parc.č.577/6, 577/9, 577/11, 577/17

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: **vlastník**

3 JLM assets s.r.o., Veľký Slavkov 1367, Veľký Slavkov, PSČ 059 91, SR

Spoluvlastnícky podiel 1/1

IČO: 46205977

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 48/2018 - 5/18

Žiadosť o zápis stavby: Obec Nižné Repaše, Zápis do IS Registra adries (oznámenie) zo dňa 08.09.2020 - Z 1129/2020 - 66/20.

Poznámky Poznemenáva sa na nehnuteľnosti stavba pozberovka bez súp.č. na pozemku registra C KN č. 577/3 a stavba hala preventívnej starostlivosti na pozemkoch registra C KN č. 577/6, 577/9, 577/11, 577/17: Začatie výkonu záložného práva predajom nehnuteľností na dobrovoľnej dražbe, Slovenská sporiteľňa, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, P 9/2025 - 4/25

C. Ťarchy:

Vlastník nehnuteľností, a to haly preventívnej starostlivosti, ktorá stojí na pozemku parc.č.577/6, je oprávnený využívať jednak uloženie elektrických zariadení v trafostanici stojacej na pozemku parc.č.290/11, najmä ide o meranie, ističe, odpájač a podobne, a jednak kedykoľvek prístup do trafostanice stojacej na pozemku parc.č.290/11 za účelom údržby a prípadných opráv vyššie uvedených elektrických zariadení, ktoré elektrické zariadenia sú tiež vo vlastníctve vlastníka haly preventívnej starostlivosti, ktorá stojí na pozemku parc.č.428/6 podľa V.128/07- 22/07; V.48/18 - 5/18.

Vklad záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 na nehnuteľnosti stavby pozberovka na pozemku parcela C KN č. 577/3, hala prev. starostl. súp.č.115 na pozemku parcela C KN č. 577/6, 577/9, 577/11, 577/17 podľa V 286/2020 zo dňa 20.03.2020 - 26/20, Z 1129/20 - 66/20.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 11.04.2025 za účasti pána Juraja Lisoňa a znalca Ing. Martina Hromjáka. Fotodokumentácia súčasného stavu vyhotovená znalcom dňa 11.04.2025.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :

Tituly nadobudnutia uvedené na LV neboli doložené. V rokoch 2021 – 2023 boli realizované niektoré stavebné úpravy súvisiace s modernizáciou prevádzky využívanej na výrobu protipožiarneho zasklenia – dispozičné úpravy odstránením niektorých deliacich stien a realizácia novej drevenej deliacej steny, zamurovanie horných okien na hale, oprava podláh, osadenie dvoch nových kotlov na vykurovanie haly, jeden je v hale so zásobníkom a nerezovým komínom na vonkajšej fasáde a druhý na uhlie s dávkovačom v kotolni. Hala je dovybavená žeriavom s nosnosťou 2,5t, na streche halovej časti fotovoltaická inštalácia panelov výkonu 9,5kWp. Zameraný stav je v prílohe tohto posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra so zisteným skutočným stavom:

Údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Pozemky pod ohodnocovanými stavbami a okolo nich sú evidované na LV č.778, 779, 780, 786 v spoluvlastníckych podieloch viacerých osôb, aj neidentifikovaných v správe SPF.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia, stavby, ktoré sa nezapisujú do KN sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené:

Stavby:

- Pozberovka súp.č.0 na parc.č.577/3

- Hala preventívnej starostlivosti súp.č.115 na parc.č.577/6, 577/9, 577/11, 577/17

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

Predmetom ohodnotenia nie je príslušenstvo, ani spoluvlastnícke podiely na pozemkoch užívaných s ohodnocovanou stavbou evidované na iných LV.

h) Informácie z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využitia

pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný:

Územný plán obce nebol nájdený. Nižné Repaše sú pamiatkovou zónou ľudovej architektúry, hospodárske dvory v južnej časti obce nie súčasťou chránenej zóny.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 ZLÚČENÉ STAVBY

2.1.1 Hala preventívnej starostlivosti súp.č.115 na parc.č.577/6, 577/9, 577/11, 577/17

Pôvodne postavená hala bola využívaná na opravu, údržbu a garážovanie poľnohospodárskych strojov. Neskôr sa využívala ako dielňa na výrobu plastových okien, následne upravená ako dielňa na výrobu lepeného skla pre protipožiarnu konštrukcie. Táto časť situovaná za nižšou kotolňou a sociálnou časťou je orientovaná rovnobežne s komunikáciou so vstupmi z vnútorného dvora alebo cez sociálnu časť.

V časti haly na parc.č.577/11 s vyššou úrovňou podlahy bola predtým údržba a umýváreň, teraz tu boli odstránené deliace konštrukcie a priestor je otvorený, opravené boli podlahy, doplnená bola konštrukcia žeriavu 2,5t, zamurované okná v hornej úrovni, realizovaná nová deliaca stena v hale s opláštením z OSB dosák a ďalšie úpravy v súvislosti s vykurovaním, inštaláciou fotovoltaických panelov na južnú časť strechy. Tieto úpravy vykonané v súvislosti s investíciou do technológie boli vykonané v rokoch 2021-2023.

Hala bola postavená v roku 1991. Údržba objektu je primeraná veku, životnosť stanovujem na 60 rokov. Prístrešok je v horšom stave s poškodenou nosnou oceľovou konštrukciou, životnosť znižujem na 40 rokov.

V rámci tejto stavby ohodnocujem :

- Halová časť na parc.č.577/6 a 577/11
- sociálny prístavok na parc.č.577/6, 577/9
- kotolňu na parc.č.577/17
- dielňu č.1 (hala) na parc.č.577/17
- dielňu č.2 (budova) na parc.č.577/6
- prístrešok (pri dielni č.1) na parc.č.577/17

2.1.1.1 Hala preventívnej starostlivosti – Halová časť

Základy sú pásové a pätkové betónové, zvislé nosné konštrukcie tvorí železobetónový skelet kombinovaný s výplňovým tehlovým murivom obvodového plášťa hr.375mm, strešnú konštrukciu tvoria priehradové plnostenné väzníky, realizovaný je podhľad z trapézového plechu, krytina taktiež z trapézového pozinkovaného plechu, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, vnútorné omietky vápenné hladké, vonkajšie omietky hladké, vráta plechové, okná plastové alebo kovové zasklené dvojsklom, vnútorné dvere plastové, kovové alebo hladké, vráta plechové, časť vrát bola nahradená zasklenými plastovými stenami, podlahy betónové, v časti obnovené, vykurovanie ústredné z kotolne prevažne registrami, elektroinštalácia svetelná i motorická, bleskozvod. Hala je podľa dostupného podkladu z roku 1991. Základnú životnosť podľa technického stavu, konštrukčného a materiálového vyhotovenia stanovujem na 60 rokov. Zatriedenie podľa ks: 1251.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
Oz=59,57*19,15*0,3	342,23
Vrchná stavba	
Ov=59,57*19,15*(8,75+10,45)/2	10 951,35
Obstavaný priestor stavby celkom	11 293,58

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,948 \text{ (kovová)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	59,57*19,15	1140,77	Repr. 8,75		8,75

Priemerná zastavaná plocha:

$$(1140,77) / 1 = 1140,77 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(1140,77 * 8,75) / (1140,77) = 8,75 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1140,77) = 0,9410$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 8,75) = 0,8114$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. k_{si}	Úprava podielu $c_{pi} * k_{si}$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	9,00	1,00	9,00	11,49
2	Zvislé konštrukcie	20,00	1,00	20,00	25,51
3	Stropy	8,00	0,50	4,00	5,11
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	12,76
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,83
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,28
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,80	5,60	7,15
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	0,70	2,80	3,57
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	0,30	0,90	1,15
12	Vráta	2,00	0,60	1,20	1,53
13	Okná	5,00	0,45	2,25	2,87
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	6,38
15	Vykurovanie	1,00	1,00	1,00	1,28
16	Elektroinštalácia	8,00	1,00	8,00	10,21
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,28
18	Vnútorný vodovod	1,00	0,50	0,50	0,64

19	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,50	0,50	0,64
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	7,00	0,30	2,10	2,68
	Ďalšie konštrukcie				
26	Fotovoltaika	-	-	0,50	0,64
	Spolu	100,00		78,35	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 78,35 / 100 = 0,7835$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,831$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$V_H = 50,79 €/m^3 * 3,831 * 0,7835 * 0,9410 * 0,8114 * 0,948 * 0,95$$

$$V_H = 104,8301 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Hala preventívnej starostlivosti - Halová časť	1991	34	26	60	56,67	43,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$104,8301 €/m^3 * 11293,58 m^3$	1 183 907,12
Technická hodnota	$43,33 \% z 1 183 907,12 €$	512 986,96

2.1.1.2 Hala preventívnej starostlivosti - sociálny prístavok

Administratívno-sociálna časť objektu je situovaná pri hale v severnej časti. Jedná sa o prízemnú murovanú budovu obdĺžnikového pôdorysu zastrešenú plochou strechou. Sú tu zriadené kancelárie, sklady, umývárň, WC, šatne. Do budovy sa vstupuje hlavným vstupom od prístupovej komunikácie cez pristavaný zasklený prístrešok pri vrátnikovi, alebo cez kotolňu alebo halu.

Základy pásové betónové, murivo tehlové hrúbky do 40cm, strop železobetónový s podhladom, strecha plochá s krytinou plechovou, aj klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, vnútorné a vonkajšie omietky hladké, okná plastové, vnútorné dvere prevažne hladké, podlahy z keramickej alebo terazzo dlažby a lepené PVC, predtým využívaný elektrický ohrev vody bol zrušený, vykurovanie je ústredné panelovými radiátormi so zdrojom v spoločnej kotolni. Stavba je napojená na elektrickú a vodovodnú sieť, kanalizáciu.

Stavba je v technickom stave zodpovedajúcom veku, daná do užívania roku 1991, stavebne upravovaná roku 1995, teraz sa využíva len obmedzene. Základnú životnosť podľa technického stavu, konštrukčného a materiálového vyhotovenia stanovujem na 60 rokov. Zatriedenie podľa ks: 1220.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 68 budovy technickoprevádzkové

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
$Oz=40,17*6,91*0,3+2,2*2,5*0,3$	84,92
Vrchná stavba	
$Ov=40,17*6,91*3,35+2,2*2,5*(2,58+3,07)/2$	945,41
Zastrešenie	
$Ot=40,17*6,91*0,3/2$	41,64
Obstavaný priestor stavby celkom	1 071,97

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$40,17*6,91+2,2*2,5$	283,07	Repr. 3,35		3,35

Priemerná zastavaná plocha:

$$(283,07) / 1 = 283,07 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(283,07 * 3,35) / (283,07) = 3,35 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 283,07) = 1,0048$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,35) = 0,9269$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. k_{si}	Úprava podielu $c_{pi} * k_{si}$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,80
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	18,71
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,90
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,70
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,20
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,10
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,70
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,50	1,50	1,65
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,20
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,80	2,40	2,64
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,50
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,30
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,40

16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,60
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,10
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,30
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,30
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,30
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,60
	Spolu	100,00		90,90	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 90,90 / 100 = 0,9090$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 3,831$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 93,01 €/m^3 * 3,831 * 0,9090 * 1,0048 * 0,9269 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 269,0961 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Hala preventívnej starostlivosti - sociálny prístavok	1991	34	26	60	56,67	43,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$269,0961 €/m^3 * 1071,97 m^3$	288 462,95
Technická hodnota	$43,33 \% z 288 462,95 €$	124 991,00

2.1.1.3 Hala preventívnej starostlivosti - kotolňa

Kotolňa je postavená pri hale na parc.č.577/6 a susedí so sociálnou časťou. Postavená bola v roku 1991. Je napojená na verejnú elektrickú a vodovodnú sieť. V roku 2008 bola vymenená technologická časť kotolne s dvoma drevosplyňovacími kotlami s príslušenstvom. V roku 2023 bol doplnený kotol na uhlie so zásobníkom s automatickým dávkovaním.

V kotolni je sklad paliva, kotolňa, strojovňa a sociálne zariadenie pre kuriča, ktoré v čase obhliadky nebolo funkčné. Kotolňa je jednopodlažná murovaná budova obdĺžnikového pôdorysu so zastrešením plochou strechou. Základy betónové pásy, murivo do hr.400mm, strop betónový, vnútorné a vonkajšie omietky hladké, priestor bývalého hygienického zariadenia pre kuriča s keramikou dlažbou a obkladmi, ale zariadenie predmetov odmontované. Okná prevažne kovové, vráta plechové, podlahy s cementovým poterom, klampiarske konštrukcie i krytina plochej strechy z pozinkovaného plechu. Rozvody vody, kanalizácie, vykurovania, elektroinštalácia svetelná i motorická. Základná životnosť podľa technického stavu, konštrukčného a materiálového vyhotovenia 60 rokov. Zatriedenie podľa ks: 2302.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 21 budovy kotolní a teplární
KS: 2302 Stavby energetických zariadení

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
Oz=25,18*6,46*0,3	48,80
Vrchná stavba	
Ov=25,18*6,46*3,35	544,92
Zastrešenie	
Ot=25,18*6,46*0,3/2	24,40
Obstavaný priestor stavby celkom	618,12

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	125,18*6,46	162,66	Repr. 3,35			3,35

Priemerná zastavaná plocha:

$$(162,66) / 1 = 162,66 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(162,66 * 3,35) / (162,66) = 3,35 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 162,66) = 1,0675$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,35) = 0,9269$$

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	10,00	1,00	10,00	10,31
2	Zvislé konštrukcie	23,00	1,00	23,00	23,71
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	12,37
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,19
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,06
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,03
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,00	1,00	5,00	5,15
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,50	1,50	1,55
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,30	0,90	0,93
12	Vráta	1,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	4,00	1,00	4,00	4,12
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,09
15	Vykurovanie	2,00	7,00	14,00	14,43

16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	7,22
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,03
18	Vnútorňý vodovod	2,00	1,00	2,00	2,06
19	Vnútorňá kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,06
20	Vnútorňý plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,10	0,30	0,31
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,30	1,80	1,86
	Ďalšie konštrukcie				
26	Vnútorňé keramické obklady	-	-	0,50	0,52
	Spolu	100,00		97,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 97,00 / 100 = 0,9700$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,831$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 85,64 €/m^3 * 3,831 * 0,9700 * 1,0675 * 0,9269 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 280,8992 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Hala preventívnej starostlivosti - kotolňa	1991	34	26	60	56,67	43,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$280,8992 €/m^3 * 618,12 m^3$	173 629,41
Technická hodnota	$43,33 \% z 173 629,41 €$	75 233,62

2.1.1.4 Hala preventívnej starostlivosti - dielňa č.1

Táto časť je využívaná pre špeciálne lepenie skla. Sú tu vytvorené aj špeciálne klimatizované boxy - pracoviská sklad nanášacích materiálov a filtrovanie nanášacích látok. Dielňa 1 bola postavená v roku 1991. Základy sú betónové, nosná konštrukcia ľahká oceľová tvorená priehradovými stĺpmi a priehradovými väzníkmi sedlového tvaru, obvodový plášť je murovaný z tehál, plechová krytina, stropy boli v roku 2008 dodatočne zateplené polystyrénom - niekde do hrebeňa a niekde je zateplený podhľad v úrovni spodného pásu väzníkov, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, vnútorné omietky vápenné hladké, vonkajšie omietky hladké, vráta plastové, okná plastové, podlahy betónové s asfaltovým kobercom, vykurovanie ústredné – registre plechové, elektroinštalácia svetelná i motorická, bleskozvod. Údržba objektu je primeraná veku, v roku 2008 bola urobená modernizácia. Hala bola postavená v roku 1991. Základná životnosť podľa technického stavu, konštrukčného a materiálového vyhotovenia 60 rokov. Zatriedenie podľa ks: 1251.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

KS: 1251 Priemyselné budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
$O_z = 45,99 * 15,81 * 0,3$	218,13
Vrchná stavba	
$O_v = 45,99 * 15,81 * (5,8 + 8,4) / 2$	5 162,42
Obstavaný priestor stavby celkom	5 380,55

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 1\,530 / 30,1260 = 50,79 \text{ €/m}^3$
 Koeficient konštrukcie: $k_k = 0,948$ (kovová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné		$145,99 * 15,81$	727,1	Repr. 8,4		8,4

Priemerná zastavaná plocha: $(727,1) / 1 = 727,10 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(727,1 * 8,4) / (727,1) = 8,40 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 727,1) = 0,9530$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 8,4) = 0,8286$

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	9,87
2	Zvislé konštrukcie	20,00	1,20	24,00	26,30
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,77
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	10,96
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,29
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,10
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,68
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	0,30	1,20	1,32
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	0,30	0,90	0,99
12	Vráta	2,00	0,60	1,20	1,32
13	Okná	5,00	1,20	6,00	6,58
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	5,48
15	Vykurovanie	1,00	1,00	1,00	1,10
16	Elektroinštalácia	8,00	1,00	8,00	8,77
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,10
18	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00

19	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	7,00	0,70	4,90	5,37
	Spolu	100,00		91,20	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 91,20 / 100 = 0,9120$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 3,831$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

$$V_H = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_k * k_M \quad [€/m^3]$$

$$V_H = 50,79 €/m^3 * 3,831 * 0,9120 * 0,9530 * 0,8286 * 0,948 * 0,95$$

$$V_H = 126,1987 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Hala preventívnej starostlivosti - dielňa č.1	1991	34	26	60	56,67	43,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$126,1987 €/m^3 * 5380,55 m^3$	679 018,42
Technická hodnota	$43,33 \% z 679 018,42 €$	294 218,68

2.1.1.5 Hala preventívnej starostlivosti - dielňa č.2

Dielňa je využívaná pre špeciálne lepenie skla a tvorí ju jedna miestnosť. Základy sú betónové, nosná konštrukcia ľahká oceľová tvorená priehradovými stĺpmi a priehradovými väzníkmi pultového tvaru, obvodový plášť je murovaný z tehál, krytina z trapézového plechu, stropy boli v roku 2008 dodatočne zateplené v úrovni spodného pásu strešného väzníka, klampiarske konštrukcie taktiež z pozinkovaného plechu, vnútorné a vonkajšie omietky hladké, vráta i okná plastové, podlahy betónové, vykurovanie ústredné z kotolne registrami, elektroinštalácia svetelná i motorická.

Údržba objektu je primeraná veku, v roku 2008 bola urobená modernizácia vzhľadom na zmenu užívania objektu. Pôvodná budova bola postavená v roku 1991. Základná životnosť podľa technického stavu, konštrukčného a materiálového vyhotovenia 60 rokov. Zatriedenie podľa ks: 1251.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 14 budovy spotrebného priemyslu

KS: 1251 Priemyselné budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
$Oz=22,95*7,62*0,3$	52,46

Vrchná stavba	
$O_v = 22,95 * 7,62 * (3,3 + 5,8) / 2$	795,70
Obstavaný priestor stavby celkom	848,16

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,156 / 30,1260 = 71,57 \text{ €/m}^3$
 Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,032$ (kovová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	122,95*7,62		174,88	Repr. 5,8		5,8

Priemerná zastavaná plocha: $(174,88) / 1 = 174,88 \text{ m}^2$
 Priemerná výška podlaží: $(174,88 * 5,8) / (174,88) = 5,80 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 174,88) = 1,0572$
 Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 5,8) = 0,6621$

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	8,00	1,00	8,00	10,68
2	Zvislé konštrukcie	21,00	1,00	21,00	28,03
3	Stropy	11,00	0,60	6,60	8,81
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	8,01
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,67
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,34
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	8,01
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,60	1,80	2,40
9	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	1,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,20	6,00	8,01
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	4,01
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	5,34
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	8,01
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,34
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00

22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,50	2,50	3,34
	Spolu	100,00		74,90	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 74,90 / 100 = 0,7490$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 3,831$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 71,57 €/m^3 * 3,831 * 0,7490 * 1,0572 * 0,6621 * 1,032 * 0,95$$

$$VH = 140,9318 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Hala preventívnej starostlivosti - dielňa č.2	1991	34	26	60	56,67	43,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$140,9318 €/m^3 * 848,16 m^3$	119 532,72
Technická hodnota	$43,33 \% z 119 532,72 €$	51 793,53

2.1.1.6 Hala preventívnej starostlivosti - prístrešok

Prístrešok z roku 1991 pri dielni je využívaný ako sklad materiálu. Základy sú betónové, nosná konštrukcia ľahká oceľová tvorená priehradovými stĺpmi a priehradovými väzníkmi pultového tvaru, časť je obmurovaná a má zrealizované aj podhlady, na streche plechová krytina, omietky vápenné hladké, vonkajšie omietky hladké, vráta plechové, okná zdvojené, podlahy betónové s poterom, elektroinštalácia. Dva otvorené moduly sú poškodené - oslabením stĺpa došlo k plastickým priehybom oceľovej konštrukcie i krytiny a hrozí zrútenie, ktoré sa môže preniesť aj na ďalšie moduly. Omietky opadané, časť krytiny a nosná konštrukcia hrdzavie. Zatriedenie podľa KS:1252. Údržba objektu je nedostatočná, nosná konštrukcia poškodená, životnosť znižujem na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 79 budovy pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
$Oz=45,99*7,63*0,3$	105,27
Vrchná stavba	
$Ov=45,99*7,63*(3,3+5,8)/2$	1 596,61
Obstavaný priestor stavby celkom	1 701,88

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_k = 1,032 \text{ (kovová)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	145,99*7,63	350,9	Repr. 5,8		5,8

Priemerná zastavaná plocha:

$$(350,9) / 1 = 350,90 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(350,9 * 5,8) / (350,9) = 5,80 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 350,9) = 0,9884$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 5,8) = 0,6621$$

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	13,00	1,00	13,00	21,49
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	49,58
3	Stropy	14,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	11,57
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	4,96
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,30	1,20	1,98
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,30	0,90	1,49
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,20	0,40	0,66
12	Vráta	3,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	3,00	0,30	0,90	1,49
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	4,96
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,10	0,60	0,99
17	Bleskozvod	1,00	0,50	0,50	0,83
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		60,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:	$k_V = 60,50 / 100 = 0,6050$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$
Východisková hodnota na MJ:	$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$
	$VH = 68,21 €/m^3 * 3,831 * 0,6050 * 0,9884 * 0,6621 * 1,032 * 0,95$
	$VH = 101,4321 €/m^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Hala preventívnej starostlivosti - prístrešok	1991	34	6	40	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$101,4321 €/m^3 * 1701,88 m^3$	172 625,26
Technická hodnota	15,00 % z 172 625,26 €	25 893,79

2.1.1.7 Vyhodnotenie - Hala preventívnej starostlivosti na parc.č.577/6, 577/9, 577/11, 577/17

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	Hala preventívnej starostlivosti - Halová časť	1 183 907,12	512 986,96
2.	Hala preventívnej starostlivosti - sociálny prístavok	288 462,95	124 991,00
3.	Hala preventívnej starostlivosti - kotolňa	173 629,41	75 233,62
4.	Hala preventívnej starostlivosti - dielňa č.1	679 018,42	294 218,68
5.	Hala preventívnej starostlivosti - dielňa č.2	119 532,72	51 793,53
6.	Hala preventívnej starostlivosti - prístrešok	172 625,26	25 893,79
	Spolu	2 617 175,88	1 085 117,58

2.1.2 Pozberovka súp.č.0 na parc.č.577/3

Táto hala bez prideleného súpisného čísla bola postavená roku 1985 a pôvodne využívaná prevažne ako senník. Potom sa využívala na skladovanie, neskôr aj na výrobu. V rohu haly sa nachádza rozostavaný priestor pre plánovanú kotolňu a neomietnuté od roku 2009 ostali aj domurovky obvodového plášťa z tvárnic z bieleho pórobetónu hr.375mm. Vzhľadom na plánovanú zmenu spôsobu využívania sa na nej začali stavebné úpravy, ktoré neboli doteraz dokončené. Základy sú betónové, nosná konštrukcia ľahká oceľová pozostávajúca z priehradových stĺpov a priehradových väzníkov sedlového tvaru, na ktorých je plechová krytina. Pozdĺžny modul 10 x 4,5m. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Spodná časť pôvodného plášťa je murovaná z tehál so škrabanými omietkami, ktoré sú miestami zavlhnuté a opadané. Na toto murivo je realizovaná nadmurovka z bieleho pórobetónu – nedokončená a neomietnutá, zo zadnej strany pri oknách a v štíte je aj pôvodné opláštenie z trapezového plechu. Vráta a dvere plechové, zhrdzavené, okná plastové i pôvodné, podlahy betónové s poterom, elektroinštalácia. Zatriedenie podľa KS:1252, predpokladaná životnosť 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
Ot=45,26*15,48*0,1	70,06
Vrchná stavba	
Ov=45,26*15,48*(6,7+8,95)/2	5 482,39
Obstavaný priestor stavby celkom	5 552,45

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 1 301 / 30,1260 = 43,19 €/m³
 Koeficient konštrukcie: k_K = 0,948 (kovová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	45,26*15,48	700,62	Repr.8,95		8,95

Priemerná zastavaná plocha: (700,62) / 1 = 700,62 m²
 Priemerná výška podlaží: (700,62 * 8,95) / (700,62) = 8,95 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 700,62) = 0,9543
 Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 8,95) = 0,8022

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	16,35
2	Zvislé konštrukcie	29,00	1,00	29,00	39,51
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	14,99
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	4,09
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,36
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,20	1,20	1,63
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,20	0,60	0,82
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	0,10	0,20	0,27
12	Vráta	2,00	0,70	1,40	1,91
13	Okná	4,00	1,00	4,00	5,45
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	6,81
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	0,80	4,00	5,45
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,36
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		73,40	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 73,40 / 100 = 0,7340$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,831$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 43,19 €/m^3 * 3,831 * 0,7340 * 0,9543 * 0,8022 * 0,948 * 0,95$$

$$VH = 83,7319 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Pozberovka na parc.č.577/3	1985	40	20	60	66,67	33,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$83,7319 €/m^3 * 5587,48 m^3$	467 850,32
Technická hodnota	33,33 % z 467 850,32 €	155 934,51

2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Hala preventívnej starostlivosti súp.č.115 na parc.č.577/6, 577/9, 577/11, 577/17	2 617 175,88	1 085 117,58
Pozberovka súp.č.0 na parc.č.577/3	467 850,32	155 934,51
Celkom:	3 085 026,20	1 241 052,09

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú na okraji areálu poľnohospodárskeho dvora na západnom okraji obce Nižné Repaše pri rieke Torysa. Prístup je z verejnej komunikácie. Pozemok je mierne svahovitý vo vlastníctve viacerých fyzických osôb. Areál je napojený na verejný vodovod, kanalizáciu a elektrinu. Dažďové vody sú odvedené do blízkeho potoka. Pozemok je rovinatý až mierne svahovitý a pre ďalšie rozširovanie nevhodný. Obec má v súčasnosti cca 150 obyvateľov, počet klesá vzhľadom na obmedzené pracovné možnosti v okolí a obmedzenia pamiatkovej zóny, ktorá bráni novej výstavbe v obci. Je tu len základné vybavenie – obecný úrad, obchod, kedysi tu bola základná škola, kostol, hospodársky dvor. Dopravné napojenie areálu na hlavné dopravné trasy je menej vhodné, autobusová doprava do obce je možná s napojením do okresného mesta Levoča vzdialeného cca 15 km kopcovitým terénom Levočských vrchov.

%]
33

350,32
934,51

€]
117,58
934,51
052,09

ližné
rých
ceho
150
torá
stol,
obce



b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaný areál na južnom okraji obce Nižné Repaše tvoria budovy a haly, ktoré sa predtým využívali pre potreby hospodárskeho dvora, teraz sa obmedzene využívajú na výrobu protipožiarneho skla. Bez väčších stavebných úprav je možné uvedené objekty využívať na prevádzkové a výrobné účely (dielne, ľahká výroba a sklady).

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závädy viazujuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na LV evidovaná ťarcha záložného práva v prospech banky a ťarcha oprávňujúca vlastníka stavby hala preventívnej starostlivosti využívať elektrické zariadenie v trafostanici.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY**

Predmetné nehnuteľnosti sa nachádzajú na okraji areálu hospodárskeho dvora na okraji obce Nižné Repaše, kde ku dňu ohodnotenia je dopyt po takýchto nehnuteľnostiach v porovnaní s ponukou výrazne nižší. V okolí sa nachádzajú ďalšie objekty slúžiace na ľahkú výrobu, skladovanie a poľnohospodárske účely. Príslušenstvo hlavnej stavby je bez dopadu na hodnotu. Nehnuteľnosť je prevádzkový objekt bez parkoviska. Nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len údržbu. Nezamestnanosť v okrese do 10%. Hustota obyvateľstva je malá. Orientácia miestností je čiastočne vhodná. Pozemok pod stavbami je rovinný až mierne svahovitý. V dochádznej vzdialenosti je možná preprava autobusová. Areál je napojený na vodovod, kanalizáciu i elektrickú energiu. Z hľadiska znečistenia životného prostredia je tu bežný hluk a prašnosť od dopravy. Lesy v priamom okolí. Z hľadiska občianskej vybavenosti je tu miestny úrad, základná škola, poľnohospodárske družstvo, základné obchody, ďalšia občianska vybavenosť v okresnom meste Levoča. Je to vzhľadom na nezabezpečený prístup cez pozemky problematická nehnuteľnosť, čiastočne vhodná na prenájom.

Vzhľadom na veľkosť obce, polohu v blízkosti krajského mesta a typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie 0,15.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,15

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,150 + 0,300)	0,450
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,300
III. trieda	Priemerný koeficient	0,150
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,083
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,150 - 0,135)	0,015

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{pdi}	Váha v_i	Výsledok $k_{pdi} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami	V.	0,015	13	0,20
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	IV.	0,083	30	2,49
	časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,300	8	2,40
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	III.	0,150	7	1,05
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie				

5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,150	6	0,90
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,150	10	1,50
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,300	9	2,70
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	0,450	6	2,70
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,150	5	0,75
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	0,450	6	2,70
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,150	7	1,05
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,083	7	0,58
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,083	10	0,83
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,150	8	1,20
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,300	9	2,70
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,150	8	1,20
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,015	7	0,11
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	IV.	0,083	4	0,33
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom				
19	Názor znalca	IV.	0,083	20	1,66
	problematická nehnuteľnosť				
Spolu				180	27,04

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 27,04 / 180$	0,15
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * K_{PD} = 1\,241\,052,09 \text{ €} * 0,150$	186 157,81 €

4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCICH NA PREDMETE POSÚDENIA

Niektoré časti stavieb nie sú evidované v KN, alebo sa nachádzajú čiastočne aj na nevysporiadaných pozemkoch, prípadne na pozemkoch iných vlastníkov. Nehnuteľnosť nie schopná dosahovať výnos formou prenájmu. Na ohodnocovanej nehnuteľnosti sa nevyskytujú žiadne znalcovi známe nedostatky, ktoré by mali vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

III. ZÁVER

Predmetom ohodnotenia je Hala preventívnej starostlivosti súp. číslo 115 na parc.č.577/6, 577/9, 577/11, 577/17 a Pozberovka súp.č.0 na parc.č.577/3 v katastrálnom území Nižné Repaše, okres Levoča.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Hala preventívnej starostlivosti súp.č.115 na parc.č.577/6, 577/9, 577/11, 577/17	162 767,63
Pozberovka súp.č.0 na parc.č.577/3	23 390,18
Všeobecná hodnota celkom	186 157,81
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	186 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstoosemdesiatšesťtisíc Eur	

V Košiciach dňa 14.04.2025



Ing. Martin Hromják

IV. PRÍLOHY

- Objednávka 011/2025 zo dňa 12.03.2025
- Výpis z listu vlastníctva č.773, k.ú. Nižné Repaše
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Nižné Repaše
- Potvrdenie obce o veku stavieb
- Pôdorysy a rezy stavieb
- Fotodokumentácia



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 704 Levoča Datum vyhotovenia : 04.03.2025
 Obec : 543390 NIŽNÉ REPAŠE Čas vyhotovenia : 12:23
 Katastrálne územie : 841030 Nižné Repaše Údaje platné k : 03.03.2025 18:00

VÝPIS JE NEPOUŽITEĽNÝ NA PRÁVNE ÚKONY

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 773

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 5

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
0	577/3	2	pozberovka		1
115	577/6	2	hala preventívnej starostlivosti		1
	577/9				
	577/11				
	577/17				

Iné údaje

právny vzťah k parcele 577/3 pod stavbou súpisné číslo 0 je evidovaný na LV 780
právny vzťah k parcele 577/6 pod stavbou súpisné číslo 115 je evidovaný na LV 779
právny vzťah k parcele 577/9 pod stavbou súpisné číslo 115 je evidovaný na LV 786
právny vzťah k parcele 577/11 pod stavbou súpisné číslo 115 je evidovaný na LV 778
právny vzťah k parcele 577/17 pod stavbou súpisné číslo 115 je evidovaný na LV 780

Legenda

Kód druhu stavby (budovy)

2 Poľnohospodárska budova

Kód umiestnenia stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Počet vlastníkov: 1

Por. číslo	Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko, / Názov Rodné číslo / IČO, Miesto trvalého pobytu / Sídlo, Štát Dátum narodenia.	Spoluovlastnícky podiel
3	JLM assets s.r.o., Veľký Slavkov 1367, Veľký Slavkov, PSČ 059 91, SR ; 46205977	1/1
Tituly nadobudnutia		

Kúpna zmluva V 48/2018 - 5/18.
Žiadosť o zápis stavby: Obec Nižné Repaše, Zápis do IS Registra adries (ozámenie) zo dňa 08.09.2020 -Z 1129/2020 - 66/20.
Poznámky
Poznamenáva sa na nehnuteľnosti stavba pozberovka bez súp.č. na pozemku registra C KN č. 577/3 a stavba hala preventívnej starostlivosti na pozemkoch registra C KN č. 577/6, 577/9, 577/11, 577/17: Začiatok výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe, Slovenská sporiteľňa, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, P 9/2025 - 4/25
Iné údaje
Bez zápisu

Správcovia

Počet správcov: 0

Por. číslo	Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko; / Názov Dátum narodenia, rodné číslo / IČO; Miesto trvalého pobytu / Sídlu; Štát	K pozemku, k stavbe, k vlastníkovi
Bez zápisu		

Nájomcovia

Počet nájomcov: 0

Por. číslo	Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko; / Názov Dátum narodenia, rodné číslo / IČO; Miesto trvalého pobytu / Sídlu; Štát	K pozemku, k stavbe, k vlastníkovi
Bez zápisu		

Iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti

Počet Iné oprávnených osôb z práva k nehnuteľnosti: 0

Por. číslo	Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko; / Názov Dátum narodenia, rodné číslo / IČO; Miesto trvalého pobytu / Sídlu; Štát	K pozemku, k stavbe, k vlastníkovi
Bez zápisu		

Tituly nadobudnutia
Bez zápisu

Poznámky
Bez zápisu

Iné údaje
Bez zápisu

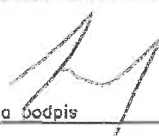
ČASŤ C: Ľarchy

K pozemku, k stavbe, k vlastníkovi	Znenie ľarchy
Poradové číslo vlastníka	Vlastník nehnuteľnosti a to haly preventívnej starostlivosti, ktorá stojí na pozemku parc. č. 577/6, je oprávnený využívať jednak uloženie elektrických zariadení v trafostanici stojacej na pozemku parc. č. 290/11, najmä ide o meranie, ističe, odpájač a podobne, a jednak kedykoľvek prístup do trafostanice stojacej na pozemku parc. č. 290/11 za účelom údržby a prípadných opráv vyššie uvedených elektrických zariadení, ktoré elektrické zariadenia sú tiež vo vlastníctve vlastníka haly preventívnej starostlivosti, ktorá stojí na pozemku parc. č. 428/6 podľa V 128/2007- 22/07, V 48/2018 - 5/18.
3	

Poradové číslo vlastníka	Vklad záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 001511653 na nehnuteľnosti stavby pozberovka na pozemku parcela C KN č. 577/3, hala prev. starostl. súp. č. 115 na pozemku parcela C KN č. 577/6, 577/9, 577/11, 577/17 podľa V 286/2020 zo dňa 20.03.2020 - 26/20, Z 1129/20 - 66/20.
3	

VÝPIS JE NEPOUŽITEĽNÝ NA PRÁVNE ÚKONY



Okresný úrad Levoča katastrálny odbor	Okres Levoča	Obec NIŽNÉ REPAŠE	Kat. územie NIŽNÉ REPAŠE
	Číslo zákazky K1 361/2025	Vektorová mapa	Mierka 1 : 1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu: CKN 577/3,6,9,11,17		
Vyhотовil: Okresný úrad v mene ÚGKK SR			
Dňa 17.03.2025	Meno Ing. Koperdak		  Pečiatka a podpis

V Nižných Repašoch dňa 07.05.2009

POTVRDENIE

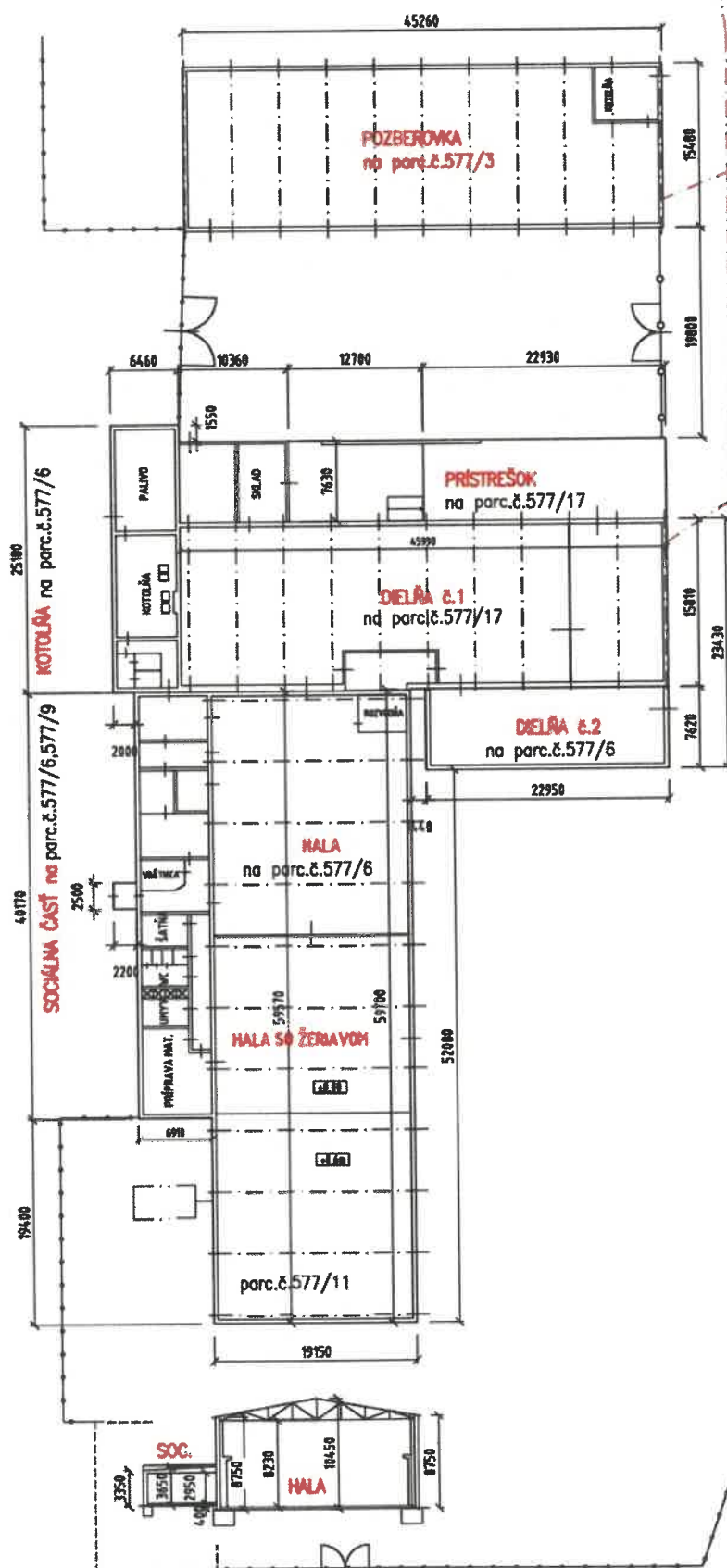
Obecný úrad v Nižných Repašoch týmto potvrdzuje, že stavba- pozberovka na parcele KN C 577/3 evidovaná na LV 773, bola daná do užívania v r.1985, stavba-hala preventívnej starostlivosti na parcele 577/6 na LV 773 bola daná do užívania v r.1991.v kat. úz. Nižné Repaše.

S pozdravom

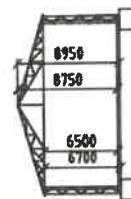


Marta Vrabľová
starostka obce

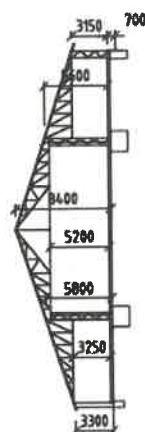
SITUÁCIA AREÁLU - NIŽNÉ REPAŠE



REZ POZBEROVKOU



REZ DIELŇOU



Hala preventívnej starostlivosti súp.č.115 na parc.č.577/6, 577/9, 577/11, 577/17
Hala preventívnej starostlivosti – halová časť



Hala preventívnej starostlivosti – Kotelňa



Hala preventívnej starostlivosti – sociálna časť



Hala preventívnej starostlivosti – dielne s prístreškom



Pozberovka súp.č.0 na parc.č.577/3



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 37 00 00 stavebníctvo, odvetví 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 911209.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 59/2025

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

Podpis znalca



