

**Objednávateľ posudku** : Nemocnica s poliklinikou Brezno, n.o.  
Banisko č.1  
977 01 Brezno  
**Číslo spisu (objednávka):** ústna

## ZNALECKÝ POSUDOK Č.043/2021

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – **DOLIEČOVACIE ODDELENIE** súpisné č.977 parcela C-KN č.3676/3, **BUDOVA BYV.PAZS** súpisné č.2362, parcela C-KN č.3676/6 a **VRÁTNICA-GARÁŽ** súpisné č.2366 parcela C-KN č.3670/12 s príslušenstvom a pozemkom, parc. C - KN č. 3670/13, 3676/1, 3676/3, 3676/5, 3676/6, 3676/12, 161, mesto Brezno, k.ú. Brezno, okres Brezno.

**Účel posudku** : Zistenie hodnoty nehnuteľnosti pre účel prevodu  
**Počet strán (z toho príloh)** : 48/24  
**Počet odovzdaných vyhotovení** : 3 krát v písomnej podobe a 2 krát v elektronickej podobe

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Podľa ústnej objednávky je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu zdravotníckych nehnuteľností DOLIEČOVACIE ODDELENIE súpisné č.977 parcela C-KN č.3676/3, BUDOVA BYV.PAZS súpisné č.2362, parcela C-KN č.3676/6 a VRÁTNICA-GARÁŽ súpisné č.2366 parcela C-KN č.3670/12 s príslušenstvom a pozemkom, parc. C - KN č.3670/13, 3676/1, 3676/3, 3676/5, 3676/6, 3676/12, 161, mesto Brezno, k.ú. Brezno, okres Brezno.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Prevod vlastníckeho práva.

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

17.06.2021

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

17.06.2021

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Stavebné povolenie - nebolo doložené.
- Kolaudačné rozhodnutie - nebolo doložené.

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1432, k. ú. Brezno zo dňa 22.06.2021, vytvorených cez katastrálny portál.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.5851, k. ú. Brezno zo dňa 07.06.2021, vytvorených cez katastrálny portál.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy k. ú. Brezno zo dňa 28.06.2021, vytvorená cez katastrálny portál.
- Zameranie a náčrt skutkového stavu.
- Fotodokumentácia, orto-foto mapa
- Údaje z internetu [www.reality.sk](http://www.reality.sk); [www.topreality.sk](http://www.topreality.sk); [wwwtrh.sk](http://wwwtrh.sk); [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk); [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk); [www.upsvar.sk](http://www.upsvar.sk)

## 6. Použitie právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška č. 228/2018 Z.z. Ministerstva spravodlivosti SR, 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. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 212/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., 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
- Vyhláška 26/2014, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 300/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 215/1995 Z. z. o geodézii a kartografii v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného charakteru (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb

- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### a) Definície pojmov

#### Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

#### Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb 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 stavieb (TH)

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

### b) Definície použitých postupov

#### Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre **1. štvrt'rok 2021**.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená 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 a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

#### Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),

- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

### 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Reálnosť použitia kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty je obmedzená z dôvodu nižšej dostupnosti hodnoverných podkladov pre stanovenie primeraného výnosu formou prenájmu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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 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. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$V\dot{S}H_S = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],

TH – technická hodnota stavieb [€],

a – váha výnosovej hodnoty [-],

b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb 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:  $a > b$ .

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacíj metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

$V\dot{S}H_{MJ}$  – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v  $€m^2$ .

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.

Hlavné faktory porovnávania:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Kombinovaná a porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty sú vylúčené z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky 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 m<sup>2</sup> pozemku
  - $k_{PD}$  - koeficient polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacíj metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

- M - výmera hodnoteného pozemku v m<sup>2</sup>,
- $V\check{S}H_{MJ}$  - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\check{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnutelný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje :**

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na **liste vlastníctva č. 1432** v k. ú. Brezno v popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

**A. Majetková podstata:**

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape  
parcely č.3670/13 - zastavané plochy a nádvoria 504 m<sup>2</sup>  
parcely č.3676/1 - zastavané plochy a nádvoria 1933 m<sup>2</sup>  
parcely č.3676/3 - zastavané plochy a nádvoria 504 m<sup>2</sup>  
parcely č.3676/5 - zastavané plochy a nádvoria 39 m<sup>2</sup>  
parcely č.3676/6 - zastavané plochy a nádvoria 281 m<sup>2</sup>  
parcely č.3676/12 - zastavané plochy a nádvoria 6 m<sup>2</sup>

**Stavby**

DOLIEČ. ODDELENIE súp.č.977, parcela C - KN č.3676/3  
BUDOVA BYV.PAZS súp.č.2362, parcela C - KN č.3676/6  
VRÁTNICA-GARÁŽ súp.č.2366, parcela C - KN č.3670/12

**B. Vlastníci:**

2 Nemocnica s poliklinikou Brezno, n.o., Banisko 1, Brezno podiel 1/1

**C. Ťarchy:**

Por.č.:

- 2 PRÁVO ZODPOVEDAJÚCE VECNÉMU BREMENU V PROSPECH SLOVENSKEJ REPUBLIKY NA ZÁKLADE UZNESENIA VLÁDY SR Č. 1352 ZO DŇA 11.12.2002 O TRANSFORMÁCII ŠTÁTNEJ PRÍSPEVKOVEJ ORGANIZÁCIE NA PARCELY KN Č.630/1,630/2,630/5,630/6,630/7,630/8,630/9,630/10,630/11,630/12,630/13,630/14,630/15,630/16,630/17,630/18,630/19,630/20,630/21,630/22,630/23,630/24,630/25,630/26,630/27,630/28,630/29,630/30,630/31,630/32,630/33,630/34,630/35,630/36,630/37,630/38,630/39,630/40,630/41,630/42,631/2,631/3,631/4,631/5,631/6,631/7,631/8,631/1,631/14,631/9,631/10,631/11,631/12,631/13,631/15,632,633/1,633/2,633/3,633/4,634,635,636,3676/10,3670/12,3676/7,3676/9 A STAVBY S.Č.2421 NA 630/5,S.Č.2423 NA 630/17,S.Č.2390 NA 630/36,S.Č.2391 NA 630/37,S.Č.2422 NA 630/38,S.Č.2392 NA 631/3,S.Č.2388 NA 631/1,S.Č.2389 NA 631/14,S.Č.2387 NA 631/9,S.Č.273 NA 631/10,631/11,631/12,S.Č.2424 NA 632,S.Č.2360 NA 3676/5,S.Č.2361 NA 3676/10.
- 2 Vecné bremeno spočívajúce v práve uloženia nadzemného elektrického vedenia ako aj v práve vstupu v ktoromkoľvek čase a ročnom období za účelom prevádzky, údržby a rekonštrukcie na pozemok registra E-KN č. 7-50217 v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 37056565-110/18 v prospech Stredoslovenská distribučná, a.s., IČO: 36442151, Pri Rajčianke 2927/8, 01047 Žilina podľa listiny V-3273/2019.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na **liste vlastníctva č. 5851** v k. ú. Brezno v popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

**A. Majetková podstata:**

PARCELY registra "E" evidované na katastrálnej mape  
parcely č.161 - zastavané plochy a nádvoria 352 m<sup>2</sup>

**B. Vlastníci:**

1	Rošková Zuzana r.Békyová, (m.Ondrej, SPF)	podiel 1/4
2	Béky Samuel, (prot.327, SPF)	podiel 1/4
3	Futasová Emília r.Békyová, (m.Ján, SPF)	podiel 1/28
4	Béky Daniel, (prot.327, SPF)	podiel 1/28
6	Mistríková Adela r.Békyová, (SPF)	podiel 1/28
7	Békyová Eva, (SPF)	podiel 1/28
8	Futasová Emília r.Békyová, (m.Ján, SPF)	podiel 1/140
9	Béky Daniel, (prot.327, SPF)	podiel 1/140
11	Mistríková Adela r.Békyová, (SPF)	podiel 1/140
12	Békyová Eva, (SPF)	podiel 1/140
13	Futasová Emília r.Békyová, (m.Ján, SPF)	podiel 1/140
14	Béky Daniel, (prot.327, SPF)	podiel 1/140
16	Mistríková Adela r.Békyová, (SPF)	podiel 1/140
17	Békyová Eva, (SPF)	podiel 1/140
19	Slovenský pozemkový fond Bratislava, Búdkova 36, 817 47 Bratislava	podiel /
20	Hedwig Beisl r.Béky, Bleriotgasse 46/3/2, Viedeň, Rakúska republika	podiel 1/20
21	Nemocnica s poliklinikou Brezno, n.o., Banisko 1, Brezno	podiel 1/4

**C. Ťarchy:**

Bez zápisu.

**Iné údaje:**

19 K vlastníkom č.1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 16, 17 je pod por.č.19 správa ku všetkým nehnuteľnostiam

**Poznámka:**

Bez zápisu.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 17.06.2021 za účasti vlastníka.

Zameranie vykonané dňa 17.06.2021.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 17.06.2021.

**d) Technická dokumentácia :**

Technická dokumentácia nebola poskytnutá kompletná. Skutkový stav bol zistený meraním a je zakreslený v prílohách znaleckého posudku.

**e) Údaje katastra :**

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

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

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

parcely č.3670/13 - zastavané plochy a nádvoria 504 m<sup>2</sup>

parcely č.3676/1 - zastavané plochy a nádvoria 1933 m<sup>2</sup>

parcely č.3676/3 - zastavané plochy a nádvoria 504 m<sup>2</sup>

parcely č.3676/5 - zastavané plochy a nádvoria 39 m<sup>2</sup>

parcely č.3676/6 - zastavané plochy a nádvoria 281 m<sup>2</sup>

parcely č.3676/12 - zastavané plochy a nádvoria 6 m<sup>2</sup>

PARCELY registra "E" evidované na katastrálnej mape

parcely č.161 - zastavané plochy a nádvoria 352 m<sup>2</sup>

Stavby

DOLIEČ. ODDELENIE súp.č.977, parcely C - KN č.3676/3

BUDOVA BYV.PAZS súp.č.2362, parcely C - KN č.3676/6

VRÁTNICA-GARÁŽ súp.č.2366, parcely C - KN č.3670/12

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb nehnuteľnosti, ktoré nie sú vlastnícky podložené:  
Neboli zistené.

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

#### 2.1.1 Stavba: DOLIEČ. ODDELENIE súp.č.977, parcela C- KN č.3676/3

**Charakteristika objektu:** Objekt slúžil v čase prevádzky ako oddelenie pre dlhodobu chorých pacientov. Objekt je dvojpodlažný bez suterénu a podkrovia. Užívaný je ako prevádzkový objekt zdravotníckeho zariadenia. Objekt je zaradený podľa JKSO ako budovy nemocníc a nemocníc s poliklinikou.

**Stavebnotechnické riešenie:** Objekt je založený na betónových základových pásoch s vodorovnou izoláciou. Zvislé nosné konštrukcie sú murované s tehál hr. 45,00 cm, stropné konštrukcie a schodisko sú železobetónové, strecha je valbová, krytina plechová, klampiarske konštrukcie sú pozinkované. Vonkajšie aj vnútorné úpravy povrchov sú vápenné hladké omietky. Podlahy sú PVC a keramická dlažba. Okná drevené dvojité, dvere interiérové sú hladké v ocelových zárubniach a drevená rámové. Vykurovanie je ústredné, radiátory sú liatinové, článkové, zdroj sa nachádza mimo objektu (samostatná kotolňa na pevné palivo). Teplá úžitková voda bola dodávaná centrálné. Objekt je napojený na rozvod vody, kanalizácie, NN, centrálného vykurovania a telekomunikácií. Doklady o veku nehnuteľnosti neboli doložené, objekt bol daný do užívania na základe údajov vlastníka cca v roku 1938. Stavebnotechnický stav objektu je primeraný svojmu veku s nedostatočnou údržbou (objekt je viac ako 15 rokov neužívaný, poškodené sú výplne okien, vykurovací systém, zariadenie predmety sanity, omietky, podlahy...).

**Dispozičné riešenie:** Prízemie pozostáva so vstupného zádveria so schodiskom, kancelárie, chodby, skladu, kuchynky, sociálnych zariadení, vyšetrovni a izieb pacientov. Poschodie má totožnú dispozíciu.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 801 11 budovy nemocníc a nemocníc s poliklinikou  
**KS:** 1264 Nemocničné budovy a zdravotnícke zariadenia

#### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
$O_v = 24,70 \cdot 16,72 \cdot 8,21 + 11,27 \cdot 3,00 \cdot 6,20 + 5,04 \cdot 3,13 \cdot 2,60 + 3,13 \cdot 3,50 \cdot 5,70 + 4,63 \cdot 5,04 \cdot 2,76 + 4,63 \cdot 5,00 \cdot 2,76 \cdot 0,5 + 24,70 \cdot 16,72 \cdot 0,70$	4 089,12
$O_t = 16,72 \cdot 4,60 \cdot (24,70/2 - 9,0/6 - 9,0/6) + 11,27 \cdot 3,00 \cdot 0,85 \cdot 0,5 + 13,27 \cdot 4,82 \cdot 0,50 \cdot 0,5 + (2 + (11,0 \cdot 4,63 \cdot 3,04)/2 + (4,63 \cdot 3,04)/6)$	831,25
$O_s = 4,82 \cdot 13,27 \cdot 3,16$	202,12
$O_z = (24,70 \cdot 16,72 + 11,27 \cdot 3,00 + 4,82 \cdot 13,27 + 3,13 \cdot 5,04) \cdot 0,3$	157,96
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>5 280,45</b>

#### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 2\,587 / 30,1260 = 85,87 \text{ Eur/m}^3$   
**Koeficient konštrukcie:**  $k_K = 0,939$  (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

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

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$(24,70 \cdot 16,72) + (11,27 \cdot 3,00) + (5,04 \cdot 3,13)$	462,57	Repr.	$((24,70 \cdot 16,72 \cdot 4,40) + (11,27 \cdot 3,00 \cdot 2,60) + (5,04 \cdot 3,13 \cdot 4,40)) / 462,57$	4,2684
Nadzemné	2	$(24,70 \cdot 16,72) + (11,27 \cdot 3,00) + (5,04 \cdot 3,13)$	462,57	Repr.	$((24,70 \cdot 16,72 \cdot 3,81) + (11,27 \cdot 3,00 \cdot 2,60) + (5,04 \cdot 3,13 \cdot 3,81)) / 462,57 = 3,72 \text{ m}^2$	3,7215



**Priemerná zastavaná plocha:**  $(462,57 + 462,57) / 2 = 462,57 \text{ m}^2$   
**Priemerná výška podlaží:**  $(462,57 * 4,2684 + 462,57 * 3,7215) / (462,57 + 462,57) = 3,99 \text{ m}$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 462,57) = 0,9719$   
**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**  $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,99) = 0,8263$

**Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $cp_i$	Koef. štand. $ks_i$	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Konštrukcie podľa RU</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	8,96
2	Zvislé konštrukcie	16,00	1,00	16,00	23,84
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	11,94
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	8,96
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,99
6	Klamiarske konštrukcie	1,00	0,50	0,50	0,75
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,80	5,60	8,36
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,50	1,50	2,24
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	0,50	1,50	2,24
10	Schody	3,00	1,00	3,00	4,48
11	Dvere	4,00	0,50	2,00	2,99
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	0,50	3,00	4,48
14	Povrchy podláh	3,00	0,50	1,50	2,24
15	Vykurovanie	5,00	0,30	1,50	2,24
16	Elektroinštalácia	6,00	0,50	3,00	4,48
17	Bleskozvod	1,00	0,50	0,50	0,75
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,50	1,50	2,24
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,50	1,50	2,24
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,49
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,20	0,40	0,60
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,20	0,80	1,19
24	Výťahy	1,00	0,20	0,20	0,30
25	Ostatné	4,00	0,00	0,00	0,00
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>67,00</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  $k_v = 67,00 / 100 = 0,6700$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,558$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,02$   
**Východisková hodnota na MJ:**  $VH = RU * k_{CU} * k_v * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$  [Eur/m<sup>3</sup>]  
 $VH = 85,87 \text{ Eur/m}^3 * 2,558 * 0,6700 * 0,9719 * 0,8263 * 0,939 * 1,02$   
 $VH = 113,1988 \text{ Eur/m}^3$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
DOLIEČ. ODDELENIE súp.č.977, parcela C- KN č.3676/3	1938	83	17	100	83,00	17,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
-------	---------	---------------

Východisková hodnota	113,1988 Eur/m <sup>3</sup> * 5280,45 m <sup>3</sup>	597 740,60
Technická hodnota	17,00 % z 597 740,60 Eur	101 615,90

## 2.1.2 Stavba: BUDOVA BYV.PAZS súp.č.2362, parcela C-KN č.3676/6

**Charakteristika objektu:** Objekt v čase prevádzky slúžil ako zariadenie pre psychiatrických a závislých pacientov. Objekt je dvojpodlažný bez suterénu a podkrovia. Užívaný je ako prevádzkový objekt zdravotníckeho zariadenia. Objekt je zaradený podľa JKSO ako budovy nemocníc a nemocníc s poliklinikou.

**Stavebnotechnické riešenie:** Objekt je založený na betónových základových pásoch s vodorovnou izoláciou. Zvislé nosné konštrukcie sú murované s tehál hr. 45,00 cm, stropné konštrukcie a schodisko sú železobetónové, strecha je valbová, krytina plechová, klampiarske konštrukcie sú pozinkované. Vonkajšie aj vnútorné úpravy povrchov sú vápenné hladké omietky. Objekt je zateplený kontaktným zatepľovacím systémom. Podlahy sú PVC a keramická dlažba. Okná plastové s tepelnoizolačným dvojsklom, dvere interiérové sú hladké v oceľových zárubniach, exteriérové sú plastové. Vykurovanie je lokálne realizované priamovýhrevnými telesami na elektrickú energiu (30% telies bolo demontovaných). TUV je zabezpečená samostatnými zásobníkmi s elektrickým ohrevom. Objekt je napojený na rozvod vody, kanalizácie, NN a telekomunikácií. Stavebnotechnický stav objektu je dobrý, objekt bol daný do užívania v roku cca 1960. V roku 2002 bola realizovaná komplexná rekonštrukcia, okrem prvkov dlhodobej životnosti. Objekt je viac ako 15 rokov mimo prevádzky.

**Dispozičné riešenie:** Prízemie pozostáva so vstupného zádveria so schodiskom, kancelárie, chodby, skladu, kuchynky, sociálnych zariadení, vyšetrovní a izieb pacientov. Poschodie má totožnú dispoziáciu.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 801 11 budovy nemocníc a nemocníc s poliklinikou  
**KS:** 1264 Nemocničné budovy a zdravotnícke zariadenia

### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
Ov=28,71*8,40*7,10+2,78*8,138*5,80	1 843,48
Ot=8,40*2,30*(28,71/2-5,0/6-5,0/6)+2,78*8,138*0,25	250,79
Oz=28,71*8,40*0,3+2,78*8,138*0,3	79,14
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>2 173,41</b>

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 2 587 / 30,1260 = 85,87 Eur/m<sup>3</sup>  
**Koeficient konštrukcie:** k<sub>K</sub> = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

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

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	28,71*8,40+2,78*8,138	263,79	Repr. 3,00		3
Nadzemné	2	28,71*8,40+2,78*8,138	263,79	Repr. (28,71*8,40*3,00+2,78*8,138*2,00)/263,79		2,914 2

**Priemerná zastavaná plocha:** (263,79 + 263,79) / 2 = 263,79 m<sup>2</sup>  
**Priemerná výška podlaží:** (263,79 \* 3 + 263,79 \* 2,9142) / (263,79 + 263,79) = 2,96 m

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** k<sub>ZP</sub> = 0,92 + (24 / 263,79) = 1,0110  
**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** k<sub>VP</sub> = 0,30 + (2,10 / 2,96) = 1,0095

### Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c <sub>pi</sub>	Koef. štand. k <sub>si</sub>	Úprava podielu c <sub>pi</sub> * k <sub>si</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
-------	-------	--------------------------------------	------------------------------	--	-------------------------------------

<b>Konštrukcie podľa RU</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	6,36
2	Zvislé konštrukcie	16,00	1,00	16,00	17,00
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,48
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,36
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,12
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,06
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,42
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,30	3,90	4,14
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	3,18
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,18
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	4,24
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	6,36
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,18
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	5,30
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,36
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,06
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,18
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,18
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,50	1,00	1,06
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,20	0,40	0,42
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	4,24
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	0,50	2,00	2,12
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>94,30</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 94,30 / 100 = 0,9430$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$$k_{CU} = 2,558$$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 1,02$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 85,87 \text{ Eur/m}^3 * 2,558 * 0,9430 * 1,0110 * 1,0095 * 0,939 * 1,02$$

$$VH = 202,4776 \text{ Eur/m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

### Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	6,36	1960	150	61	2,59
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1960	80	61	12,96
3	Stropy	8,48	1960	80	61	6,47
4	Zastrešenie bez krytiny	6,36	1960	70	61	5,54
5	Krytina strechy	2,12	2002	40	19	1,01
6	Klmpiarske konštrukcie	1,06	2002	50	19	0,40
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,42	2002	50	19	2,82
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,14	2002	50	19	1,57
9	Vnútorné keramické obklady	3,18	2002	50	19	1,21
10	Schody	3,18	2002	80	19	0,76
11	Dvere	4,24	2002	50	19	1,61

12	Vráta	0,00	1960	0	0	0,00
13	Okná	6,36	2002	50	19	2,42
14	Povrchy podláh	3,18	2002	15	19	4,03
15	Vykurovanie	5,30	2002	15	19	6,71
16	Elektroinštalácia	6,36	2002	50	19	2,42
17	Bleskozvod	1,06	2002	50	19	0,40
18	Vnútorný vodovod	3,18	2002	50	19	1,21
19	Vnútorná kanalizácia	3,18	2002	50	19	1,21
20	Vnútorný plynovod	0,00	1960	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,06	2002	15	19	1,34
22	Vybavenie kuchýň	0,42	2002	15	19	0,53
23	Hygienické zariadenia a WC	4,24	2002	30	19	2,69
24	Výťahy	0,00	2002	0	0	0,00
25	Ostatné	2,12	2002	20	19	2,01
	<b>Opotrebenie</b>					<b>61,91%</b>
	<b>Technický stav</b>					<b>38,09%</b>

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$202,4776 \text{ Eur/m}^3 * 2173,41 \text{ m}^3$	440 066,84
Technická hodnota	38,09 % z 440 066,84 Eur	167 621,46

### 2.1.3 Stavba: VRÁTNICA-GARÁŽ súp.č.2366, parcela C-KN č.3670/12

**Charakteristika objektu:** Objekt je prízemný bez suterénu a podkrovia. Užívaný je ako prevádzkový objekt vrátnice s garážou. Objekt je zaradený podľa JKSO ako budovy vrátnic, strážnic.

**Stavebnotechnické riešenie:** Objekt je založený na betónových základových pásoch s vodorovnou izoláciou. Zvislé nosné konštrukcie sú murované z tehál a tvárnic hr. 30,00 cm, stropné konštrukcie sú drevené, trámové s podhl'adom, strecha je valbová, krytina plechová, klampiarske konštrukcie sú pozinkované. Vonkajšie aj vnútorné úpravy povrchov sú vápenné hladké omietky. Podlahy sú cementový poter a keramická dlažba. Okná drevené dvojité, dvere interiérové sú hladké v ocel'ových zárubniach, exteriérové sú drevené, vráta sú taktiež drevené, otváracie. Objekt je napojený na rozvod vody, kanalizácie, NN a telekomunikácií. Vykurovanie je ústredné teplovodné s napojením na centrálny systém vykurovania - samostatná kotolňa na pevné palivo. Doklady o veku nehnuteľnosti neboli doložené, objekt bol daný do užívania na základe údajov vlastníka cca v roku 1938. Stavebnotechnický stav objektu je primeraný svojmu veku s nedostatočnou údržbou (objekt je viac ako 15 rokov neužívaný).

**Dispozičné riešenie:** Prízemie pozostáva z garáže, skladových priestorov, vrátnice a sociálnych zariadení.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 801 65 budovy vrátnic, strážnic ( včítane závor )

**KS:** 1220 Budovy pre administratívu

### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
$Ov=11,69*9,34*3,35+2,74*1,40*2,40$	374,97
$Ot=11,69*2,10*(9,34/2-5,60/6)$	91,73
$Oz=(11,69*9,34+2,74*1,40)*0,3$	33,91
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>500,61</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 2\,802 / 30,1260 = 93,01 \text{ Eur/m}^3$   
**Koeficient konštrukcie:**  $k_K = 0,939$  (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

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

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$11,69 * 9,34 + 2,74 * 1,40$	113,02	Repr.	$(11,69 * 9,34 * 3,35 + 2,74 * 1,40 * 2,40) / 113,02$	3,3178

**Priemerná zastavaná plocha:**  $(113,02) / 1 = 113,02 \text{ m}^2$   
**Priemerná výška podlaží:**  $(113,02 * 3,3178) / (113,02) = 3,32 \text{ m}$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 113,02) = 1,1324$   
**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**  $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,32) = 0,9325$

**Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $cp_i$	Koef. štand. $ks_i$	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	9,30
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	19,75
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	10,47
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	8,14
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,33
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,16
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	8,14
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,49
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,50	1,00	1,16
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,49
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,81
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,49
15	Vykurovanie	4,00	0,50	2,00	2,33
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,98
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,49
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,49
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	3,49
24	Výtahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,50	3,00	3,49
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>86,00</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  $k_V = 86,00 / 100 = 0,8600$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,558$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,02$   
**Východisková hodnota na MJ:**  $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$  [Eur/m<sup>3</sup>]  
 $VH = 93,01 \text{ Eur/m}^3 * 2,558 * 0,8600 * 1,1324 * 0,9325 * 0,939 * 1,02$   
 $VH = 206,9394 \text{ Eur/m}^3$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
VRÁTNICA-GARÁŽ súp.č.2366, parcela C-KN č.3670/12	1938	83	17	100	83,00	17,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	206,9394 Eur/m <sup>3</sup> * 500,61 m <sup>3</sup>	103 595,93
Technická hodnota	17,00 % z 103 595,93 Eur	17 611,31

**2.2 PRÍSLUŠENSTVO****2.2.1 Plot: Oplotenie areálu****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	320,00m	700	23,24 Eur/m
2.	<b>Podmurovka:</b>			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	320,00m	926	30,74 Eur/m
	<b>Spolu:</b>			<b>53,98 Eur/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	z vlnitého plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch	576,00m <sup>2</sup>	611	20,28 Eur/m
4.	<b>Plotové vráta:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	7505	249,12 Eur/ks
5.	<b>Plotové vrátka:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	3890	129,12 Eur/ks

**Dĺžka plotu:** 320,00 m  
**Pohľadová plocha výplne:** 320,00\*1,80 = 576,00 m<sup>2</sup>  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,558$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,02$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie areálu	1985	36	14	50	72,00	28,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(320,00m * 53,98 \text{ Eur/m} + 576,00m^2 * 20,28 \text{ Eur/m}^2 + 2ks * 249,12 \text{ Eur/ks} + 2ks * 129,12 \text{ Eur/ks}) * 2,558 * 1,02$	77 521,69

Technická hodnota	28,00 % z 77 521,69 Eur	21 706,07
-------------------	-------------------------	-----------

## 2.2.2 Vonkajšia úprava: Prípojka vody

### ZATRIEDENIE STAVBY

**Kód JKSO:** 827 1 Vodovod  
**Kód KS:** 2222 Miestne potrubné rozvody vody

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
**Bod:** 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie  
**Položka:** 1.2.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navrtavacieho pásu

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1800/30,1260 = 59,75$  Eur/bm  
**Počet merných jednotiek:** 140,00 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,558$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,02$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	1975	46	4	50	92,00	8,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$140 \text{ bm} * 59,75 \text{ Eur/bm} * 2,558 * 1,02$	21 825,62
Technická hodnota	$8,00 \% \text{ z } 21 825,62 \text{ Eur}$	1 746,05

## 2.2.3 Vonkajšia úprava: Vodomerná šachta

### ZATRIEDENIE STAVBY

**Kód JKSO:** 827 1 Vodovod  
**Kód KS:** 2222 Miestne potrubné rozvody vody

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
**Bod:** 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)  
**Položka:** 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $7660/30,1260 = 254,27$  Eur/m<sup>3</sup> OP  
**Počet merných jednotiek:**  $2,00 * 1,40 * 1,40 = 3,92$  m<sup>3</sup> OP  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,558$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,02$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1975	46	34	80	57,50	42,50

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$3,92 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 2,558 * 1,02$	2 600,65
Technická hodnota	42,50 % z 2 600,65 Eur	1 105,28

**2.2.4 Vonkajšia úprava: Prípojka kanalizácie****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.d) Prípojka kanalizácie DN 250 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1370/30,1260 = 45,48 \text{ Eur/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 150,00 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,558$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,02$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	1975	46	34	80	57,50	42,50

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$150 \text{ bm} * 45,48 \text{ Eur/bm} * 2,558 * 1,02$	17 799,69
Technická hodnota	42,50 % z 17 799,69 Eur	7 564,87

**2.2.5 Vonkajšia úprava: Prípojka NN****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.j) káblová prípojka zemná Al 4\*16 mm\*mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $445/30,1260 = 14,77 \text{ Eur/bm}$   
**Počet káblov:** 2  
**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:** 8,86 Eur/bm  
**Počet merných jednotiek:** 150,0 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,558$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,02$

**TECHNICKÝ STAV**



Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka NN	1980	41	9	50	82,00	18,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$150 \text{ bm} * (14,77 \text{ Eur/bm} + 1 * 8,86 \text{ Eur/bm}) * 2,558 * 1,02$	9 248,17
Technická hodnota	$18,00 \% \text{ z } 9 248,17 \text{ Eur}$	1 664,67

## 2.2.6 Vonkajšia úprava: Prípojka zemného plynu

#### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod  
 Kód KS: 2221 Miestne plynovody  
 Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)  
 Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $425/30,1260 = 14,11 \text{ Eur/bm}$   
 Počet merných jednotiek: 65,00 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,558$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,02$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka zemného plynu	1995	26	24	50	52,00	48,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$65 \text{ bm} * 14,11 \text{ Eur/bm} * 2,558 * 1,02$	2 392,99
Technická hodnota	$48,00 \% \text{ z } 2 392,99 \text{ Eur}$	1 148,64

## 2.2.7 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy

#### 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 obaľované kamenivo

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	450/30,1260 = 14,94 Eur/m <sup>2</sup> ZP
<b>Počet merných jednotiek:</b>	1800 m <sup>2</sup> ZP
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	k <sub>CU</sub> = 2,558
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	k <sub>M</sub> = 1,02

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	1975	46	4	50	92,00	8,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	1800 m <sup>2</sup> ZP * 14,94 Eur/m <sup>2</sup> ZP * 2,558 * 1,02	70 165,53
Technická hodnota	8,00 % z 70 165,53 Eur	5 613,24

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
DOLIEČ. ODDELENIE súp.č.977, parcela C- KN č.3676/3	597 740,60	101 615,90
BUDOVA BYV.PAZS súp.č.2362, parcela C-KN č.3676/6	440 066,84	167 621,46
VRÁTNICA-GARÁŽ súp.č.2366, parcela C-KN č.3670/12	103 595,93	17 611,31
<b>Celkom za Bytové a nebytové budovy (haly)</b>	<b>1 141 403,37</b>	<b>286 848,67</b>
<b>Oplotenie areálu</b>	77 521,69	21 706,07
Prípojka vody	21 825,62	1 746,05
Vodomerná šachta	2 600,65	1 105,28
Prípojka kanalizácie	17 799,69	7 564,87
Prípojka NN	9 248,17	1 664,67
Prípojka zemného plynu	2 392,99	1 148,64
Spevnené plochy	70 165,53	5 613,24
<b>Celkom za Vonkajšie úpravy</b>	<b>124 032,65</b>	<b>18 842,75</b>
<b>Celkom:</b>	<b>1 342 957,71</b>	<b>327 397,49</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť je situovaná v meste Brezno na ulici Rázusova. Objekty s príslušenstvom sa nachádzajú v obytnej zóne KBV a IBV na rovinatom pozemku. Hodnotené stavby sú prístupné z cesty 2.triedy 2/529 cez miestne spevnené komunikácie. V mieste lokalizácie stavieb je možnosť napojenia na základné inžinierske siete verejný vodovod, kanalizáciu, NN, zemný plyn a telekomunikácie. Areál je svojím vstupom orientovaný na západ. Občianska vybavenosť mesta je na úrovni okresného mesta s počtom obyvateľov 20 300. V bezprostrednom okolí hodnotenej stavby sa nachádzajú objekty štátnej správy a základná obchodná vybavenosť. Centrum mesta Brezno s komplexnou vybavenosťou a službami sa nachádza vo vzdialenosti 400 m. Vychádzajúc z inzertných ponúk miestnych tlačových médií a z ponúk realitných kancelárií, možno dopyt na trhu s nehnuteľnosťami tohto druhu v súčasnosti charakterizovať ako vyrovnaný. Predmetné stavby a pozemky sú štandardne obchodovateľné nehnuteľnosti na realitnom trhu.

### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Objekty zdravotníckych zariadení nie sú v dobe ohodnotenia užívané. Objekty sú využiteľné v celom rozsahu. Vzhľadom na dobrú polohu v rámci mesta a dobrý prístup je potenciálne využitie objektov po rekonštrukcii vysoké, hlavne pre služby, ale aj bývanie.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti pre služby a bývanie, prípadne prenájom, alebo predaj nehnuteľnosti. Záložné právo a iné ťarchy nie sú zapísané v LV.

**3.1 STAVBY****3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE**

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K <sub>PDI</sub>	Váha V <sub>I</sub>	Výsledok K <sub>PDI</sub> *V <sub>I</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>	III.	0,500	13	6,50
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>	II.	1,000	30	30,00
	časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>	III.	0,500	8	4,00
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu				
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>	II.	1,000	7	7,00
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.				
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>	III.	0,500	6	3,00
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>	I.	1,500	10	15,00
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>	III.	0,500	9	4,50
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %				
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>	II.	1,000	6	6,00
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>	I.	1,500	5	7,50
	orientácia hlavných miestností k JJZ - J - JJV				
10	<b>Konfigurácia terénu</b>	I.	1,500	6	9,00
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>	II.	1,000	7	7,00
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>	I.	1,500	7	10,50
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.				
13	<b>Obč. vybav.(úradý,školy,zdrav.,obchody,služby,kultúra)</b>	II.	1,000	10	10,00

	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby				
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>	IV.	0,275	8	2,20
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b>	II.	1,000	9	9,00
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.</b>	III.	0,500	8	4,00
	bez zmeny				
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	IV.	0,275	7	1,93
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	IV.	0,275	4	1,10
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom				
19	<b>Názor znalca</b>	II.	1,000	20	20,00
	dobrá nehnuteľnosť				
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>158,23</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 158,23 / 180$	0,879
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 327\,397,49 \text{ Eur} * 0,879$	<b>287 782,39 Eur</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemky v ZÚO

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
3670/13	zastavaná plocha a nádvorie	504,00	1/1	504,00
3676/1	zastavaná plocha a nádvorie	1933,00	1/1	1933,00
3676/3	zastavaná plocha a nádvorie	504,00	1/1	504,00
3676/5	zastavaná plocha a nádvorie	39,00	1/1	39,00
3676/6	zastavaná plocha a nádvorie	281,00	1/1	281,00
3676/12	zastavaná plocha a nádvorie	6,00	1/1	6,00
161	zastavaná plocha a nádvorie	352,00	1/4	88,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>3 355,00</b>

Obec:

Brezno

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,	1,05

	- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)	1,05
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	2,30
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,05 * 1,30 * 1,50 * 2,30 * 1,00$	6,4281
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{MJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ Eur/m}^2 * 6,4281$	<b>64,02 Eur/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcelsa č. 3670/13	$504,00 \text{ m}^2 * 64,02 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	32 266,08
parcelsa č. 3676/1	$1 933,00 \text{ m}^2 * 64,02 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	123 750,66
parcelsa č. 3676/3	$504,00 \text{ m}^2 * 64,02 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	32 266,08
parcelsa č. 3676/5	$39,00 \text{ m}^2 * 64,02 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	2 496,78
parcelsa č. 3676/6	$281,00 \text{ m}^2 * 64,02 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	17 989,62
parcelsa č. 3676/12	$6,00 \text{ m}^2 * 64,02 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	384,12
parcelsa č. 161	$352,00 \text{ m}^2 * 64,02 \text{ Eur/m}^2 * 1/4$	5 633,76
<b>Spolu</b>		<b>214 787,10</b>

**III. ZÁVER****ZÁKLADNÉ ÚDAJE****Hlavné stavby:**

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
DOLIEČ. ODDELENIE súp.č.977, parcelsa C-KN č.3676/3	801 11	5 280,45	462,57	2
BUDOVA BYV.PAZS súp.č.2362, parcelsa C-KN č.3676/6	801 11	2 173,41	263,79	2
VRÁTNICA-GARÁŽ súp.č.2366, parcelsa C-KN č.3670/12	801 65	500,61	113,02	1

**Pozemky:**

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky v ZÚO	3676/3	504,00
Pozemky v ZÚO	3676/5	39,00
Pozemky v ZÚO	3676/6	281,00
Pozemky v ZÚO	3676/1	1 933,00
Pozemky v ZÚO	3676/12	6,00

Pozemky v ZÚO	3670/13	504,00
Pozemky v ZÚO	161	88,00

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [Eur]	Spoluhl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [Eur]
<b>Stavby</b>			
DOLIEČ. ODDELENIE súp.č.977, parcela C- KN č.3676/3	89 320,37	1/1	89 320,37
BUDOVA BYV.PAZS súp.č.2362, parcela C-KN č.3676/6	147 339,26	1/1	147 339,26
VRÁTNICA-GARÁŽ súp.č.2366, parcela C-KN č.3670/12	15 480,34	1/1	15 480,34
<b>Spolu za Bytové a nebytové budovy (haly)</b>	<b>252 139,98</b>		<b>252 139,98</b>
<b>Oplotenie areálu</b>	<b>19 079,64</b>	<b>1/1</b>	<b>19 079,64</b>
Prípojka vody	1 534,78	1/1	1 534,78
Vodomerná šachta	971,54	1/1	971,54
Prípojka kanalizácie	6 649,52	1/1	6 649,52
Prípojka NN	1 463,24	1/1	1 463,24
Prípojka zemného plynu	1 009,65	1/1	1 009,65
Spevnené plochy	4 934,04	1/1	4 934,04
<b>Spolu za Vonkajšie úpravy</b>	<b>16 562,78</b>		<b>16 562,78</b>
<b>Spolu stavby</b>			<b>287 782,39</b>
<b>Pozemky</b>			
Pozemky v ZÚO - parc. č. 3670/13 (504 m <sup>2</sup> )	32 266,08	1/1	32 266,08
Pozemky v ZÚO - parc. č. 3676/1 (1 933 m <sup>2</sup> )	123 750,66	1/1	123 750,66
Pozemky v ZÚO - parc. č. 3676/3 (504 m <sup>2</sup> )	32 266,08	1/1	32 266,08
Pozemky v ZÚO - parc. č. 3676/5 (39 m <sup>2</sup> )	2 496,78	1/1	2 496,78
Pozemky v ZÚO - parc. č. 3676/6 (281 m <sup>2</sup> )	17 989,62	1/1	17 989,62
Pozemky v ZÚO - parc. č. 3676/12 (6 m <sup>2</sup> )	384,12	1/1	384,12
Pozemky v ZÚO - parc. č. 161 (88 m <sup>2</sup> )	22 535,04	1/4	5 633,76
<b>Spolu pozemky (3 355,00 m<sup>2</sup>)</b>			<b>214 787,10</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>			<b>502 569,49</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>			<b>503 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Päťstotritisíc Eur</b>			

V Brezne, 28. Jún 2021

Ing. arch. Ján Králik  
znalec

## IV. PRÍLOHY

1. Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností vytvorený cez verejne prístupný katastrálny portál.
2. Kópia aktuálneho výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností, vytvorená cez verejne prístupný katastrálny portál.
3. Orto - foto mapa.
4. Nákres pôdorysov a rezov nehnuteľností s vyznačením rozhodujúcich rozmerov použitých pri výpočte merných jednotiek.
5. Fotodokumentácia exteriéru a interiéru nehnuteľností.

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Stavebníctvo, odvetvia: Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným č. 911809

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod 043/2021.

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

V Brezne, jún 2021

Podpis znalca