

**Znalec:** **Ing. Eva Seifertová**  
**Bernoláková 4, 915 01 Nové Mesto nad Váhom**  
**evidenčné číslo : 91306**  
**tel. : 0905403716, e-mail : eseifertova@gmail.com**

**Zadávatel':** Stredná odborná škola obchodu a služieb, Piešťanská 2262/80,  
Nové Mesto nad Váhom

**Číslo spisu (objednávky):** 2022-ZN zo dňa 01. 04. 2022

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

---

### **číslo 174/2022**

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty prevádzkových stavieb situovaných v k. ú. Nové Mesto nad Váhom

**Počet listov (z toho príloh):**

**Počet odovzdaných vyhotovení:**

## I. ÚVOD

### 1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 01. 04. 2022 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu stavieb s príslušenstvom a pozemkami - parc. CKN č. 2493/21, 2493/22, 2493/23, 2493/24, 2493/51, 2493/58, 3674/5, 2497/5 v k. ú. Nové Mesto nad Váhom, obec Nové Mesto nad Váhom, okres Nové Mesto nad Váhom.

**2. Účel znaleckého posudku:** stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti.

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):** 07. 06. 2022

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 07. 06. 2022

**5. Podklady na vypracovanie posudku :**

#### a) Podklady dodané zadávateľom :

- List evidencie súpisných čísiel stavieb na stavbu s. č. 734
- Potvrdenie o veku budovy na parc. č. 2493/22 a budovy na parc. č. 2493/24, vydal Mesto Nové Mesto nad Váhom dňa 07. 06. 2022 pod zn. Výst.-719/2022-25010
- Žiadosť o pridelenie súpisného čísla, vydaná Stredným odborným učilišťom potravinárskych a poľnohospodárskym, Ul. Jánošíkova 4, Nové Mesto nad Váhom
- Listina o určení súpisného a orientačného čísla pre stavbu s. č. 2418, vydaná Mestom Nové Mesto nad Váhom dňa 18. 04. 2002 pod č. Výst. 1082/2002
- Projektová dokumentácia v rozsahu pôdorys

#### b) Podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3191 k. ú. Nové Mesto nad Váhom, zo dňa 31. 05. 2022, vyhotovený cez katastrálny portál.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k. ú. Nové Mesto nad Váhom, zo dňa 07. 06. 2022 vyhotovená cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k. ú. Nové Mesto nad Váhom, zo dňa 07. 06. 2022 vyhotovená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia skutkového stavu nehnuteľnosti

### 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.
- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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 platnom znení.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva 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
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy.
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- 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 neprimeranou 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 ŠÚ SR platných pre 2. štvrtrok 2022.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou 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).

## 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.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:  
metóda polohovej diferenciacie

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<sub>PD</sub> - 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).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:  
metóda polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
VH<sub>MJ</sub> - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
k<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciacie

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na **liste vlastníctva č. 3191 k. ú. Nové Mesto nad Váhom**. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

#### A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc. č. 2493/21 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 221 m<sup>2</sup>

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 2493/21.

Iné údaje : bez zápisu.

parc. č. 2493/22 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 393 m<sup>2</sup>

Iné údaje : bez zápisu.

parc. č. 2493/23 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 416 m<sup>2</sup>

Iné údaje : bez zápisu.

parc. č. 2493/24 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 443 m<sup>2</sup>

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 2493/24.

Iné údaje : bez zápisu.

parc. č. 2493/51 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 40 m<sup>2</sup>

Iné údaje : bez zápisu.

parc. č. 2493/58 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 443 m<sup>2</sup>

Iné údaje : bez zápisu.

parc. č. 3674/5 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 424 m<sup>2</sup>

Iné údaje : bez zápisu.

**Stavby**

na parc. č. 2493/21, popis stavby dielňa

na parc. č. 2493/24, popis stavby dielňa

**B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:****Vlastníci**

B1- Trenčiansky samosprávny kraj so sídlom v Trenčíne, K dolnej stanici 7282/20A, Trenčín, PSČ 911 01, IČO : 36126624

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

**Titul nadobudnutia:**

Rozhodnutie o určení súp.čísla Výst.1058/06 zo dňa 10.2.2006 -VZ 761/06

Kúpna zmluva V 857/08 zo dňa 28.5.2008 -VZ 696/08

Dodatok č.1 k zriaďovacej listine č.7/2007/03886-29 -VZ 1195/08

Rozhodnutie o určení súp.čísla Výst.17/09 zo dňa 7.1.2009 -VZ 10/09

Rozhodnutie o určení súp.čísla Výst.1058/01/06 zo dňa 15.3.2006 -VZ 761/06 čd.379/64, (v PK vl.vlastník ČS-ŠTÁT (v správe Poľnohosp.technickej školy NMnV), Zák.NR SR č.446/2001 Z.známietka Ob.Úr.Trenčín čd.1168/61,(v PK vl.vlastník ČS-ŠTÁT (v správe Poľnohosp.technickej školy NMnV), Zák.NR SR č.446/2001 Z.známietka Ob.Úr.Trenčín čd.1038/60, (v PK vl.vlastník ČS-ŠTÁT (v správe Poľnohosp.technickej školy NMnV), Zák.NR SR č.446/2001 Z.známietka Ob.Úr.Trenčín čd. 959/32

Z 3484/07 - 1/2007/ROEP - VZ.46/08

Oznámenie o určení súpisného čísla Výst.-3371/2019-28238 zo dňa 19.08.2019, Z-2625/2019 - zm.č. 1678/19

**Iné údaje :**

Zápis geometrického plánu č. 34490574-21/2019 (G1-413/2019), R-566/19 - zm.č. 1678/19

Zápis - geometrický plán č. 43580718-619/2021 (G1-117/2022), R-361/2022 - zm.č. 805/22

Poznámky : bez zápisu.

B2 - Stredná odborná škola obchodu a služieb, Piešťanská 2262/80, Nové Mesto nad Váhom, PSČ 915 01, IČO : 893111

spoluvlastnícky podiel : /

**Titul nadobudnutia :**

Dodatok č.4 - TSK/2014/04778-6 zo dňa 7.7.2014 k zriaďovacej listine č.T/2007/03886 -zm.č.258/15

Uznesenie Z TSK č. 140/2014 zo dňa 7.7.2014 - Z 439/15 -zm.č. 970/15

Iné údaje : bez zápisu.

Poznámky : bez zápisu.

Ťarchy : -

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 03. 06. 2022 za účasti objednávateľa.

Zameranie vykonané dňa 03. 06. 2022.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 03. 06. 2022.

**d) Technická dokumentácia:**

Skutkový stav bol zistený meraním.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra neboli.

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

- sklad na parc. č. 2493/21 k. ú. Nové Mesto nad Váhom
- sklad na parc. č. 2493/22 k. ú. Nové Mesto nad Váhom
- sklad na parc. č. 2493/24 k. ú. Nové Mesto nad Váhom

**Príslušenstvo :**

- vonkajšie úpravy - elektroinštalačná prípojka

**Pozemky :**

- parc. CKN č. 2493/21, 2493/22, 2493/23, 2493/24, 2493/51, 2493/58, 3674/5 k. ú. Nové Mesto nad Váhom

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

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

#### 2.1.1 Sklad na parc. č. 2493/21 k. ú. Nové Mesto nad Váhom

##### POPIS STAVBY

Skladová budova je osadená v rovinnom teréne na parc. č. 2493/21 k. ú. Nové Mesto nad Váhom. Situovaná je v okrajovej lokalite mesta. V danej lokalite je možnosť napojenia na inžinierske siete. V roku 1972 bol objekt postavený aj skolaudovaný.

##### DISPOZIČNÉ RIEŠENIE

Dispozičné riešenie je v súlade s funkčnými a prevádzkovými vzťahmi pričom zohľadňuje súčasné normy a predpisy.

##### TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA

Základy základové pásy, obvodový plášť je tvorený z ocelového opláštenia. Krov sedlový - priehradový väzník.

Strešná konštrukcia je z trapézového plechu, uloženého na väzníkoch.

Ocelové stĺpy s opláštením.

Klmpiarske konštrukcie úplné - pozinkovaný plech. Krytina strechy - vlnitý plech. Podlahy cementový poter.

Vráta plechové 2 ks.

Elektroinštalácia svetelná a motorická, poistkové automaty.

Budova je opatrená bleskozvodom.

##### ZATRIEDENIE STAVBY

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

**KS:** 1252 Nádrže, silá a sklady

##### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
Oz : 13,19*16,76*0,10	22,11
<b>Vrchná stavba</b>	
Ovrst.: 13,19*16,76*2,70	596,87
<b>Zastrešenie</b>	
13,19*0,60/2*16,76	66,32
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>685,30</b>

##### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**

RU = 2 055 / 30,1260 = 68,21 €/m<sup>3</sup>

**Koeficient konštrukcie:**

k<sub>K</sub> = 1,032 (kovová)

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

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	13,19*16,76	221,06	Repr. 2,7		2,7

Priemerná zastavaná plocha:  $(221,06) / 1 = 221,06 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží:  $(221,06 * 2,7) / (221,06) = 2,70 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 221,06) = 1,0286$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:  $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,7) = 1,0778$

**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	13,00	1,00	13,00	16,39
2	Zvislé konštrukcie	30,00	0,90	27,00	34,06
3	Stropy	14,00	1,00	14,00	17,65
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	8,83
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,78
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,26
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,00	0,00	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,00	0,00	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	3,00	1,10	3,30	4,16
13	Okná	3,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,78
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	7,57
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,26
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	0,20	1,00	1,26
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>79,30</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:  $k_V = 79,30 / 100 = 0,7930$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,043$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,02$

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

$VH = 68,21 \text{ €/m}^3 * 3,043 * 0,7930 * 1,0286 * 1,0778 * 1,032 * 1,02$

$VH = 192,0825 \text{ €/m}^3$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad na parc. č. 2493/21 k. ú. Nové Mesto nad Váhom	1972	50	5	55	90,91	9,09

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	192,0825 €/m <sup>3</sup> * 685,30 m <sup>3</sup>	131 634,14
Technická hodnota	9,09 % z 131 634,14 €	11 965,54

### 2.1.2 Sklad na parc. č. 2493/22 k. ú. Nové Mesto nad Váhom

#### POPIS STAVBY

Skladová budova je osadená v rovinatom teréne na parc. č. 2493/22 k. ú. Nové Mesto nad Váhom. Situovaná je v okrajovej lokalite mesta. V danej lokalite je možnosť napojenia na inžinierske siete. V roku 1972 bol objekt postavený aj skolaudovaný.

#### DISPOZIČNÉ RIEŠENIE

Dispozičné riešenie je v súlade s funkčnými a prevádzkovými vzťahmi pričom zohľadňuje súčasné normy a predpisy.

#### TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA

Základy základové pásy, obvodový plášť ocelový vlnitý plech. Krov sedlový - priehradový väzník.

Strešná konštrukcia je z trapézového plechu.

Krytina na streche pozinkovaný plech.

Podlahy cementový poter.

Dvere plechové. Vráta plechové.

Elektroinštalácia svetelná a motorická, poistkové automaty.

Budova je bez údržby, obvodový plášť ako i krytina sú skorodované.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

**KS:** 1252 Nádrže, silá a sklady

#### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
Oz : 9,55*41,14*0,10	39,29
<b>Vrchná stavba</b>	
Ovrst: 9,55*41,14*2,80	1 100,08
<b>Zastrešenie</b>	
9,55*0,50/2*41,14	98,22
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>1 237,59</b>

#### 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 <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	9,55*41,14	392,89	Repr. 2,8		2,8

**Priemerná zastavaná plocha:**  $(392,89) / 1 = 392,89 \text{ m}^2$

**Priemerná výška podlaží:**  $(392,89 * 2,8) / (392,89) = 2,80 \text{ m}$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 392,89) = 0,9811$

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**  $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,8) = 1,0500$

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

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	1,00	13,00	21,89
2	Zvislé konštrukcie	30,00	0,70	21,00	35,35
3	Stropy	14,00	0,50	7,00	11,78
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	0,00	0,00	0,00
5	Krytina strechy	3,00	0,50	1,50	2,53
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,00	0,00	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,00	0,00	0,00
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	1,00	2,00	3,37
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	5,05
13	Okná	3,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	0,80	2,40	4,04
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	10,10
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,68
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	0,50	2,50	4,21
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>59,40</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  $k_V = 59,40 / 100 = 0,5940$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,043$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,02$

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

$VH = 68,21 \text{ €/m}^3 * 3,043 * 0,5940 * 0,9811 * 1,0500 * 1,032 * 1,02$

$VH = 133,6961 \text{ €/m}^3$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad na parc. č. 2493/22 k. ú. Nové Mesto nad Váhom	1972	50	5	55	90,91	9,09

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	133,6961 €/m <sup>3</sup> * 1237,59 m <sup>3</sup>	165 460,96
Technická hodnota	9,09 % z 165 460,96 €	15 040,40

### 2.1.3 Sklad na parc. č. 2493/24 k. ú. Nové Mesto nad Váhom

#### POPIS STAVBY

Skladová hala je osadená v rovinnom teréne na parc. č. 2355/24 k. ú. Nové Mesto nad Váhom. Situovaná je v okrajovej lokalite mesta. V danej lokalite je možnosť napojenia na inžinierske siete. V roku 1972 bol objekt postavený.

#### DISPOZIČNÉ RIEŠENIE

Dispozičné riešenie je v súlade s funkčnými a prevádzkovými vzťahmi.

#### TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA

Základy základové pásy, obvodový plášť je murovaný hr. do 40 cm. Krov sedlový - priehradový väzník.

Strešná konštrukcia je z pozinkovaného plechu.

Klapiarske konštrukcie úplné - pozinkovaný plech. Podlahy cementový poter.

Okná jednoduché kovové, dvere plechové, vráta plechové natreté krytím náterom.

Elektroinštalácia svetelná a motorická, poistkové automaty.

Budova je opatrená bleskozvodom.

Vonkajšie úpravy povrchov - cementová hladká omietka.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

**KS:** 1252 Nádrže, silá a sklady

#### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
Oz : 11,265*39,32*0,10	44,29
<b>Vrchná stavba</b>	
Ovrst: 11,265*39,32*3,00	1 328,82
<b>Zastrešenie</b>	
11,265*1,2/2*39,2	264,95
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>1 638,06</b>

#### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**

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

**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 [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	11,265*39,32	442,94	Repr. 3		3

Priemerná zastavaná plocha:  $(442,94) / 1 = 442,94 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží:  $(442,94 * 3) / (442,94) = 3,00 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 442,94) = 0,9742$

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

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

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	1,00	13,00	13,93
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	32,14
3	Stropy	14,00	1,00	14,00	15,01
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	0,00	0,00	0,00
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,22
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,07
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,29
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,22
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	1,10	2,20	2,36
12	Vráta	3,00	1,10	3,30	3,54
13	Okná	3,00	1,70	5,10	5,47
14	Povrchy podláh	3,00	0,90	2,70	2,89
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,43
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,07
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	1,00	5,00	5,36
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>93,30</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:  $k_V = 93,30 / 100 = 0,9330$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,043$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,02$

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

$VH = 68,21 \text{ €/m}^3 * 3,043 * 0,9330 * 0,9742 * 1,0000 * 0,939 * 1,02$

$VH = 180,6948 \text{ €/m}^3$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad na parc. č. 2493/24 k. ú. Nové Mesto nad Váhom	1972	50	15	65	76,92	23,08

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	180,6948 €/m <sup>3</sup> * 1638,06 m <sup>3</sup>	295 988,92
Technická hodnota	23,08 % z 295 988,92 €	68 314,24

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Elektroinštalčná prípojka

Elektroinštalčná prípojka, vzdušná, vybudovaná v r. 1972, výmera 1 m.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)  
**Bod:** 7.1. NN prípojky  
**Položka:** 7.1.c) káblová prípojka vzdušná Al 4\*10 mm\*mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 270/30,1260 = 8,96 €/bm  
**Počet káblov:** 1  
**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:** 5,38 €/bm  
**Počet merných jednotiek:** 40 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,043$   
**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 [%]
Elektroinštalčná prípojka	1972	50	10	60	83,33	16,67

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	40 bm * (8,96 €/bm + 0 * 5,38 €/bm) * 3,043 * 1,02	1 112,42
Technická hodnota	16,67 % z 1 112,42 €	185,44

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

##### 1. Trh s nehnuteľnosťami

Dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je nižší.

##### 2. Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce

Stavba skladov sa nachádza v zastavanom území mesta Nové Mesto nad Váhom, na okraji mesta, v priemyselnej zóne.

##### 3. Súčasný technický stav nehnuteľností

Objekt je vzhľadom k svojmu technickému stavu vyžaduje len bežnú údržbu.

##### 4. Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti

Predmetný objekt je situovaný v zástavbe hál a skladov samostatných podnikateľských subjektov.

##### 5. Príslušenstvo nehnuteľnosti

Príslušenstvo nehnuteľnosti je vhodné, bez doppadu na cenu nehnuteľnosti.

##### 6. Typ nehnuteľnosti

Objekt určený na ubytovanie so skladovou halou, s parkoviskom a dvorom.

##### 7. Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti

Dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť je do 10%.

##### 8. Skladba obyvateľstva v mieste stavby

V mieste stavby prevláda priemerná hustota obyvateľstva.

##### 9. Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám

Orientácia je prevažne na juhozápad.

##### 10. Konfigurácia terénu

Pozemky sú rovinaté.

##### 11. Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby

Elektrická prípojka z trafostanice, vlastný zdroj vody.

##### 12. Doprava v okolí nehnuteľnosti

Dopravné spojenie je železničnou, prímestskou autobusovou dopravou.

##### 13. Občianska vybavenosť

V meste sa nachádza kompletná občianska vybavenosť, mestský úrad, pošta, základná škola, materská škola, vysoká škola, poliklinika, dom kultúry, kompletná obchodná sieť a služieb.

##### 14. Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby

Vodný tok je vo vzdialenosti nad 1 km.

##### 15. Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby

Bežný hluk a prašnosť od dopravy.

##### 16. Možnosti zmeny v zástavbe – územný rozvoj, vplyv na nehnuteľnosť

Bez zmeny.

##### 17. Možnosti ďalšieho rozšírenia

Rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok súčasnej zástavby.

##### 18. Dosahovanie výnosu z nehnuteľností

Bežný prenájom nehnuteľností.

##### 19. Názor znalca

Priemerná nehnuteľnosť.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti volím priemerný koeficient polohovej diferenciacie 0,15.

#### b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Predmetná nehnuteľnosť je využívaná resp. bola využívaná ako sklad.

#### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: neboli zistené.

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou polohovej diferenciacie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom relevantnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ, kvalitu použitých materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite a miestne zistenia trhových hodnôt bytov a porovnaním ponukových podkladov realitného trhu stanovujem hodnotu koeficientu polohovej diferenciacie vo výške 0,15. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v nasledujúcej tabuľke.

**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 <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>I</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>I</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>	IV.	0,083	13	1,08
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>	III.	0,150	30	4,50
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľnosti</b>	IV.	0,083	8	0,66
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>	IV.	0,083	7	0,58
	stredná výroba a sklady bez výrazne negatívnych vplyvov na okolie, susedstvo ciest I-IV tr. s kamiónovou a nákladnou dopravou s pod.				
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>	IV.	0,083	6	0,50
	znižujúce cenu nehnuteľnosti - nevhodné príslušenstvo (chlievy, maštale a pod.)				
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>	IV.	0,083	10	0,83
	nevhodný - obchodný a prevádzkový objekt s nevhodným dispozičným riešením pre daný účel využitia				
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>	II.	0,300	9	2,70
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>	II.	0,300	6	1,80
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>	II.	0,300	5	1,50
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	<b>Konfigurácia terénu</b>	I.	0,450	6	2,70
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				

11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>	III.	0,150	7	1,05
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>	II.	0,300	7	2,10
	železnica, autobus a miestna doprava				
13	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>	II.	0,300	10	3,00
	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.	0,083	8	0,66
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>	II.	0,300	9	2,70
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>	III.	0,150	8	1,20
	bez zmeny				
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	IV.	0,083	7	0,58
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	III.	0,150	4	0,60
	bežný prenájom nehnuteľností				
19	<b>Názor znalca</b>	III.	0,150	20	3,00
	priemerná nehnuteľnosť				
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>31,75</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 31,75 / 180$	0,176
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 95\,505,62 \text{ €} * 0,176$	<b>16 808,99 €</b>

**3.2 POZEMKY****3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Nové Mesto nad Váhom**

Pozemok sa nachádza v zastavanej časti mesta - v okrajovej časti okresného mesta Nové Mesto nad Váhom, v priemyselnej zóne. Okresné mesto Nové Mesto nad Váhom, ktoré je zároveň okresným mestom má do 22.000 obyvateľov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
2493/21	zastavaná plocha a nádvorie	221,00	1/1	221,00
2493/22	zastavaná plocha a nádvorie	393,00	1/1	393,00
2493/23	zastavaná plocha a nádvorie	416,00	1/1	416,00
2493/24	zastavaná plocha a nádvorie	443,00	1/1	443,00
2493/51	zastavaná plocha a nádvorie	40,00	1/1	40,00
2493/58	zastavaná plocha a nádvorie	7257,00	1/1	7257,00
3674/5	zastavaná plocha a nádvorie	424,00	1/1	424,00
2497/5	zastavaná plocha a nádvorie	69,00	1/1	69,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>9 263,00</b>

**Obec:** Nové Mesto nad Váhom  
**Východisková hodnota:**  $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

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	1,18
$k_v$ koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,95
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,10
$k_i$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	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.)	2,45
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,18 * 0,95 * 0,90 * 1,10 * 1,50 * 2,45 * 1,00$	4,0785
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 4,0785$	<b>40,62 €/m<sup>2</sup></b>

#### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 2493/21	$221,00 \text{ m}^2 * 40,62 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 977,02
parcels č. 2493/22	$393,00 \text{ m}^2 * 40,62 \text{ €/m}^2 * 1/1$	15 963,66
parcels č. 2493/23	$416,00 \text{ m}^2 * 40,62 \text{ €/m}^2 * 1/1$	16 897,92
parcels č. 2493/24	$443,00 \text{ m}^2 * 40,62 \text{ €/m}^2 * 1/1$	17 994,66
parcels č. 2493/51	$40,00 \text{ m}^2 * 40,62 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 624,80
parcels č. 2493/58	$7 257,00 \text{ m}^2 * 40,62 \text{ €/m}^2 * 1/1$	294 779,34
parcels č. 3674/5	$424,00 \text{ m}^2 * 40,62 \text{ €/m}^2 * 1/1$	17 222,88
parcels č. 2497/5	$69,00 \text{ m}^2 * 40,62 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 802,78
<b>Spolu</b>		<b>376 263,06</b>



### III. ZÁVER

#### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Bytové a nebytové budovy (haly)</b>	
Sklad na parc. č. 2493/21 k. ú. Nové Mesto nad Váhom	2 105,94
Sklad na parc. č. 2493/22 k. ú. Nové Mesto nad Váhom	2 647,11
Sklad na parc. č. 2493/24 k. ú. Nové Mesto nad Váhom	12 023,31
Elektroinštaláčna prípojka	32,64
<b>Spolu stavby</b>	<b>16 808,99</b>
<b>Pozemky</b>	
Nové Mesto nad Váhom - parc. č. 2493/21 (221 m <sup>2</sup> )	8 977,02
Nové Mesto nad Váhom - parc. č. 2493/22 (393 m <sup>2</sup> )	15 963,66
Nové Mesto nad Váhom - parc. č. 2493/23 (416 m <sup>2</sup> )	16 897,92
Nové Mesto nad Váhom - parc. č. 2493/24 (443 m <sup>2</sup> )	17 994,66
Nové Mesto nad Váhom - parc. č. 2493/51 (40 m <sup>2</sup> )	1 624,80
Nové Mesto nad Váhom - parc. č. 2493/58 (7 257 m <sup>2</sup> )	294 779,34
Nové Mesto nad Váhom - parc. č. 3674/5 (424 m <sup>2</sup> )	17 222,88
Nové Mesto nad Váhom - parc. č. 2497/5 (69 m <sup>2</sup> )	2 802,78
<b>Spolu pozemky (9 263,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>376 263,06</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>393 072,05</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>393 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Tristodeväťdesiattritisíc Eur</b>	

V Novom Meste nad Váhom, dňa 07.06.2022

Ing. Eva Seifertová

### IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 01. 04. 2022
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3191 k. ú. Nové Mesto nad Váhom, zo dňa 31. 05. 2022
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k. ú. Nové Mesto nad Váhom, zo dňa 07. 06. 2022
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k. ú. Nové Mesto nad Váhom, zo dňa 07. 06. 2022
- Žiadosť o pridelenie súpisného čísla zo dňa 11. 06. 2002
- List evidencie súpisných čísiel stavieb na stavbu s. č. 734
- Potvrdenie o veku budovy na parc. č. 2493/22 a budovy na parc. č. 2493/24, zo dňa 07. 06. 2022
- Žiadosť o pridelenie súpisného čísla
- Listina o určení súpisného a orientačného čísla pre stavbu s. č. 2418 zo dňa 18. 04. 2002

- 10. Pôdorys
- 11. Fotodokumentácia

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca **913068**.

Znalecký úkon je zapísaný pod číslom **174/2022**.

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