

Znalec : Ing. Katarína Brezániová, 013 18 Podhorie 86
mobil 0907 835 082, 0911 202 005, mail : katka.breza@gmail.com
evidenčné číslo znalca : 910326

Zadávateľ : ŽSR, Klemensova 8, 813 61 Bratislava

Číslo objednávky : 1318975/SL zo dňa 14.5.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 228/2019

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty ubytovne-slobodárne č.s. 5263 na parc.č. 808/5, ubytovne + CO kryt č.s. 5443 na parc.č. 808/4 vrátane príslušenstva a pozemkov parc.č. 808/1, 808/3, 808/4, 808/5, 808/6, 808/7, 808/8, 808/9, 808/10, 808/11 k.ú. Vrútky, obec Vrútky, okres Martin pre účel zamýšľaného úkonu prevodu nehnuteľností

Počet listov (z toho príloh): 47 (z toho 18 listov príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu ubytovne-slobodárne č.s. 5263 na parc.č. 808/5, ubytovne + CO kryt č.s. 5443 na parc.č. 808/4 vrátane príslušenstva a pozemkov parc.č. 808/1, 808/3, 808/4, 808/5, 808/6, 808/7, 808/8, 808/9, 808/10, 808/11 k.ú. Vrútky, obec Vrútky, okres Martin.

2. Účel znaleckého posudku:

Zamýšľaný úkon prevodu nehnuteľnosti.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

28.6.2019

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

23.7.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č. 1318975/SL zo dňa 14.5.2019
- Geometrický plán na vyznačenie vecného bremena na parc.č. 808/1 vypracovaný dňa 3.10.2013 a overený Okresným úradom Martin katastrálny odbor dňa 14.10.2013 pod č. 867/2013
- Kolaudačné rozhodnutie - čiastkové na stavbu "Slobodáreň ŽOS - ubytovacia časť" vystavené Mestským národným výborom Martin dňa 12.7.1990
- Evidenčný list budovy "Reštaurácia a CO kryt č.s. 5443"
- Evidenčný list budovy "Ubytovňa č.s. 5263"
- Projektová dokumentácia v rozsahu pôdorysu 1. PP, 1. NP, 2.- 8. NP budovy ubytovne, pôdorysu 1. PP budovy reštaurácie (CO kryt)

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 594 k.ú. Vrútky zo dňa 28.6.2019, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, mapový list na parc.č. 808/1, 808/3, 808/4, 808/5, 808/6, 808/7, 808/8, 808/9, 808/10, 808/11 k.ú. Vrútky zo dňa 28.6.2019, vytvorená cez katastrálny portál GKÚ Bratislava
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu budov a príslušenstva
- Fotodokumentácia
- Záznam z obhliadky konanej dňa 28.6.2019 za účasti znalca Ing. Kataríny Brezániovej

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- 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 Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- 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
- ZNALECKÝ SOFTVÉR - Výpočtový program HYPO, KROS, spol. s.r.o. Žilina, verzia 17.50 - júl 2019

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 ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2019.

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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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 m² 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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.

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb:

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Jednotková hodnota stavieb v objekte sa preskúmateľným spôsobom upraví podľa jednotlivých charakteristík hodnoteného objektu (výška podlažia, plocha podlažia, vybavenosť objektu, konštrukčno-materiálová charakteristika a pod.) a prepočíta sa do cenovej úrovne obdobia, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2019.

Východisková hodnota (VH) stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot K_{CU} \cdot K_V \cdot K_{ZP} \cdot K_{VP} \cdot K_K \cdot K_M) \quad [€],$$

kde: VH – východisková hodnota,
 M – počet merných jednotiek,
 RU – rozpočtový ukazovateľ podľa použitej metodiky v cenovej úrovni 4. štvrťroka 1996,
 K_{CU} – koeficient vyjadrujúci nárast cien stavebných prác a materiálov medzi obdobím 4. štvrťroka 1996 a 1. štvrťroka 2019,
 K_V – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu,
 K_{ZP} – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby,
 K_{VP} – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby,
 K_K – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky,
 K_M – koeficient vyjadrujúci územný vplyv.

Pri stanovení východiskovej hodnoty sa poškodenie alebo nedokončenie stavby zohľadňuje percentuálnym odhadom dokončenia jednotlivých konštrukcií a vybavení stavby.

Technická hodnota (TH) stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$TH = VH - HO \quad \text{alebo:} \quad TH = VH(TS/100) \quad [€]$$

kde: TH – technická hodnota stavby [€],
 VH – východisková hodnota stavby [€],
 HO – hodnota zodpovedajúca výške opotrebenia stavby [€],
 TS – technický stav stavby [%].

Technický stav stavby (TS) – je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby:

$$TS = 100 - O$$

kde O – opotrebenie stavby [%]

Stanovenie všeobecnej hodnoty:

Všeobecná hodnota stavieb

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

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Kombinovaná metóda nie je použitá – neboli predložené podklady pre výpočet výnosovej hodnoty budov (zmluvy o prenájme, poistenie stavieb a pod.), pričom z hľadiska špecifického využitia jednotlivých častí budov (ubytovanie príležitostné, trvalé, menšie prevádzkové priestory, CO kryt a zariadenie reštaurácie) a ich rozdielneho technického stavu, nie je možné vychádzať zo

sadzieb za prenájom obdobných nehnuteľností zverejnených na internete. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_s = TH * k_{PD} \quad [€],$$

- kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Všeobecná hodnota pozemkov

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

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
- Metóda polohovej diferenciácie

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov nie je možné, pretože pozemky nie je schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu (pozemky sú čiastočne zastavané stavbami s príslušenstvom, nezastavané plochy sú užívané spoločne s hlavnými stavbami - spevnené plochy, plochy pokryté trávnaťm a drevnatým porastom). Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 594 k.ú. Vrútky (časť). V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne :

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

- parc.č. 808/1 ostatné plochy o výmere 1942 m²
- parc.č. 808/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 793 m²
- parc.č. 808/4 zastavané plochy a nádvoria o výmere 578 m²
- parc.č. 808/5 zastavané plochy a nádvoria o výmere 752 m²
- parc.č. 808/6 zastavané plochy a nádvoria o výmere 299 m²
- parc.č. 808/7 zastavané plochy a nádvoria o výmere 5 m²
- parc.č. 808/8 ostatné plochy o výmere 165 m²
- parc.č. 808/9 ostatné plochy o výmere 168 m²
- parc.č. 808/10 ostatné plochy o výmere 1395 m²
- parc.č. 808/11 zastavané plochy a nádvoria o výmere 217 m²

Stavby

Ubytovňa - slobodáreň č.s. 5263 na parc.č. 808/5

Ubytovňa + CO kryt č.s. 5443 na parc.č. 808/4

B. Vlastníci:

BR v správe Železnice Slovenskej republiky, Klemensova 8, Bratislava v podiele 1/1

C. Tarchy:

- Vecné bremeno - strpieť na svojom pozemku parc.č. 808/4 objekt "Stály úkryt CO" patriace Slov. štátu, zabezpečiť právo prístupu do objektu a manipuláciu v ňom pre Slov. štát v zast. prednostom Okresného úradu v Martine, č. V 1109/94-65/96.
- Vecné bremeno spočívajúce v práve uloženia SO 06 prípojky NN v rozsahu vymedzenom v GP č. 48/2013 k pozemku parc.č. 808/1 v prospech C.RENT, s.r.o., IČO: 36397423, Martin v podiele 1/1 na základe zmluvy o zriadení vecného bremena, podľa V 274/14, vklad zo dňa 25.2.2014-164/14.

Iné údaje:

Nie sú.

e) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 28.6.2019
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 28.6.2019.

d) Technická dokumentácia:

Bola poskytnutá projektová dokumentácia v rozsahu pôdorysu 1. PP, 1. NP, 2.- 8. NP budovy ubytovne a pôdorysu 1. PP budovy reštaurácie (CO kryt). Zistené skutočnosti :

- predložené pôdorysy sú na základe porovnania priamo na mieste totožné so skutočnosťou.

e) Údaje katastra nehnuteľností :

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

Zistené skutočnosti v popisných a geodetických údajoch katastra :

- budova ubytovne - slobodárne č.s. 5263 na parc.č. 808/5 je evidovaná v popisných aj geodetických údajoch katastra,
- budova ubytovne + CO kryt č.s. 5443 na parc.č. 808/4 je evidovaná v popisných aj geodetických údajoch katastra,
- pozemky parc.č. 808/1, 808/3, 808/4, 808/5, 808/6, 808/7, 808/8, 808/9, 808/10, 808/11 sú evidované v popisných aj geodetických údajoch katastra.

Pre účel vypracovania znaleckého posudku bol vek stavieb stanovený na základe údajov o ich dokončení uvedených v evidenčných listoch budov a na základe kolaudačného rozhodnutia - čiastkového na stavbu "Slobodáreň ŽOS - ubytovacia časť" vystaveného Mestským národným výborom Martin dňa 12.7.1990 :

- ubytovňa - slobodáreň č.s. 5263 na parc.č. 808/5 daná do užívania v roku 1990,
- ubytovňa + CO kryt č.s. 5443 na parc.č. 808/4 daná do užívania v roku 1993.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

Ubytovňa - slobodáreň č.s. 5263 na parc.č. 808/5

Ubytovňa + CO kryt č.s. 5443 na parc.č. 808/4

Vonkajšie úpravy na parc.č. 808/1, 808/3, 808/6, 808/11

Pozemky parc.č. 808/1, 808/3, 808/4, 808/5, 808/6, 808/7, 808/8, 808/9, 808/10, 808/11

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Neboli zistené

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

2.1.1 Ubytovňa - slobodáreň č.s. 5263 na parc.č. 808/5

Umiestnenie stavby:

Objekt je postavený ako súčasť zástavby bytových domov, prevádzkových a polyfunkčných objektov vrátane občianskej vybavenosti v meste Vrútky na ulici Prvej čsl. brigády. Prístup k objektu je vytvorený z čelnej strany budovy cez vonkajšie schodisko, z bočnej strany je k dispozícii vedľajší vchod len do úrovne 1. NP.

Dispozičné riešenie:

Budova ubytovne má osem nadzemných podlaží a podzemné podlažie čiastočne zapustené do terénu. Budova je vybavená osobným výťahom. V podzemnom podlaží sú umiestnené skladové priestory a prevádzkové priestory vrátane hygienického zázemia. Na prvom nadzemnom podlaží sa nachádza vstupná hala, recepcia, chodba, kancelárske a prevádzkové priestory. Na ostatných nadzemných podlažiach sú umiestnené bytové jednotky (celkom 62 dvoj lôžkových a 42 trojlôžkových izieb - izby sa nachádzajú v jedno a dvojizbových bytoch). V každom byte sa nachádza bunka so sociálnym zariadením a kúpeľňou. Na každom poschodí je spoločná kuchynka. Objekt je zastrešený plochou strechou.

Spoločné časti:

Základy - železobetónové základové pásy izolované proti zemnej vlhkosti.

Zvislé nosné konštrukcie - železobetónové panely. Deliace konštrukcie a medzibytové priečky panelové.

Vodorovné konštrukcie - železobetónové prefabrikované stropné dosky (v spoločných chodbách s podhľadom upraveným oceľovými lištami), balkónové dosky. Železobetónové prefabrikované schodiská s povrchom z liateho terazza.

Zastrešenie bez krytiny - plochá strecha jednoplášťová.

Krytina strechy - z asfaltových natavovaných pásov.

Klmpiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu.

Upravy vnútorných povrchov - hladké omietky stien.

Upravy vonkajších povrchov - zo štrkodrvy na paneloch.

Vnútorné keramické obklady - v spoločných priestoroch sa nevyskytujú.

Dvere - v spoločných priestoroch sú osadené prevažne dvere hladké osadené do oceľových zárubní, vchodové dvere plastohliníkové rámové.

Okná - v 1. PP a v priestore vnútorného schodiska jednoduché oceľové (len v časti pôvodnej prevádzky pracovne okná plastové zasklené izolačným dvojsklom), na ostatných podlažiach sú okná drevené zdvojené, v úrovni 1. NP s vonkajšími oceľovými mrežami.

Povrchy podláh - v spoločných priestoroch z PVC, v izbách z textilnej povlakovej krytiny a v 1. PP v skladových priestoroch z cementového poteru.

Spoločné zariadenia:

Vykurovanie - teplovodné ústredné napojené na horúcovod mestskej teplárne s osadeným meraním a reguláciou (cez výmenníkovú stanicu umiestnenú v 1. PP vedľajšej stavby). Stúpacie a hlavné rozvody k jednotlivým priestorom sú z oceľových rúr.

Elektroinštalácia - na jednotlivých podlažiach sú osadené rozvádzače s istením a meraním spotreby pre jednotlivé priestory.

Bleskozvod - podľa normy.

Vnútorný vodovod - rozvod studenej a teplej vody, hlavné rozvody z oceľových rúr s tepelnou izoláciou, meranie spotreby teplej aj studenej vody pre jednotlivé byty a nebytové priestory.

Vnútorná kanalizácia - kompletne rozvody splaškovej a dažďovej kanalizácie z liatinových zvislých rúr.

Vnútorný plynovod - nie je vyhotovený.

Ohrev teplej vody - centrálna príprava teplej úžitkovej vody.

Výťahy - osobný.

Ostatné - rozvody slaboprúdu, objekt je vybavený zabezpečovacím systémom.

Vybavenie bytov a nebytových priestorov :

Jednotlivé priestory pozostávajú z dvoch alebo troch izieb so spoločným hygienickým zariadením, popr. kuchynkou. Vnútorné povrchy stien sú z hladkej vápenno cementovej omietky. V izbách sú podlahy z textilnej povlakovej krytiny, v ostatných častiach bytu je podlaha z PVC. Hygienické zariadenia sú súčasťou umakartového bytového jadra. V kúpeľni je umiestnená smaltovaná sprchová vanička (sprchový kút), sprchová vodovodná batéria, keramické umývadlo, vodovodná batéria, WC je splachovacie kombi s nádržkou. Vykurovanie je ústredné diaľkové, vykurovacie telesá - liatinové článkové radiátory. Súčasťou niektorých bytov je lodžia. Na každom nadzemnom podlaží sa nachádza spoločná kuchynka vybavená menšou kuchynskou linkou, kuchynským nerezovým drezom s vodovodnou batériou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKBO: 801 72 budovy ubytovní zamestnancov, študentov, žiakov, bez kuchyne

KB: 1130 Ostatné budovy na bývanie

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
$O_{\text{Z}} = (16,35 \times 43,0 + 3,0 \times 6,75) \times 0,3$	216,99
Spodná stavba	
$O_{\text{S}} = (16,35 \times 43,0 + 3,0 \times 6,75) \times 2,8$	2 025,24
Vrchná stavba	
$O_{\text{V}} = (16,35 \times 43,0 + 3,0 \times 6,75) \times 22,4 + 3,34 \times 8,25 \times 6,35$	16 376,89
Zastrešenie	
$O_{\text{T}} = (16,35 \times 43,0 + 3,0 \times 6,75) \times 0,4$	289,32
Ostatné	
$O_{\text{D}} = (4,70 \times 3,10 + 4,25 \times 2,15) \times 3,75$	88,90
Obstavaný priestor stavby celkom	18 997,34

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,824 / 30\,1260 = 93,74 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$K_K = 1,037 \text{ (montovaná z dielcov betónových plošných)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	$16,35 \times 43,0 + 3,0 \times 6,75$	723,3	Repr. 2,8		2,8
Nadzemné	1	$16,35 \times 43,0 + 3,0 \times 6,75$	723,3	Repr. 2,8		2,8
Nadzemné	2	$16,35 \times 43,0 + 3,0 \times 6,75$	723,3	Repr. 2,8		2,8
Nadzemné	3	$16,35 \times 43,0 + 3,0 \times 6,75$	723,3	Repr. 2,8		2,8
Nadzemné	4	$16,35 \times 43,0 + 3,0 \times 6,75$	723,3	Repr. 2,8		2,8
Nadzemné	5	$16,35 \times 43,0 + 3,0 \times 6,75$	723,3	Repr. 2,8		2,8
Nadzemné	6	$16,35 \times 43,0 + 3,0 \times 6,75$	723,3	Repr. 2,8		2,8
Nadzemné	7	$16,35 \times 43,0 + 3,0 \times 6,75$	723,3	Repr. 2,8		2,8
Nadzemné	8	$16,35 \times 43,0 + 3,0 \times 6,75$	723,3	Repr. 2,8		2,8

Priemerná zastavaná plocha:

$$(723,3 + 723,3 + 723,3 + 723,3 + 723,3 + 723,3 + 723,3 + 723,3 + 723,3) / 9 = 723,30 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(723,3 \times 2,8 + 723,3 \times 2,8 + 723,3 \times 2,8 + 723,3 \times 2,8 + 723,3 \times 2,8 + 723,3 \times 2,8 + 723,3 \times 2,8 + 723,3 \times 2,8 + 723,3 \times 2,8) / (723,3 + 723,3 + 723,3 + 723,3 + 723,3 + 723,3 + 723,3 + 723,3 + 723,3) = 2,80 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$K_{ZP} = 0,92 + (24 / 723,3) = 0,9532$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$K_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,8) = 1,0500$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i \times ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	6,63	0	0,00	6,81
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	16,63	0	0,00	17,03
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,84	0	0,00	9,08
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,63	0	0,00	6,81
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,31	0	0,00	3,40
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,10	0	0,00	1,13

7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,73	0	0,00	7,94
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,31	0	0,00	3,40
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	0,10	0,30	0,33	0	0,00	0,34
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,31	0	0,00	3,40
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	4,42	10	0,44	4,08
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	6,63	20	1,33	5,45
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,31	25	0,83	2,55
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	5,52	0	0,00	5,67
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,63	0	0,00	6,81
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,10	0	0,00	1,13
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,31	0	0,00	3,40
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,31	0	0,00	3,40
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,21	0	0,00	2,27
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,10	0,20	0,22	0	0,00	0,23
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,50	2,00	2,21	0	0,00	2,27
24	Výťahy	1,00	1,00	1,00	1,10	0	0,00	1,13
25	Ostatné	4,00	0,50	2,00	2,21	0	0,00	2,27
	Spolu	100,00		90,50	100,00		2,60	100,00

Poškodenosť stavby:

2,60 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:

 $k_v = 90,50 / 100 = 0,9050$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{cu} = 2,535$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_m = 1,00$

Výhodisková hodnota na MJ:

 $VH = RU \cdot k_{cu} \cdot k_v \cdot k_{zp} \cdot k_{vp} \cdot k_k \cdot k_m$ [€/m³] $VH = 93,74 \text{ €/m}^3 \cdot 2,535 \cdot 0,9050 \cdot 0,9532 \cdot 1,0500 \cdot 1,037 \cdot 1,00$ $VH = 223,2048 \text{ €/m}^3$ **TECHNICKÝ STAV**

Pre účel vypracovania znaleckého posudku bol vek stavby stanovený na základe kolaudačného rozhodnutia - čiastkového na stavbu "Slobodáreň ŽOS - ubytovacia časť" vystaveného Mestským národným výborom Martin dňa 12.7.1990, v zmysle ktorého bola budova odovzdaná do užívania v roku 1990. Opotrebenie jednotlivých prvkov životnosti je primerané ich veku a vykonávanej údržbe, pri niektorých prvkoch krátkodobej životnosti však nie je zabezpečovaná adekvátna údržba, najmä okná, dvere a podlahové krytiny (poškodenie zohľadnené priamo vo výpočte). Vzhľadom k celkovému technickému stavu, konštrukčnému a materiálovému riešeniu, ako aj účelu využitia objektu, je životnosť stanovená odborným odhadom na 80 rokov a celkové opotrebenie nehnuteľnosti prepočítané lineárnou metódou.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Ubytovňa - slobodáreň č.s. 5263 na parc.č. 808/5	1990	29	51	80	36,25	63,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodennej stavby	$223,2048 \text{ €/m}^3 * 18997,34 \text{ m}^3$	4 240 297,48
Poškodenosť	-2,60 % z 4 240 297,48	-110 247,74
Východisková hodnota poškodennej stavby		4 130 049,74
Technická hodnota	63,75 % z 4 130 049,74 €	2 632 906,71

2.1.2 Ubytovňa + CO kryt č.s. 5443 na parc.č. 808/4**Umiestnenie stavby:**

Objekt je postavený ako súčasť zástavby bytových domov, prevádzkových a polyfunkčných objektov vrátane občianskej vybavenosti v meste Vrútky na ulici Prvej čsl. brigády. Prístup k objektu je vytvorený z čelnej strany budovy cez vonkajšie schodisko, zo zadnej strany je k dispozícii vedľajší vchod pre zamestnancov a zásobovanie (*budova reštaurácie je prepojená chodbou s budovou ubytovne*).

Dispozičné riešenie:

Budova je rozdelená na priestor CO krytu a reštaurácie. Ochranná stavba CO krytu je z dispozičného hľadiska rozdelená na miestnosti pre ukrývané osoby, miestnosť, v ktorej je inštalované filtračné a ventilačné zariadenie, miestnosti so zásobníkmi vody a hygienické zariadenia. Súčasťou podlažia je výmenníková stanica. Prvé nadzemné podlažie je dispozične rozdelené na priestor jedálne, baru, kuchyne, obslužné miestnosti (šatne, kancelárie, mrazničky, prípravovne), dámske a pánske WC, chodby a priestor zimnej záhrady. Budova je vybavená obslužným výťahom. V zadnej časti objektu je k dispozícii nakladacia rampa. Objekt je zastrešený plochou strechou.

TECHNICKÝ POPIS STAVBY :

Základy - železobetónová monolitická doska s ochrannou vrstvou cementovej mazaniny a s vodorovnou izoláciou proti vode (*v priestore CO krytu je zrejmé zatekanie - zotrvávajúca voda na podlahe*),

Zvislé konštrukcie - obvodové murivo podpivničenej časti je z monolitického betónu, obvodové konštrukcie nadzemnej časti sú vyhotovené ako kombinovaný nosný konštrukčný systém. Nosné steny a deliace konštrukcie sú murované.

Vodorovné konštrukcie - nad 1. PP spriahnutá železobetónová stropná konštrukcia pozostávajúca zo železobetónovej monolitckej dosky s výstužou - základnú výstuž z hľadiska montážneho tvoria železobetónové nosníky, na ktoré je uložený oceľový trapézový plech, vodorovné konštrukcie nad 1. NP pozostávajú zo železobetónových panelov, v niektorých častiach podlažia je strop upravený sadrokartónovým podhľadom, strop nad zimnou záhradou je vyhotovený z drevených hranolov.

Šchody - schodisko je z monolitického železobetónu s povrchovou úpravou stupňov z benátskej dlažby.

Strecha - plochá strecha jednoplášťová, nad zimnou záhradou nosnú strešnú konštrukciu tvoria drevené nosníky na železobetónovom venci. Strešná krytina z asfaltových natavovaných pásov a z pozinkovaného plechu (*na niektorých miestach poškodená - zatekanie v miestach sadrokartónového podhľadu v obslužných miestnostiach - zohľadnené percentuálne vo výpočte*).

Klmpiarske konštrukcie - úplné z pozinkovaného plechu.

Upravy vnútorných povrchov - omietky vápenné hladké, v hygienických zariadeniach, prípravovniach, mrazničkách a v kuchyni sú vyhotovené keramické obklady.

Upravy vonkajších povrchov - hladká omietka, sokel je upravený beltinovým obkladom.

Podlahy - v úrovni 1. PP betónová mazanina + podlahová krytina z PVC, v úrovni 1. NP v obslužných miestnostiach a v hygienických zariadeniach sú podlahy vyhotovené z keramickej dlažby, v ostatných priestoroch sú podlahy laminátové alebo z textilnej podlahovej krytiny.

Výplne otvorov - v úrovni 1. PP vstupné vráta a vráta pre núdzový výlez oceľové pancierové vzduchotesne uzatvárateľné, plynutesné, vnútorné dvere hladké osadené do oceľových zárubní, v úrovni 1. NP vonkajšie vstupné dvere plastové zasklené izolačným dvojsklom, vnútorné dvere hladké drevené

osadené do obložkovej zárubne, okná plastové zasklené izolačným dvojsklom, zo zadnej strany objektu jednoduché oceľové s vonkajšou mrežou.

Vnútorné rozvody :

vodovod - v 1. PP rozvod studenej vody oceľovým potrubím, s napojením na zásobníky na vodu – tlakové nádoby (*nefunkčné - zohľadnené percentuálne vo výpočte*), v 1. NP rozvod studenej a teplej vody, hlavné rozvody z polyetylénových rúr,

kanalizácia - v 1. PP zvody, rozvody a pripojenia z liatinových rúr (*nefunkčné - zohľadnené percentuálne vo výpočte*), v 1. NP z rúr PVC kanalizačných hrdlových,

vzduchotechnika – v 1. PP v samostatnej miestnosti je umiestnené filtračné a ventilačné zariadenie, ktoré je napojené na rozvody vzduchotechniky v jednotlivých miestnostiach,

zemný plyn - rozvod oceľovými rúrami,

elektroinštalácia - v 1. PP rozvod svetelný a zásuvkový, rozvádzač inštalovaný v hlavnej miestnosti, v 1. NP káblové rozvody silnoprúdovej a slaboprúdovej elektriny káblami CYKY, vnútorná rozvodná skriňa umiestnená v úrovni 1. NP,

vykurovanie - teplovodné ústredné napojené na horúcovod mestskej teplárne s osadeným meraním a reguláciou (*cez výmenníkovú stanicu umiestnenú v 1. PP*), vykurovacie telesá oceľové doskové a článkové radiátory.

Objekt je vybavený bleskozvodom a zabezpečovacím systémom (*zohľadnené vo výpočte v položke ostatné*).

Vnútorné vybavenie:

hygienické zariadenie pre ženy - 3x splachovacie WC kombi s nádržkou, 2x keramické umývadlo, páková vodovodná batéria,

hygienické zariadenie pre mužov - 3x pisoár, 2x splachovacie WC kombi s nádržkou, 2x keramické umývadlo, páková vodovodná batéria,

priestor reštaurácie - krb s vyhrievacou vložkou (*zohľadnené vo výpočte v položke ostatné*).

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 84 budovy jedální, reštaurací a kaviarní

KB: 1211 Hotelové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$O_k = (24,82 \cdot 12,82 + 12,0 \cdot 12,5 + 4,20 \cdot 1,90 + 8,40 \cdot 1,90) \cdot 0,3$	147,64
Spodná stavba	
$O_s = (24,82 \cdot 12,82 + 12,0 \cdot 12,5 + 4,20 \cdot 1,90 + 8,40 \cdot 1,90) \cdot 2,8$	1 377,97
Vrchná stavba	
$O_v = (26,75 \cdot 12,80 + 16,20 \cdot 15,10 - 3,0 \cdot 5,85 + 1,8 \cdot 4,5 - 1,35 \cdot 9,25) \cdot 3,25$	1 836,52
Zastrešenie	
$O_t = (26,75 \cdot 12,80 + 16,20 \cdot 15,10 - 3,0 \cdot 5,85 + 1,8 \cdot 4,5 - 1,35 \cdot 9,25) \cdot 0,4$	226,03
Ostatné	
$O_d = 0,5 \cdot 1,55 \cdot (1,8 \cdot 4,5)$	6,28
Obstavaný priestor stavby celkom	3 594,44

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Hozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,618 / 30,1260 = 86,90 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_k = 0,993 \text{ (montovaná z dielcov betónových tyčových)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	$24,82 \cdot 12,82 + 12,0 \cdot 12,5 + 4,20 \cdot 1,90 + 8,40 \cdot 1,90$	492,13	Repr. 2,8		2,8
Nadzemné	1	$26,75 \cdot 12,80 + 16,20 \cdot 15,10 - 3,0 \cdot 5,85 + 1,8 \cdot 4,5 - 1,35 \cdot 9,25$	565,08	Repr. 3,25		3,25

Priemerná zastavaná plocha:

$$(492,13 + 565,08) / 2 = 528,61 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(492,13 * 2,8 + 565,08 * 3,25) / (492,13 + 565,08) = 3,04 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 528,61) = 0,9654$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,04) = 0,9908$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	6,76	0	0,00	7,03
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	16,94	0	0,00	17,63
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,02	0	0,00	9,38
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,76	0	0,00	7,03
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,38	15	0,51	2,99
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,13	0	0,00	1,18
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,89	0	0,00	8,21
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,38	0	0,00	3,52
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	0,40	1,20	1,35	0	0,00	1,40
10	Schody	3,00	0,50	1,50	1,69	0	0,00	1,76
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	4,51	0	0,00	4,69
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	6,76	0	0,00	7,03
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,38	0	0,00	3,52
15	Vykurovanie	5,00	0,50	2,50	2,82	0	0,00	2,93
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,76	0	0,00	7,03
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,13	0	0,00	1,18
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,38	50	1,69	1,76
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,38	50	1,69	1,76
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,50	0,50	0,56	0	0,00	0,58
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,25	0	0,00	2,34
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,50	1,00	1,13	0	0,00	1,18
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,20	0,80	0,90	0	0,00	0,94
24	Výťahy	1,00	0,20	0,20	0,23	0	0,00	0,24
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	4,51	0	0,00	4,69
	Spolu	100,00		88,70	100,00		3,89	100,00

Poškodenosť stavby: 3,89 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 88,70 / 100 = 0,8870$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,535$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Výhodisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 86,90 \text{ €/m}^3 \cdot 2,535 \cdot 0,8870 \cdot 0,9654 \cdot 0,9908 \cdot 0,993 \cdot 1,00$$

$$VH = 185,5940 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Pre účel vypracovania znaleckého posudku bol vek stavby stanovený na základe údajov o jej dokončení uvedeného v evidenčnom liste budovy, v zmysle ktorého bola budova odovzdaná do užívania v roku 1993. V budove sa nachádzajú dva priestory s rozlične zabezpečenou údržbou a obnovou stavebných konštrukcií. V 1. PP priestor CO krytu - ochrannej stavby so zastaralým a nefunkčným vybavením bez údržby (okrem výmenníkovej stanice s vymenenou technológiou), v 1. NP sa nachádza reštaurácia komplexne rekonštruovaná s obnoveným vybavením. Vzhľadom k celkovému technickému stavu, konštrukčnému a materiálovému riešeniu, ako aj účelu využitia objektu, je životnosť stanovená odborným odhadom na 80 rokov a celkové opotrebenie nehnuteľnosti prepočítané lineárnou metódou.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Obytovňa + CO kryt č.č. 5443 na parc.č. 808/4	1993	26	54	80	32,50	67,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Výhodisková hodnota nepoškodennej stavby	$185,5940 \text{ €/m}^3 \cdot 3594,44 \text{ m}^3$	667 106,50
Poškodenosť	$-3,89 \% \text{ z } 667 106,50$	-25 950,45
Výhodisková hodnota poškodennej stavby		641 156,05
Technická hodnota	$67,50 \% \text{ z } 641 156,05 \text{ €}$	432 780,33

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Vodovodná prípojka na parc.č. 808/1

Zásobovanie objektu vodou je zabezpečené prípojkou z existujúceho verejného vodovodného rádu, ktorý je vedený v komunikácii vedenej ulicou Čsl. brigády. Prípojka je vyhotovená z rúr oceľových bezošvých závitových asfaltujutovaných DN 80 mm s vyspádovaním smerom k napojeniu na verejný vodovod.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KB: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Red: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka: 1.2.d) Prípojka vody DN 80 mm, vrátane navŕtacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1950/30,1260 = 64,73 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 13,4 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,535$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na parc.č. 808/1	1990	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13,4 \text{ bm} * 64,73 \text{ €/bm} * 2,535 * 1,00$	2 198,81
Technická hodnota	$42,00 \% \text{ z } 2 198,81 \text{ €}$	923,50

2.2.2 Vodomerná šachta na parc.č. 808/1

Vodomerná šachta je vyhotovená ako štvorhranný podzemný objekt so železobetónovým stropom. Pôdorysné rozmery sú 1700x3200 mm, svetlá výška 2230 mm. Vstup do šachty je zabezpečený liatinovým poklopom, v šachte je hlavný uzáver, vodomerný a ostatné armatúry.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
 Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
 Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: $1,7*3,2*2,23 = 12,13 \text{ bm}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,535$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta na parc.č. 808/1	1990	29	51	80	36,25	63,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12,13 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,535 * 1,00$	1 275,80
Technická hodnota	$63,75 \% \text{ z } 1 275,80 \text{ €}$	813,32

2.2.3 Kanalizačná prípojka na parc.č. 808/1, 808/3

Kanalizačná prípojka splašková odvádza z objektu užitú odpadovú vodu do verejnej kanalizácie vedenej v komunikácii ul. Čsl. brigády. Prípojka splaškovej kanalizácie je vyhotovená z rúr kameninových DN 300 vyspádovaná smerom k zaústeniu pri min. spáde potrubia 2 %.

ZATRIEDENIE STAVBY

Rád JKSO: 827 2 Kanalizácia
Rád KB: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Rod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.e) Prípojka kanalizácie DN 300 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1580/30,1260 = 52,45 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 64,0 bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,535$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka na parc.č. 808/1, 808/3	1990	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$64 \text{ bm} * 52,45 \text{ €/bm} * 2,535 * 1,00$	8 509,49
Technická hodnota	$42,00 \% \text{ z } 8 509,49 \text{ €}$	3 573,99

2.2.4 Kanalizačná šachta na parc.č. 808/1, 808/3

Na trase vedenia kanalizačnej prípojky sú umiestnené 3 prefabrikované betónové kanalizačné šachty.

ZATRIEDENIE STAVBY

Rád JKSO: 827 2 Kanalizácia
Rád KB: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Rod: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.b) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 3,0 m pre potrubie DN 200 - 300

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $11220/30,1260 = 372,44 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 3 Ks
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,535$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Analizačná šachta na parc.č. 808/1, 808/3	1990	29	51	80	36,25	63,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ Ks} * 372,44 \text{ €/Ks} * 2,535 * 1,00$	2 832,41
Technická hodnota	$63,75 \% \text{ z } 2\,832,41 \text{ €}$	1 805,66

2.2.5 Plynová prípojka na parc.č. 808/1

Objekt je plynofikovaný stredotlakovou prípojkou plynu z oceľových rúr Ø 32 mm z uličného plynovodu v spáde 0,5%.

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: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 34,0 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,535$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_m = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka na parc.č. 808/1	1990	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$34 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,535 * 1,00$	1 216,14
Technická hodnota	$42,00 \% \text{ z } 1\,216,14 \text{ €}$	510,78

2.2.6 Teplovodná prípojka na parc.č. 808/1

Objekt je napojený na teplovod mestskej teplárne s osadeným meraním a reguláciou cez výmenníkovú stanicu umiestnenú v 1. PP budovy ubytovne. Teplovodná prípojka je vyhotovená z ocelových rúr DN 150 s izoláciou zo sklenej vaty so sadrovou obmurovkou.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 4 Teplovodné kanály
Kód KB: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 6. Teplovodné kanály (JKSO 827 4)
Bod: 6.4. Potrubie (tepelne izolované)
Položka: 6.4.e) DN 158 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $640/30,1260 = 21,24 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 80 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Teplovodná prípojka na parc.č. 808/1	1990	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$80 \text{ bm} * 21,24 \text{ €/bm} * 2,535 * 1,00$	4 307,47
Technická hodnota	$42,00 \% \text{ z } 4 307,47 \text{ €}$	1 809,14

2.2.7 Káblková NN prípojka na parc.č. 808/1

Bodom napojenia objektu na rozvod NN siete je hlavný elektromer, ktorý sa nachádza v trafostanici 170 v správe SSE, a.s. Elektrická prípojka je vedená zemou dvomi káblmi 3x240/120 AYKY v kábelovej ryhe v hĺbke cca 0,8-1,2 m pod terénom s ukončením v elektromerovom rozvádzači v objekte.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.2. NN rozvody
Položka: 7.2.c) kábel Al 3*185 - 240 mm*mm - v zemi

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1130/30,1260 = 37,51 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 151,10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Káblová HH prípojka na parc.č. 808/1	1990	29	21	50	58,00	42,00

VÝHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Výhodisková hodnota	$151,1 \text{ bm} * 37,51 \text{ €/bm} * 2,535 * 1,00$	14 367,77
Technická hodnota	$42,00 \% \text{ z } 14\,367,77 \text{ €}$	6 034,46

2.2.8 Oporné múry na parc.č. 808/11

Predmetom ohodnotenia sú dva betónové monolitické oporné múry s povrchovou úpravou belninovým obkladom, ktorý zabezpečujú svah pri vjazde do garáže umiestnenej v 1. PP zo zadnej strany budovy bytovne č. s. 5263.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry
Kód KB: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.3. Betónové - monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1300/30,1260 = 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $2*0,285*5,61*0,5*(1,16*1,94) = 3,6 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,535$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporné múry na parc.č. 808/11	1990	29	21	50	58,00	42,00

VÝHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Výhodisková hodnota	$3,6 \text{ m}^3 \text{ OP} * 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,535 * 1,00$	393,79
Technická hodnota	$42,00 \% \text{ z } 393,79 \text{ €}$	165,39

2.2.9 Spevnené plochy (obslužné komunikácie) na parc.č. 808/6, 808/11

Spevnená plocha (prístupová komunikácia pre peších, motorové vozidlo a komunikačný priestor za objektami) je vybudovaná z hladeného betónu. Konštrukčné vyhotovenie : spevňujúci materiál, betónová doska

ZATRIEDENIE STAVBY

Rád JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
 Rád KB: 2112 Miestne komunikácie
 Rád KB2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Rod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $299,0+217,0 = 516 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy (všeobecné komunikácie) na parc.č. 808/6, 808/11	1993	26	24	50	52,00	48,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$516 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,535 * 1,00$	14 323,26
Technická hodnota	$48,00 \% \text{ z } 14 323,26 \text{ €}$	6 875,16

2.2.10 Spevnené plochy (parkovisko) na parc.č. 808/3

Spevnená plocha (parkovisko pri objekte) je vybudovaná zo zámkovej dlažby kladenej do štrkodry a do strikopiesku - po obvode lemované betónovým obrubníkom.

ZATRIEDENIE STAVBY

Rád JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
 Rád KB: 2112 Miestne komunikácie
 Rád KB2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Rod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $793,0 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_{CU} = 2,535$
 $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy (parkovisko) na parc.č. 808/3	2000	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$793 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,535 * 1,00$	29 369,83
Technická hodnota	$62,00 \% \text{ z } 29 369,83 \text{ €}$	18 209,29

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Bytové a nebytové budovy (haly)		
Bytovňa - slobodáreň č.s. 5263 na parc.č. 808/5	4 130 049,74	2 632 906,71
Bytovňa + CO kryt č.s. 5443 na parc.č. 808/4	641 156,05	432 780,33
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka na parc.č. 808/1	2 198,81	923,50
Vodomerňa šachta na parc.č. 808/1	1 275,80	813,32
Kanalizačná prípojka na parc.č. 808/1, 808/3	8 509,49	3 573,99
Kanalizačná šachta na parc.č. 808/1, 808/3	2 832,41	1 805,66
Plynová prípojka na parc.č. 808/1	1 216,14	510,78
Teplovodná prípojka na parc.č. 808/1	4 307,47	1 809,14
Kaplová NN prípojka na parc.č. 808/1	14 367,77	6 034,46
Oporné múry na parc.č. 808/11	393,79	165,39
Spevnené plochy (obslužné komunikácie) na parc.č. 808/6, 808/11	14 323,26	6 875,16
Spevnené plochy (parkovisko) na parc.č. 808/3	29 369,83	18 209,29
Celkom:	4 850 000,56	3 106 407,73

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Budova ubytovne č.s. 5263 a reštaurácie s CO krytom č.s. 5443 s príslušenstvom sa nachádzajú na okraji obývanej oblasti mesta Vrútky. Vrútky ležia v severnej časti okresu Martin, na sútoku riek Váh a Turiec, v centre Žilinského kraja, medzi mestami Žilina a Martin, obklopené zo severozápadu pohorím Malá Fatra a z východu pohorím Veľká Fatra, ktoré tak ohraničujú Turčiansku kotlinu. Smerom na sever od Vrútok sa nachádza obec Lipovec, na severovýchod Turčianske Kľačany, na juhovýchod Sučany a na juh mesto Martin. Mesto Vrútky sa nachádza na sútoku riek Váh a Turiec, v Turčianskej kotline približne 3 km severne od Martina (centra) a 25 km od Žiliny. Občianska a technická vybavenosť mesta : predajňa potravinárskeho



a rozličného tovaru, hotely, komerčné banky a poisťovne, lekáre, samostatné ambulancie praktického lekára pre dospelých, praktického lekára pre deti a dorast, praktického lekára stomatóloga, hromadné ubytovacie zariadenia, futbalové ihrisko, knižnica, pošta, káblová televízia, verejný vodovod, verejná kanalizácia, rozvodná sieť plynu, vlaková zastávka, základná a materská škola, gymnázium. Budova ubytovne je osempodlažná stavba s úplným podpivničením, je komunikačne a stavebne prepojená s budovou reštaurácie a CO krytu, ktorá je jednopodlažná s úplným podpivničením. Obidve stavby sú prekryté plochou strechou s orientáciou hlavných miestností v smere na východ a západ. Prístup k objektom je zabezpečený z uličnej komunikácie vedenej ulicou Prvej čsl. brigády. V mieste je možnosť napojenia na verejný vodovodný rád, verejnú kanalizačnú sieť, rozvodnú sieť zemného plynu, káblovú NN a telekomunikačnú sieť.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Budovu ubytovne je možné využívať na príležitostné a dlhodobé ubytovanie s hygienickým zázemím. Vybavenie jednotlivých bytových jednotiek je zastaralé a opotrebované - nižší štandard vybavenia. Budovu reštaurácie je možné využívať na poskytovanie reštauračných služieb, vybavenie podlažia reštauračného zariadenia je zmodernizované, preveň podzemného podlažia je však upravená ako ochranná stavba CO krytu, čím sa znižuje vhodnosť využitia budovy ako takej. V čase obhliadky neboli budovy užívané a udržiavané.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V danej lokalite neboli zistené riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

NEBYTOVÉ BUDOVY

Na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti je použitá metóda polohovej diferenciácie založená na váhovom hodnotení faktorov ovplyvňujúcich všeobecnú hodnotu v danom mieste a čase, ktorého výsledkom je k_{pa} - koeficient polohovej diferenciácie platný pre konkrétny hodnotený súbor stavieb. Stanoveným koeficientom sa upraví technická hodnota a výsledkom je všeobecná hodnota nehnuteľnosti. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,2.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,2

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,200 + 0,400)	0,600
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,200
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,110
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,200 - 0,180)	0,020

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha V _I	Výsledok K _{PDI} *V _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,110	13	1,43
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časť obce	II.	0,400	30	12,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,110	8	0,88
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie	I.	0,600	7	4,20
5	Prislušenstvo nehnuteľnosti prislušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	0,400	6	2,40
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - prevádzkový objekt s parkoviskom a dvorom	I.	0,600	10	6,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 % miera nezamestnanosti v okrese Martin sa 06/2019 = 3,03 %	I.	0,600	9	5,40
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby vysoká hustota obyvateľstva	III.	0,200	6	1,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná hlavné miestnosti sú orientované na východ a západ	III.	0,200	5	1,00
10	Konfigurácia terénu rovinnatý pozemok	I.	0,600	6	3,60
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón	II.	0,400	7	2,80
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,400	7	2,80
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,200	10	2,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby vodná nádrž, park vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,200	8	1,60
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,400	9	3,60
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnút. bez zmeny	III.	0,200	8	1,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,020	7	0,14

18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľností bez výnosu	V.	0,020	4	0,08
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,200	20	4,00
	Spolu			180	56,73

VÁŠOBEČNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 56,73 / 180$	0,315
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 3\,106\,407,73 \text{ €} * 0,315$	978 518,43 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

Pozemky sa nachádzajú na okraji obytnej oblasti mesta Vrútky. Pozemky sú rovinaté, čiastočne zastavané stavbami ubytovacieho a reštauračného zariadenia s príslušenstvom (spevnené plochy, prípojky). Pozemky sú umiestnené na rozhraní obytnej a polyfunkčnej zóny mesta v zástavbe objektov hromadnej bytovej výstavby a objektov prevádzkového charakteru (obchody, služby) štandardnej úrovne. V mieste je možnosť pripojenia na verejný vodovodný rád, verejnú kanalizačnú sieť, rozvody NN siete a zemného plynu. Negatívne účinky okolia neboli zistené.

Parcela	Druh pozemku	Výmera [m ²]
808/1	ostatná plocha	1942,00
808/3	zastavané plochy a nádvoria	793,00
808/4	zastavané plochy a nádvoria	578,00
808/5	zastavané plochy a nádvoria	752,00
808/6	zastavané plochy a nádvoria	299,00
808/7	zastavané plochy a nádvoria	5,00
808/8	ostatná plocha	165,00
808/9	ostatná plocha	168,00
808/10	ostatná plocha	1395,00
808/11	zastavané plochy a nádvoria	217,00
Spolu výmera		6 314,00

Užito:

Výhodisková hodnota:

Vrútky

 $VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 16,60 \text{ €/m}^2 = 13,28 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_a koeficient všeobecnej situácie	obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením	1,00
k_o koeficient dopravných vťahov	pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_f koeficient funkčného využitia územia	plochy obytných území (obytná poloha)	1,30
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50

k_1 Koeficient zvyšujúcich faktorov	1,00
k_2 Koeficient redukujúcich faktorov	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,5350
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SH_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 13,28 \text{ €/m}^2 * 2,5350$	33,66 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{SH_{POZ}} = M * V_{SH_{MJ}} = 6\,314,00 \text{ m}^2 * 33,66 \text{ €/m}^2$	212 529,24 €

VÝHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
Parcela č. 808/1	$1\,942,00 \text{ m}^2 * 33,66 \text{ €/m}^2 * 1/1$	65 367,72
Parcela č. 808/3	$793,00 \text{ m}^2 * 33,66 \text{ €/m}^2 * 1/1$	26 692,38
Parcela č. 808/4	$578,00 \text{ m}^2 * 33,66 \text{ €/m}^2 * 1/1$	19 455,48
Parcela č. 808/5	$752,00 \text{ m}^2 * 33,66 \text{ €/m}^2 * 1/1$	25 312,32
Parcela č. 808/6	$299,00 \text{ m}^2 * 33,66 \text{ €/m}^2 * 1/1$	10 064,34
Parcela č. 808/7	$5,00 \text{ m}^2 * 33,66 \text{ €/m}^2 * 1/1$	168,30
Parcela č. 808/8	$165,00 \text{ m}^2 * 33,66 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 553,90
Parcela č. 808/9	$168,00 \text{ m}^2 * 33,66 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 654,88
Parcela č. 808/10	$1\,395,00 \text{ m}^2 * 33,66 \text{ €/m}^2 * 1/1$	46 955,70
Parcela č. 808/11	$217,00 \text{ m}^2 * 33,66 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 304,22
Spolu		212 529,24

III. ZÁVER

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty ubytovne-slobodárne č.s. 5263 na parc.č. 808/5, ubytovne+CO kryt č.s. 5443 na parc.č. 808/4 vrátane príslušenstva a pozemkov parc.č. 808/1, 808/3, 808/4, 808/5, 808/6, 808/7, 808/8, 808/9, 808/10, 808/11 k.ú. Vrútky, obec Vrútky, okres Martin.

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 23.7.2019, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej zálohy, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i vedomosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Bytové a nebytové budovy (haly)	
Ubytovňa - slobodáreň č.s. 5263 na parc.č. 808/5	829 365,61
Ubytovňa + CO kryt č.s. 5443 na parc.č. 808/4	136 325,80
Vonkajšie opravy	
Vodovodná prípojka na parc.č. 808/1	290,90
Vodomerňá šachta na parc.č. 808/1	256,20
Kanalizačná prípojka na parc.č. 808/1, 808/3	1 125,81
Kanalizačná šachta na parc.č. 808/1, 808/3	568,78
Výpňová prípojka na parc.č. 808/1	160,90
Teplodovodná prípojka na parc.č. 808/1	569,88
Káblová NN prípojka na parc.č. 808/1	1 900,85
Sporné mury na parc.č. 808/11	52,10
Asfaltované plochy (obslužné komunikácie) na parc.č. 808/6, 808/11	2 165,68
Asfaltované plochy (parkovisko) na parc.č. 808/3	5 735,93
Spolu stavby	978 518,43
Pozemky	
pozemok - parc. č. 808/1 (1 942 m ²)	65 367,72
pozemok - parc. č. 808/3 (793 m ²)	26 692,38
pozemok - parc. č. 808/4 (578 m ²)	19 455,48
pozemok - parc. č. 808/5 (752 m ²)	25 312,32
pozemok - parc. č. 808/6 (299 m ²)	10 064,34
pozemok - parc. č. 808/7 (5 m ²)	168,30
pozemok - parc. č. 808/8 (165 m ²)	5 553,90
pozemok - parc. č. 808/9 (168 m ²)	5 654,88
pozemok - parc. č. 808/10 (1 395 m ²)	46 955,70
pozemok - parc. č. 808/11 (217 m ²)	7 304,22
Spolu pozemky (6 314,00 m²)	212 529,24
Všeobecná hodnota celkom	1 191 047,67
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 190 000,00

Slovom: Jedenmiliónstodevätidesiatisíc Eur

V Podhori dňa 23.07.2019




Ing. Katarína Brezániová

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. 1318975/SL zo dňa 14.5.2019
2. Vypis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 594 k.ú. Vrútky zo dňa 28.6.2019, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava
3. Informatívna kópia z katastrálnej mapy, mapový list na parc.č. 808/1, 808/3, 808/4, 808/5, 808/6, 808/7, 808/8, 808/9, 808/10, 808/11 k.ú. Vrútky zo dňa 28.6.2019, vytvorená cez katastrálny portál GKÚ Bratislava
4. Kolaudačné rozhodnutie - čiastkové na stavbu "Slobodáreň ŽOS - ubytovacia časť" vystavené Mestským národným výborom Martin dňa 12.7.1990
5. Evidenčný list budovy "Reštaurácia a CO kryt č.s. 5443"
6. Evidenčný list budovy "Ubytovňa č.s. 5263"
7. Pôdorysy 1. PP, 1. NP, 2.- 8. NP budovy ubytovne, pôdorys 1. PP budovy reštaurácie (CO kryt)
8. Fotodokumentácia

objednávka



1318975/SL

K rámcovej dohode č. 8/2019/ZP/SM OSM ZA

intrajekt č. 28060

Dátum objednávky: 14.05.2019

na Slovenskej republiky, Bratislava
intrajekt "ŽSR"

Dodávateľ: 105267

Ing. Katarína Brezániová

013 18 Podhorie 86

Bratislava

Bratislava

Bratislava 1

Bratislava, vlnka č. 312/B

11384801

IČ DPH : SK2020480121

Miesto dodania služby (konečný príjemca) :

ŽSR

Správa majetku ŽSR Bratislava

Oblasťná správa majetku Žilina

P. O. Hviezdoslava 1

010 01 Žilina

na adresu :

na Slovenskej republiky,
Bratislava

na stredisko - Účtovné centrum Žilina

Bratislava 34

Bratislava

Dátum objednávky:

14.05.2019

Kontaktná osoba:

Rybársky Tomáš Mgr. 0904803612

Platobné podmienky:

splatnosť 30 dní

Úhrada v mene:

EUR

Na základe Zmluvy o poskytnutí služby 8/2019/ZP/SM ZA objednávame:

347026

Obj. číslo	Názov služby	Množstvo	Jed.cena	Cena celkom
347026	Znalecké posudky	1,000 JV	250,00/	250,00

Objednávame aktualizáciu ZP č. 396/2016 doplneného Dodatkom č. 295/2017 vyhotovením nového ZP min. 2 metódami jednotlivo, v 4 vyhotoveniach na stanovenie všeobecnej hodnoty majetku podľa vyhlášky 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov v katastrálnom území Vrútky. Posudky požadujeme vyhotoviť podľa právnych predpisov vrátane fotografií v znaleckých posudkoch, zabezpečenie listov vlastníctva a katastrálnych máp

SA hodnota bez DPH v EUR

250,00

Prílohy:

Všetchny údaje uvedené na stránke: www.zsr.sk, resp. obchodných podmienok, ktoré sú súčasťou zmluvy, je dodávateľ tovaru, resp. poskytovateľ služby alebo iný príjemca povinný vo faktúre uviesť číslo objednávky, prípadne priložiť scan objednávky. V prípade služieb a stavebných prác je poskytovateľ povinný dokladať aj doklady potvrdzujúci ich vykonanie (podpísaný zo strany ŽSR). V prípade nesplnenia tejto povinnosti bude dodávateľovi, resp. poskytovateľovi pripočítan náhrada škody.

Na základe možnosti elektronického zasielania faktúry sú uvedené na stránke zsr.sk.

Ing. Zuzana Obrušniková
poverená zastupovaním ved. SLZA
na základe plnomocenstva



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Adresár: Martin
 Adresár: VRÚTKY
 Katastrálne územie: Vrútky

Dátum vyhotovenia: 28.06.2019
 Čas vyhotovenia: 16:25:28

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 594

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
15	15	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
376	376	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		4
403	403	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
539	539	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		2
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 2343/2019						
178	178	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		2
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 2343/2019						
792	792	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		4
486	486	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		
531	531	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		4
512	512	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
532	532	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
567	567	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 778/ 6 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3564.						
930	930	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 791/ 2 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3503.						
1942	1942	ostatná plocha	29	1		
793	793	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
578	578	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
752	752	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
299	299	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
5	5	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		
165	165	ostatná plocha	37	1		
168	168	ostatná plocha	37	1		
1395	1395	ostatná plocha	29	1		
217	217	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
408	408	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
58	58	zastavaná plocha a nádvorie	17	2		
270	270	zastavaná plocha a nádvorie	17	2		
6329	6329	trvalý trávny porast	7	2		
70707	70707	zastavaná plocha a nádvorie	20	1		
573	573	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
240	240	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
360	360	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
492	492	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
998	998	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		4
84	84	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		4
46	46	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		4
7	7	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		4
9	9	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
162	162	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
102	102	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
46	46	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
89	89	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		
628	628	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		4 201
1337	1337	zastavaná plocha a nádvorie	25	1		
633	633	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh
4240/ 1	5017	zastavaná plocha a nádvorie	20	1		
4240/ 10	281	zastavaná plocha a nádvorie	20	1		
4240/ 22	519	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		4
4241	304	zastavaná plocha a nádvorie	20	1		
4242	863	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		4
4243	1757	zastavaná plocha a nádvorie	20	1		
4244/ 1	65	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		4
4244/ 2	462	zastavaná plocha a nádvorie	20	1		
4245/ 1	30872	zastavaná plocha a nádvorie	20	1		
4245/ 2	12640	zastavaná plocha a nádvorie	20	2		
4245/ 4	24047	zastavaná plocha a nádvorie	20	2		
4245/ 9	15	zastavaná plocha a nádvorie	20	2		
4245/ 10	28	zastavaná plocha a nádvorie	20	2		
4246	820	zastavaná plocha a nádvorie	20	1		
4252	794	zastavaná plocha a nádvorie	20	2		
4253/ 1	25133	zastavaná plocha a nádvorie	21	2		
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 1716/2019						
4253/ 6	42	zastavaná plocha a nádvorie	20	2		
4253/ 7	13	zastavaná plocha a nádvorie	20	2		
4253/ 9	28	zastavaná plocha a nádvorie	21	2		
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 1716/2019						
4253/ 10	178	zastavaná plocha a nádvorie	21	2		
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 1716/2019						
4253/ 11	5	zastavaná plocha a nádvorie	20	2		
4253/ 12	5	zastavaná plocha a nádvorie	20	2		
4253/ 13	5	zastavaná plocha a nádvorie	20	2		
4253/ 14	42	zastavaná plocha a nádvorie	21	2		
4253/ 15	5	zastavaná plocha a nádvorie	20	2		
4253/ 16	5	zastavaná plocha a nádvorie	21	2		
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 1716/2019						
4253/ 17	28	zastavaná plocha a nádvorie	20	2		
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 1716/2019						
4253/ 18	32	zastavaná plocha a nádvorie	20	2		
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 1716/2019						
4253/ 19	5	zastavaná plocha a nádvorie	20	2		
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 1716/2019						
4253/ 20	5	zastavaná plocha a nádvorie	21	2		
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 1716/2019						
4253/ 21	157	zastavaná plocha a nádvorie	22	2		
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 1716/2019						
4253/ 22	7	zastavaná plocha a nádvorie	21	2		
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 1716/2019						
4253/ 23	4	zastavaná plocha a nádvorie	20	2		
4253/ 24	24	zastavaná plocha a nádvorie	20	2		
4253/ 25	4	zastavaná plocha a nádvorie	20	2		
4253/ 26	298	zastavaná plocha a nádvorie	20	2		
4253/ 27	1284	zastavaná plocha a nádvorie	21	2		
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 1716/2019						
4253/ 28	319	zastavaná plocha a nádvorie	21	2		
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 1716/2019						
4253/ 29	1435	zastavaná plocha a nádvorie	21	2		
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 1716/2019						
4253/ 32	43	zastavaná plocha a nádvorie	21	2		
4253/ 33	14	zastavaná plocha a nádvorie	21	2		
4253/ 35	7	zastavaná plocha a nádvorie	20	2		
4253/ 36	9	zastavaná plocha a nádvorie	22	2		
4253/ 37	172	zastavaná plocha a nádvorie	22	2		
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 1716/2019						
4253/ 38	5	zastavaná plocha a nádvorie	21	2		

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Druh ch.n.	Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
			PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 1716/2019				
	38	16	zastavaná plocha a nádvorie	2		4	
	2	22	zastavaná plocha a nádvorie	2			
			PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 1716/2019				
	325	22	zastavaná plocha a nádvorie	2		5	
			PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 1716/2019				
	4	16	zastavaná plocha a nádvorie	2		4	
	107	22	zastavaná plocha a nádvorie	2			
			PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 1716/2019				
	417	22	zastavaná plocha a nádvorie	2			
			PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 1716/2019				
	150	22	zastavaná plocha a nádvorie	2			
			PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 1716/2019				
	2	21	zastavaná plocha a nádvorie	2			
	2	21	zastavaná plocha a nádvorie	2			
	28944	20	zastavaná plocha a nádvorie	2			
	15130	20	zastavaná plocha a nádvorie	2			
	60218	20	zastavaná plocha a nádvorie	1			
	300	16	zastavaná plocha a nádvorie	1		5	
			Vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 4258/ 3 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2726.				
	429	16	zastavaná plocha a nádvorie	1		4	
	395	16	zastavaná plocha a nádvorie	1		4	
	222	18	zastavaná plocha a nádvorie	1			
	36	18	zastavaná plocha a nádvorie	1			
	139	17	zastavaná plocha a nádvorie	1			
	26	17	zastavaná plocha a nádvorie	1			
	393	17	zastavaná plocha a nádvorie	1			
	4267	20	zastavaná plocha a nádvorie	1			
	89	17	zastavaná plocha a nádvorie	1			
	338	16	zastavaná plocha a nádvorie	1		4	
	10976	20	zastavaná plocha a nádvorie	1			
	101	20	zastavaná plocha a nádvorie	1			
	677	25	zastavaná plocha a nádvorie	1			
	124	25	zastavaná plocha a nádvorie	1			
	808	25	zastavaná plocha a nádvorie	1			
	302	16	zastavaná plocha a nádvorie	1			
	158	17	zastavaná plocha a nádvorie	1			
	93	16	zastavaná plocha a nádvorie	1		4	
	1326	20	zastavaná plocha a nádvorie	1			
	502	16	zastavaná plocha a nádvorie	1			
	22	16	zastavaná plocha a nádvorie	1			
	287	16	zastavaná plocha a nádvorie	1			
	196	16	zastavaná plocha a nádvorie	1			
	57	16	zastavaná plocha a nádvorie	1			
	6197	29	ostatná plocha	1			
	1472	29	ostatná plocha	1			
	121	29	ostatná plocha	1			
	329	29	ostatná plocha	1			
	2001	16	zastavaná plocha a nádvorie	1			
	1158	29	ostatná plocha	1			
	89	20	zastavaná plocha a nádvorie	2			
	69	20	zastavaná plocha a nádvorie	2			

Spôsob využitia pozemku:

1. Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreáciu a poľovnícke využívanie
2. Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
3. Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - diaľnica a rýchlostná komunikácia a jej súčasti
4. Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré majú inú trvalú úžitok
5. Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.
20		Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - železničná, lanová a iná dráha a jej súčasť				
7		Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast				
17		Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom				
18		Pozemok, na ktorom je dvor				
16		Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom				
25		Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasť				

Druh chránenej nehnuteľnosti:

201 - Nehnutelná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka)

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

2 - Nájom k pozemku

4 - Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
2030	4199/ 14	20	sklad PHM pre BO		
2031	4199/ 15	20	sklad materiálu BO		
2032	4199/ 16	20	dielne BO		
2033	4199/ 17	20	pomocné stavadlo č.4		
2034	4258/ 28	22	sklad žst.		
2189	4258/ 16	3	sklad náradia		
2282	301/ 1	20	budova-prevádzkový objekt		
2488	4199/ 12	3	Dielne		
2490	4199/ 13	3	Trafostanica		
2493	4199/ 11	3	Dielne		
2494	4199/ 10	3	Ústredné stavadlo		
2495	4240/ 22	3	Admin.budova+Kasár.		
3216	4269	20	budova		
3217	4271/ 2	3	administr.budova		
3227	4258/ 17	20	stará pošta		
3228	4275	3	ZELEZNICNA STANICA		
4163	4199/ 3	3	PREVÁDZKOVÁ BUDOVA		
4164	4199/ 5	15	ADMINISTR.BUDOVA		
4539	456	20	budova		
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 2343/2019					
5263	808/ 5	13	ubytovňa-slobodáreň		
5358	4199/ 2	3	DIELNE A SKLADY		
5359	4199/ 4	3	DIELNE A GARÁŽE		
5443	808/ 4	13	ubytovňa +CO kryt		
5444	299/ 2	20	kotolňa		
5515	4271/ 4	3	prevádzkový objekt		
5516	4271/ 5	3	dielne		
5517	4271/ 3	3	sklad		
5518	4271/ 6	3	garáž		
5638	4242	3	Obytný dom		
5639	4244/ 1	3	Strážny dom		
5641	4025/ 1	3	Meniaren		
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 5641 nie je evidovaný na liste vlastníctva.					
5642	4258/ 4	3	Sklad		
5643	4258/ 5	3	Sklad horľavín		
5644	4270/ 2	3	Administr.budova		
5645	4259	3	Útulok TO+ VPK		
5646	754/ 4	3	Kancelárie + Sklady		
5647	754/ 6	3	Dielne + Sklady		
	4232/ 2	3	BUDOVA ZV		
	4232/ 3	3	ADMIN BUDOVA STARA		

201

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova