

Znalec: B C S R Experts s.r.o.
Jegorovova 37
974 01 Banská Bystrica
IČO: 46 461 477
Evidenčné číslo znaleckej organizácie: 900254

Zadávateľ: DRAŽOBNÍK, s.r.o.
Národná trieda 246/10
040 01 Košice - mestská časť Sever
IČO: 36 764 281

Objednávka zo dňa: 5.2.2025

Znalecký posudok

číslo 9/2025

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností pozemkov a stavieb, zapísané na liste vlastníctva č. 15 pre katastrálne územie Podzámčok, obec Podzámčok, okres Zvolen; ku dňu 03.03.2025, pre účely konania dražby.

Počet strán (z toho prílohy): 88 (29)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 +CD

OBSAH

I. ÚVOD	4
1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania	4
2. Účel znaleckého posudku	4
3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný	4
4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje	4
5. Podklady na vypracovanie posudku	4
6. Použité právne predpisy a literatúra	4
7. Definície dôležitých pojmov	5
8. Osobitné požiadavky zadávateľa	6
II. POSUDOK	7
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE	7
2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY	9
2.1 ZLÚČENÉ STAVBY	9
2.1.1 Výrobné objekty, súp.č. 136, na parc.č. 416/13	9
2.1.1.1 obilné silo	9
2.1.1.2 hala-železobetónová	12
2.1.1.3 hala-ocelová	15
2.2 NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)	18
2.2.1 Remíza, súp.č. 130, na parc.č. 416/4	18
2.2.2 Administratívna budova, súp.č. 131, na parc.č. 416/6	21
2.2.3 Vrátnica, súp.č. 132, na parc.č. 416/7	24
2.2.4 Garáže a dielne, súp.č. 133, na parc.č. 416/8	27
2.2.5 Rozvodňa, súp.č. 134, na parc.č. 416/11	30
2.3 PRÍSLUŠENSTVO	33
2.3.1 Plot-plechový	33
2.3.2 Plot-pletivový	34
2.3.3 Studňa	35
2.3.4 Prípojka vody	36
2.3.5 Rozvod vody	37
2.3.6 Rozvod kanalizácie	38
2.3.7 Žumpa	39
2.3.8 Rozvod NN	40
2.3.9 Spevnené plochy-asfaltové	40
2.3.10 Spevnené plochy-betónové	41

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY	43
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY	43
3.1 STAVBY	44
3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	44
3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY	44
3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA	47
3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA	47
3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY	49
3.1.3 POROVNÁVACIA METÓDA	50
3.1.4 VÝBER VHODNEJ METÓDY	52
3.2 POZEMKY	52
3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	52
3.2.1.1 Pozemok C-KN	52
III. ZÁVER	55
OTÁZKY A ODPOVEDE	55
PREHLAD	55
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY	55
IV. PRÍLOHY	58
Príloha č. 1	59
Príloha č. 2	61
Príloha č. 3	62
Príloha č. 5	68
Príloha č. 6	69
Príloha č. 7	70
Príloha č. 8	79
Príloha č. 9	85
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA	88

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností pozemkov a stavieb, zapísané na liste vlastníctva č. 15 pre katastrálne územie Podzámčok, obec Podzámčok, okres Zvolen.

2. Účel znaleckého posudku: Pre účely konania dražby.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 03.03.2025

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 03.03.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku

- Výpis z listu vlastníctva č. 15, k.ú. Podzámčok, obec Podzámčok, okres Zvolen, vyhotovil OÚ Zvolen v mene ÚGKK SR, dňa 28.01.2025

- Kópia katastrálnej mapy, na parcely reg. "C" ohodnocovanej nehnuteľnosti, vyhotovil OÚ Zvolen v mene ÚGKK SR, dňa 28.01.2025

b) Podklady získané znalcom:

- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, s vyznačením ohodnocovanej nehnuteľnosti, k.ú. Podzámčok, obec Podzámčok, okres Zvolen, vytvorená cez verejne prístupný katastrálny portál, dňa 31.03.2025

- Ortofotomapa, s vyznačením ohodnocovanej nehnuteľnosti, k.ú. Podzámčok, obec Podzámčok, okres Zvolen, vytvorená cez verejne prístupný katastrálny portál, dňa 31.03.2025

- Situácia širších vzťahov, vytvorená cez verejne prístupný portál www.mapy.cz, dňa 31.03.2025

- Fotodokumentácia stavu nehnuteľnosti pri miestnom šetrení, zo dňa 03.03.2025

- Výkresy schématických pôdorysov a rezov stavieb

- Údaje z internetu: www.nehnuteľnosti.sk

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 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 obštaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

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.

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 4. štvrťrok 2024.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

V prípade, že nehnuteľnosť nebude sprístupnená k obhliadke, postupovať v zmysle ustanovenia § 12 ods.3 zákona NR SR č. 527/2002 Z.z.: *"Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii".*

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použité sú všetky tri metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb (metóda polohovej diferenciácie, kombinovaná metóda a porovnávací metóda) a metóda polohovej diferenciácie na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku. Výberom vhodnej metódy pre stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb je metóda polohovej diferenciácie, ktorá v súčasnosti najlepšie vystihuje špecifiká hodnotených stavieb s príslušenstvom.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ stavieb je vytvorený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient vybavenosti, konštrukcie, koeficient zastavanej plochy a vplyvu konštrukčnej výšky podlaží stavieb a koeficient vyjadrujúci územný vplyv.

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien ($K_{cu} = 3,831$) podľa posledných známych štatistických údajov metodiky USI platných pre 4. štvrtrok 2024, prevzaté z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline (zdroj: www.usi.sk). Územný vplyv K_m stanovujem v hodnote 0,95 určený pre obce.

Posudok je spracovaný pomocou programu HYPO verzia 23.00.001.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť je evidovaná v operáte katastra nehnuteľností na liste vlastníctva č. 15 pre katastrálne územie Podzámčok, obec Podzámčok, okres Zvolen, kde je zapísaných 11 parciel registra "C" a 6 stavieb so súpisnými číslami. Výlučný vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti je MLM AGRO a.s., Breziny 131, Breziny, PSČ 962 61, SR, IČO: 31563201. Na ohodnocovanej nehnuteľnosti sú zriadené vecné bremená, záložné práva a exekučné príkazy.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Termín miestnej obhliadky spojenej s miestnym šetrením bol stanovený na deň 03.03.2025 o 10.00 hodine, na základe výzvy, ktorú spoločnosť DRAŽOBNÍK, s.r.o. zaslal vlastníčkovi nehnuteľnosti. V uvedený deň a o 9.45 sa znalec Ing.arch. Branislav Baluch dostavil na miesto, konkrétne pred hlavnú bránu vstupu do oploteného areálu ohodnocovanej nehnuteľnosti. Znalec na mieste čakal do 10.30, ale nikto sa nedostavil. Potom začal obhliadku nehnuteľnosti dookola zvonku oploteného areálu kedy bola vyhotovená fotodokumentácia stavu ohodnocovanej nehnuteľnosti a po cca 45 minútach sa vrátil pred bránu k zaparkovanému autu s úmyslom odísť. V tom čase prišiel zvnútra oploteného areálu k bráne muž, ktorý sa predstavil ako vlastník nehnuteľnosti. Po krátkom rozhovore a oznámení, že on žiadnu výzvu nedostal, bol ochotný pustiť znalca do oploteného areálu, ale bez možnosti vyhotovovať akúkoľvek fotodokumentáciu a merania. Znalcovi bol umožnený vstup na prízemie stavby obilného síla a do oceľovej a železobetónovej haly.

d) Technická dokumentácia:

Nebola poskytnutá žiadna technická dokumentácia. Pri výpočte obstavaného objemu stavieb znalec vychádzal z aproximatívneho merania pôdorysov v elektronickej verzii katastrálnej mapy a odhadu dĺžkových mier, resp. výšok vzťahnými dĺžkami z vyhotovenej fotodokumentácie. Tak boli vypracované pôdorysné schémy stavieb vrátane schématických rezov stavbami, ktoré sú v prílohe posudku. Vek stavieb bol počítaný s udaným vznikom stavieb v roku 1989, na základe vizuálneho dôkazu výrobného štítku elektrickej rozvodnej skrine v obilnom sile.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť je evidovaná na liste vlastníctva č. 15, Podzámčok, obec Podzámčok, okres Zvolen. Druh stavieb evidovaný v katastri nehnuteľností súhlasí so skutočnosťou, ako aj umiestnenie stavieb na pozemkoch. Pôdorysný tvar stavieb korešponduje s náčrtom na katastrálnej mape. Všetky ohodnocované stavby ležia na vlastných pozemkoch evidovaných na tom istom liste vlastníctva. Podľa vlastníckych dokladov sú na ohodnocovanej nehnuteľnosti zriadené vecné bremená, záložné práva a exekučné príkazy.

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

Výrobné objekty, súp.č. 136, na parc.č. 416/13

(zlúčená stavba zo stavieb: obilné silo, hala-železobetónová, hala-ocelová)

Remíza, súp.č. 130, na parc.č. 416/4

Administratívna budova, súp.č. 131, na parc.č. 416/6

Vrátnica, súp.č. 132, na parc.č. 416/7

Garáže a dielne, súp.č. 133, na parc.č. 416/8

Rozvodňa, súp.č. 134, na parc.č. 416/11

Ploty

plot plechový, plot pletivový

Studne

studňa

Vonkajšie úpravy

prípojka vody, rozvod vody, rozvod kanalizácie, žumpa, rozvod NN, spevnené plochy asfaltové, spevnené plochy betónové

Pozemok C-KN

parc.č. 416/3, 416/4, 416/6, 416/7, 416/8, 416/9, 416/11, 416/12, 416/13, 416/37, 416/39, k.ú. Podzámčok

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

Neboli vznesené.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka): www.podzamcok.com

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**2.1 ZLÚČENÉ STAVBY****2.1.1 Výrobné objekty, súp.č. 136, na parc.č. 416/13**

Stavba zapísaná na liste vlastníctva: VÝROBNÉ OBJEKTY, súpisné číslo 136, na pozemku C-KN parc.č. 416/13, je hlavnou stavbou, resp. súborom stavieb areálu, umiestnené takmer v celej šírke oploteného areálu na východnej strane areálu, s výškovou dominantou sila s nápisom POL'NONÁKUP SLATINA a.s., viditeľným z cesty I/66.

Stavba Výrobné objekty je zložená z objektu sila, železobetónovej haly a ocelevej haly. Keďže sú dané objekty rôzneho konštrukčného vyhotovenia, sú ich východiskové a technické hodnoty počítané samostatne a následne spočítané.

2.1.1.1 obilné silo**POPIS STAVBY**

Objekt je betónové obilné silo určené pre skladovanie tovaru: obilniny / olejninu. Stavba pozostáva zo: síl, administratívno-prevádzkovej obsluhy sila a z betónového prístrešku zásobovania. Hlavná časť objektu pozostáva zo síl štvorcového pôdorysného, ktoré sú radené za sebou a vedľa seba. Silá sú vyhotovené ako monolitická železobetónová konštrukcia. Komunikačná a elevátorová veža je železobetónová konštrukcia, umiestnená približne v strede objektu, ktorá ústi do strešnej nadstavby na plochej streche objektu. Na 1. nadzemnom podlaží v západnej časti stavby s prepojením s komunikačnou a elevátorovou vežou je administratívno-prevádzková obsluha sila, kde na 2., 3. a 4. nadzemnom podlaží je vystúpená hmota presklených fasád manipulačnej časti prevádzky. Súčasťou objektu je betónový prístrešok slúžiaci pre zásobovanie - expedíciu na železničnú vlečku.

Predpokladám, že silo je založené na základovej tuhej doske, ostatná časť je založená na železobetónových základových pätkách a pásoch. Železobetónové konštrukcie sú vyspravené cementovou maltou. Plášť sila bol realizovaný pomocou posuvného debnenia. Plochá strecha je jednoplášťová, so strešnou krytinou asfaltovaných pásov (živičná krytina), strešná nadstavba je v kombinácii s plechovou strešnou krytinou. Stropy sú železobetónové monolitické a prefabrikované. Klampiarske konštrukcie sú vytvorené z pozinkovaného plechu v rozsahu dažďových žľabov a zvodov. Vnútorne deliace konštrukcie (priečky) sú vymurované z priekoviek. Vnútorne omietky sú vápenné hladké s maľovkou. Okná a zasklené steny s oknami sú so štandardným zasklením v ocelevom ráme. Dvere sú prevažne plné plechové. Podlahy sú prevažne betónové hladené. Stavba v komunikačnej a elevátorovej veži je vybavená výťahom v šachte.

ZATRIEDENIE STAVBY**JKSO:** 812 85 budovy pre skladovanie a úpravu obilia**KS:** 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
52,00*23,00*0,20	239,20
Vrchná stavba	
52,00*23,00*(4,50+7*3,80+5,00)	43 175,60
Zastrešenie	
52,00*23,00*0,50+(19,00*7,20+13,20*4,50)*5,00	1 579,00
Ostatné	
52,00*14,50*5,70/2	2 148,90
Obstavaný priestor stavby celkom	47 142,70

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ:** $RU = 2\,055 / 30,1260 = 68,21 \text{ €/m}^3$ **Koeficient konštrukcie:** $k_K = 1,132$ (monolitická betónová plošná)**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	52,0*23,0	1196	Repr.	4,5	4,5
Nadzemné	2	52,0*23,0	1196	Repr.	3,80	3,8
Nadzemné	3	52,0*23,0	1196	Repr.	3,80	3,8
Nadzemné	4	52,0*23,0	1196	Repr.	3,80	3,8
Nadzemné	5	52,0*23,0	1196	Repr.	3,80	3,8
Nadzemné	6	52,0*23,0	1196	Repr.	3,80	3,8
Nadzemné	7	52,0*23,0	1196	Repr.	3,80	3,8
Nadzemné	8	52,0*23,0	1196	Repr.	3,80	3,8
Nadzemné	9	52,0*23,0	1196	Repr.	5,0	5

Priemerná zastavaná plocha: $(1196 + 1196 + 1196 + 1196 + 1196 + 1196 + 1196 + 1196 + 1196) / 9 = 1196,00 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(1196 * 4,5 + 1196 * 3,8 + 1196 * 3,8 + 1196 * 3,8 + 1196 * 3,8 + 1196 * 3,8 + 1196 * 3,8 + 1196 * 3,8 + 1196 * 5) / (1196 + 1196 + 1196 + 1196 + 1196 + 1196 + 1196 + 1196 + 1196) = 4,01 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1196) = 0,9401$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,01) = 0,8237$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

č.	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	1,00	13,00	13,27
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	30,62
3	Stropy	14,00	1,00	14,00	14,29
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,14
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,06
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,02
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,08
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,06
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	1,00	2,00	2,04
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,04
12	Vráta	3,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	3,00	1,00	3,00	3,06
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,06
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,12
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,02
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

č.	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	5,10
	Ďalšie konštrukcie				
26	Výťahy	-	-	1,00	1,02
	Spolu	100,00		98,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 98,00 / 100 = 0,9800$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$

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

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

$$VH = 68,21 \text{ €/m}^3 * 3,831 * 0,9800 * 0,9401 * 0,8237 * 1,132 * 0,95$$

$$VH = 213,2551 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
obilné silo	1989	36	34	70	51,43	48,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$213,2551 \text{ €/m}^3 * 47142,70 \text{ m}^3$	10 053 421,20
Technická hodnota	$48,57 \% \text{ z } 10\,053\,421,20 \text{ €}$	4 882 946,68

2.1.1.2 hala-železobetónová

POPIS STAVBY

Hala je nepodpivničená prízemná šesťlôžová montovaná hala zo železobetónových nosných prvkov. Je plošne najväčšou stavbou areálu, postavená medzi oceľovou halou na jej severnej strane a silom na jej strane západnej. Je založená na betónových pätkách a pásoch. Zvislé nosné konštrukcie tvoria plnostenné železobetónové stĺpy. Vodorovné nosné konštrukcie tvoria plnostenné železobetónové

strešné nosníky. Obvodový plášť je tvorený predsadeným murivom z plynosilikátových tvárnic v kombinácii tehlového muriva. Na bočných stranách haly v hornej časti obvodového muriva sú osadené okná. Na SV strane sú pôvodné v kovovom ráme, na JV strane boli vymenené za plastové biele. Strecha lodí je sedlového tvaru s nosnou konštrukciou plnostenných rámov. Vo vrchole lodí hál sú strešné svetlíky trojuholníkového prierezu. Klampiarske konštrukcie strechy, dažďové žľaby a zvody sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie úpravy murovaných konštrukcií tvoria hladké štukové omietky s nástrekom. Vráta sú dvojkrídlové otváracie, plné plechové s náterom, v kombinácii vymenených za plastové plné a automatické sekčné vráta na elektrický pohon. Podlahy sú liate. Elektroinštalácia je svetelná a motorická. Objekt má bleskozvod. Na zadnej JV strane haly je nakladacia rampa, pôvodne slúžiaca pre nakladanie a vykladanie zo železničnej vlečky.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

KS: 1251 Priemyselné budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(80,00 \times 55,00 - 2,80 \times 11,60) \times 0,30$	1 310,26
Vrchná stavba	
$(80,00 \times 55,00 - 2,80 \times 11,60) \times 5,50 + 7,50 \times 11,60 \times 6,00$	24 543,36
Zastrešenie	
$(80,00 \times 55,00 - 2,80 \times 11,60) \times 0,10 + 5 \times 42,00 \times 3,00 \times 1,50 / 2$	909,25
Ostatné	
$74,00 \times 2,00 \times 1,20$	177,60
Obstavaný priestor stavby celkom	26 940,47

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

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

Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,998$ (montovaná z dielcov betónových tyčových)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	č.	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$80,00 \times 55,00 - 2,80 \times 11,60$	4367,52	Repr.	5,50	5,5

Priemerná zastavaná plocha: $(4367,52) / 1 = 4367,52 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(4367,52 \times 5,5) / (4367,52) = 5,50 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 4367,52) = 0,9255$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 5,5) = 1,0545$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

č.	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	9,00	1,00	9,00	11,54
2	Zvislé konštrukcie	20,00	1,00	20,00	25,64
3	Stropy	8,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	12,82
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,85
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,28
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	8,97
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	1,00	4,00	5,13
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,85
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,56
13	Okná	5,00	1,00	5,00	6,41
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	6,41
15	Vykurovanie	1,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	8,00	1,00	8,00	10,26
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,28
18	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	7,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		78,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 78,00 / 100 = 0,7800$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$

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

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

$$VH = 50,79 \text{ €/m}^3 * 3,831 * 0,7800 * 0,9255 * 1,0545 * 0,998 * 0,95$$

$$VH = 140,4307 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
hala-železobetónová	1989	36	24	60	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$140,4307 \text{ €/m}^3 * 26940,47 \text{ m}^3$	3 783 269,06
Technická hodnota	40,00 % z 3 783 269,06 €	1 513 307,62

2.1.1.3 hala-ocel'ová

POPIS STAVBY

Objekt je nepodpivničená prízemná jednoloďová - jednopriestorová montovaná hala z kovových nosných prvkov. Je pristavaná na severnej strane železobetónovej haly na jej SZ okraji. Nosnú konštrukciu tvorí oceľový skelet z oceľových stĺpov a strešných oceľových väzníkov, uložených v priečnom smere. Opláštenie haly tvorí murivo z porobetónových tvárnic predsadené pred nosnú kovovú konštrukciu do výšky spodnej hrany strešných nosníkov, ktoré sú na obvode stavby opláštené pozinkovaným trapézovým plechom nazvislo. Strecha je plochá splechovou strešnou krytinou. Klampiarske konštrukcie sú žľaby a zvody z pozinkovaného plechu. Presvetlenie vnútorného priestoru je oknami osadenými v obvodovom murive. Oceľové konštrukcie nosného skeletu sú opatrené náterom. Murovaný obvodový plášť je bez povrchovej úpravy - pohľadové murivo. Podhľad je z trapézového plechu, zavesený na spodných pásniciach strešných nosníkov. Vráta absentujú - vstup z exteriéru do objektu je predloženou nájazdovou rampou v sklone nedokončeným otvorom v objekte bez vrát, resp. dverí. Podlaha je liata betónová. Objekt má bleskozvod.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

KS: 1251 Priemyselné budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
43,20*19,60*0,20	169,34
Vrchná stavba	
43,20*19,60*6,00	5 080,32
Zastrešenie	
43,20*19,60*1,50	1 270,08
Ostatné	
Obstavaný priestor stavby celkom	6 519,74

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

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

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	č.	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	43,20*19,60	846,72	Repr.	6,00	6

Priemerná zastavaná plocha: $(846,72) / 1 = 846,72 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(846,72 * 6) / (846,72) = 6,00 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 846,72) = 0,9483$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 6) = 1,0000$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

č.	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	9,00	1,00	9,00	14,29
2	Zvislé konštrukcie	20,00	1,00	20,00	31,74
3	Stropy	8,00	0,00	0,00	0,00

č.	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	15,87
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	4,76
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,59
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,00	0,00	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	0,00	0,00	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	2,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,20	6,00	9,52
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	7,94
15	Vykurovanie	1,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	8,00	1,00	8,00	12,70
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,59
18	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	7,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		63,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 63,00 / 100 = 0,6300$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$

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

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

$$VH = 50,79 \text{ €/m}^3 * 3,831 * 0,6300 * 0,9483 * 1,0000 * 0,948 * 0,95$$

$$VH = 104,6908 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
hala-ocel'ová	1989	36	24	60	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$104,6908 \text{ €/m}^3 * 6519,74 \text{ m}^3$	682 556,80
Technická hodnota	40,00 % z 682 556,80 €	273 022,72

2.1.1.4 Vyhodnotenie - Výrobné objekty, súp.č. 136, na parc.č. 416/13

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	obilné silo	10 053 421,20	4 882 946,68
2.	hala-železobetónová	3 783 269,06	1 513 307,62
3.	hala-ocel'ová	682 556,80	273 022,72
	Spolu	14 519 247,06	6 669 277,02

2.2 NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.2.1 Remíza, súp.č. 130, na parc.č. 416/4

POPIS STAVBY

Stavba zapísaná na liste vlastníctva: REMÍZA, súpisné číslo 130, je umiestnená v oplotenom areáli v jeho JZ okrajovej časti na pozemku C-KN parc.č. 416/4. Stavba bola naprojektovaná a postavená ako remíza lokomotív železničnej vlečky areálu. Objekt je samostatne stojaca budova, prízemná, zastrešená plochou strechou s atikami z dvoch strán.

Z hľadiska objemu sa jedná o jednoduchý kváder na obdĺžnikovom pôdoryse s pozdĺžnou osou SV-JZ. Čo sa týka dispozície - jedná sa o jednopriestorovú stavbu s jedným vstupom na SZ fasáde dvojkrídlovými otváracími vrátami v úrovni upraveného terénu.

Objekt je založený na plošných základoch. Obvodové steny sú murované. Strop je železobetónový. Strecha je plochá, sedlového tvaru s vyspádovaním do žľabu na oboch pozdĺžnych stranách. Atiky sú na oboch kratších štítových stranách objektu. Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, ako aj vonkajšie parapety okien. Fasáda je brizolitová, sokel hladký. Vonkajšie vráta sú plné plechové. Okná sú so štandardným zasklením s kovovým ráme. Na fasáde sú kovové vetracie mriežky.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 69 budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení - ostatné

KS: 1242 Garážové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
12,50*6,90*0,20	17,25
Vrchná stavba	
12,50*6,90*4,40	379,50
Zastrešenie	
12,50*6,90*0,50/2	21,56
Obstavaný priestor stavby celkom	418,31

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKURozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,129 / 30,1260 = 70,67 \text{ €/m}^3$ Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	č.	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	12,50*6,90	86,25	Repr.	4,40	4,4

Priemerná zastavaná plocha: $(86,25) / 1 = 86,25 \text{ m}^2$ Priemerná výška podlaží: $(86,25 * 4,4) / (86,25) = 4,40 \text{ m}$ Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 86,25) = 1,1983$ Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,4) = 0,7773$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

č.	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	15,49
2	Zvislé konštrukcie	26,00	1,00	26,00	36,60
3	Stropy	12,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	8,45
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,82
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,41
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	5,63
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	4,23
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	1,00	2,00	2,82
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	4,23
13	Okná	3,00	1,00	3,00	4,23
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	4,23
15	Vykurovanie	1,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	9,86
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		71,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 71,00 / 100 = 0,7100$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$

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

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

$$VH = 70,67 \text{ €/m}^3 * 3,831 * 0,7100 * 1,1983 * 0,7773 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 159,7162 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Remíza, súp.č. 130, na parc.č. 416/4	1989	36	24	60	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$159,7162 \text{ €/m}^3 * 418,31 \text{ m}^3$	66 810,88
Technická hodnota	40,00 % z 66 810,88 €	26 724,35

2.2.2 Administratívna budova, súp.č. 131, na parc.č. 416/6

POPIS STAVBY

Stavba zapísaná na liste vlastníctva: ADMINISTR.BUDOVA, súpisné číslo 131, je umiestnená v oplotenom areáli v jeho SZ časti na pozemku C-KN parc.č. 416/6, za hlavným vstupom do areálu. Stavba bola naprojektovaná a postavená pre administratívno-správne účely areálu s integrovanou sociálnou funkciou slúžiacou zamestnancom daného areálu. Objekt je samostatne stojaca budova, bez podzemného podlažia, s dvomi nadzemnými podlažiami, zastrešená plochými strechami.

Z hľadiska funkčného využitia je objekt rozdelený na administratívnu časť kancelárií a sociálno-hygienického zázemia zamestnancov areálu. Súčasťou objektu je objekt VRÁTNICA súp.č. 132, na parc.č. 416/7, ktorá predstavuje hlavný krytý vstup do budovy približne v strede na pozdĺžnej čelnej JV fasáde.

Z hľadiska objemu sa jedná o kompozíciu jednoduchého kvádra na obdĺžnikovom pôdoryse s pozdĺžnou osou SV-JZ s kvádom v kolmom smere s pozdĺžnou osou SZ-JV s prepojením zúženou hmotou krčku. Obe hmoty majú na štítových fasádach ozvláštnenie predsunutým olemovaním.

Objekt je založený na plošných základoch. Predpokladám, že obvodové steny sú murované, stropy sú železobetónové. Strecha je plochá, sedlového a pultového tvaru s vyspádovaním do žľabov s priznanými zvislými zvodmi. Atiky sú na bočných stranách "kolmého" objektu a v čelnom štíte hlavnej

hmoty. Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, ako aj vonkajšie parapety okien. Fasáda je brizolitová, sokel s farebným odlíšením. Okná sú so prevažne zdvojené v drevenom ráme, niektoré vybavené vonkajšími kovovými mrežami. Objekt je vykurovaný ústredným teplovodným vykurovaním radiátormi. V objekte sú dva zánovné zdroje tepla - peletkové kotle s odvodom spalín z horenia do kovových komínov. Elektroinštalácia je na všetkých podlažiach svetelná a motorická. Rozvody vody sú na všetkých podlažiach teplej aj studenej vody, kanalizácia je zvedená do areálovej vetvy splaškovej kanalizácie do žumpy.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 61 budovy administratívne (správne)

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(37,30 \cdot 12,30 + 7,00 \cdot 5,10 + 10,60 \cdot 20,00) \cdot 0,20$	141,30
Vrchná stavba	
$(37,30 \cdot 12,30 + 7,00 \cdot 5,10 + 10,60 \cdot 20,00) \cdot 3,00 \cdot 2$	4 238,94
Zastrešenie	
$(37,30 \cdot 12,30 + 7,00 \cdot 5,10 + 10,60 \cdot 20,00) \cdot 0,60$	423,89
Obstavaný priestor stavby celkom	4 804,13

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

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

Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	č.	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$37,30 \cdot 12,30 + 7,00 \cdot 5,10 + 10,60 \cdot 20,00$	706,49	Repr.	3,00	3
Nadzemné	2	$37,30 \cdot 12,30 + 7,00 \cdot 5,10 + 10,60 \cdot 20,00$	706,49	Repr.	3,00	3

Priemerná zastavaná plocha: $(706,49 + 706,49) / 2 = 706,49 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(706,49 \cdot 3 + 706,49 \cdot 3) / (706,49 + 706,49) = 3,00 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 706,49) = 0,9540$

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

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

č.	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,10
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	17,19
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,11
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,09
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,02
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,01
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,09
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,04
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,02
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,04
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,04
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,06
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,04
15	Vykurovanie	4,00	1,20	4,80	4,86
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,07
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,01
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,04
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,04
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,02
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,04
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,07
	Spolu	100,00		98,80	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 98,80 / 100 = 0,9880$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$

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

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

$$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 3,831 * 0,9880 * 0,9540 * 1,0000 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 299,5962 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Administratívna budova, súp.č. 131, na parc.č. 416/6	1989	36	44	80	45,00	55,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$299,5962 \text{ €/m}^3 * 4804,13 \text{ m}^3$	1 439 299,09
Technická hodnota	$55,00 \% \text{ z } 1\,439\,299,09 \text{ €}$	791 614,50

2.2.3 Vrátnica, súp.č. 132, na parc.č. 416/7

POPIS STAVBY

Stavba zapísaná na liste vlastníctva: VRÁTNICA, súpisné číslo 132, je súčasťou Administratívnej budovy súp.č. 131. Stavby vrátnica v skutočnosti predstavuje hlavný krytý vstup do Administratívnej budovy približne v jej strede na pozdĺžnej čelnej JV fasáde.

Jedná o prístrešok s obdĺžnikovou betónovou strechou ukotvenou do obvodovej steny Administratívnej budovy a na druhej strane podopretou železobetónovým dvojstĺpovým rámom na vonkajšej strane na hrane vnútroareálovej komunikácie. Objekt je založený na plošných základoch na betónových pätkách. Strecha je plochá s krytinou z natavovaných asfaltových pásov. Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie povrchové úpravy sú omietky s bielou maľovkou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 61 budovy administratívne (správne)

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
14,00*6,00*0,20	16,80
Vrchná stavba	
14,00*6,00*3,50	294,00
Zastrešenie	
14,00*6,00*0,40/2	16,80
Obstavaný priestor stavby celkom	327,60

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

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

Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	č.	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	14,00*6,00	84	Repr.	3,50	3,5

Priemerná zastavaná plocha: $(84) / 1 = 84,00 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(84 * 3,5) / (84) = 3,50 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 84) = 1,2057$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,5) = 0,9000$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

č.	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	21,05
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	44,75
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	18,42

č.	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	5,26
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	2,63
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,00	0,00	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	7,89
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	0,00	0,00	0,00
15	Vykurovanie	4,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,00	0,00	0,00
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		38,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 38,00 / 100 = 0,3800$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$

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

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

$$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 3,831 * 0,3800 * 1,2057 * 0,9000 * 1,037 * 0,95$$

$$VH = 144,7470 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vrátnica, súp.č. 132, na parc.č. 416/7	1989	36	24	60	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$144,7470 \text{ €/m}^3 * 327,60 \text{ m}^3$	47 419,12
Technická hodnota	40,00 % z 47 419,12 €	18 967,65

2.2.4 Garáže a dielne, súp.č. 133, na parc.č. 416/8

POPIS STAVBY

Stavba zapísaná na liste vlastníctva: GARÁŽE A DIELNE, súpisné číslo 133, je umiestnená v oplotenom areáli v jeho strednej západnej časti na pozemku C-KN parc.č. 416/8, vedľa Administratívnej budovy. Stavba bola naprojektovaná a postavená s priestormi pre garážovanie áut a strojov vrátane ich údržby, s priestormi pre kotolňu (na mazut, neskôr na tuhé palivo) a s priestormi pre trafostanicu. Objekt je samostatne stojaca budova, s jedným nadzemným podlažím a s dvomi nadzemnými podlažiami v časti pôvodnej trafostanice, zastrešená plochými strechami.

Z hľadiska funkčného využitia je objekt rozdelený na štyri časti podľa účelu využitia, čo je premietnuté aj do hmotového vizuálu stavby. Z hľadiska objemu sa jedná o kompozíciu jednoduchých kvádrov na obdĺžnikových pôdorysoch rôznych rozmerov, ktoré spolu vytvárajú obdĺžnikovú základňu s pozdĺžnou osou orientovanou SZ-JV kolmo na hlavnú os Administratívnej budovy. Najnižšia hmota na bočnej JZ strane je pre priestory dielní s priestorom prízemia bývalej trafostanice na SZ konci, ktorá ako jediná má poschodie. Na druhej bočnej SV strane sú garáže s prevýšenou hmotou nad hmotou dielní. Kotolňa je na JV konci s výraznou prevýšenou hmotou nad garážami.

Objekt je založený na plošných základoch. Obvodové steny sú murované z tehál. Strechy sú ploché, sedlového a pultového tvaru s vyspádovaním do žlabov s priznanými zvislými zvodmi. Atiky sú na bočných stranách iba na objekte trafostanice. Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, ako aj vonkajšie parapety okien. Fasáda je brizolitová, sokel s farebným odlíšením. Okná sú s jednoduchým zasklením v kovovom ráme, v kombinácii s výplňami zo sklobetónových tvárnic. Vráta sú otváracie krídlové, plné plechové. Oba komíny na bočnej JV fasáde kotolne sú vymurované z plných pálených tehál. Elektroinštalácia je svetelná a motorická.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 61 budovy pre opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 1230 Budovy pre obchod a služby

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
$(13,00*22,20+11,00*10,50+11,00*27,60+4,80*1,00+10,00*4,80)*0,20$	152,10
Vrchná stavba	
$13,00*22,20*4,40+11,00*10,50*6,00+11,00*27,60*3,00+4,80*1,00*3,00+10,00*4,80*3,00$	3 032,04
$10,00*4,80*5,00$	240,00
Zastrešenie	
$(13,00*22,20+11,00*10,50+11,00*27,60+4,80*1,00+10,00*4,80)*0,05$	38,03
Ostatné	
komíny $2*1,20*0,80*9,00$	17,28
Obstavaný priestor stavby celkom	3 479,45

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,129 / 30,1260 = 70,67 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	č.	Výpočet ZP	ZP [m²]	Rep. r.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$13,00*22,20+11,00*10,50+11,00*27,60+4,80*1,00+10,00*4,80$	760,5	Rep. r.	$(13,00*22,20*4,40+11,00*10,50*6,00+11,00*27,60*3,00+4,80*1,00*3,00+10,00*4,80*3,00)/760,5$	3,9869
Nadzemné	2	$10,00*4,80$	48		5,00	5

Priemerná zastavaná plocha: $(760,5) / 1 = 760,50 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(760,5 * 3,9869 + 48 * 5) / (760,5 + 48) = 4,05 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 760,5) = 0,9516$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,05) = 0,8185$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

č.	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	13,58
2	Zvislé konštrukcie	26,00	1,00	26,00	32,12
3	Stropy	12,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	7,41
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,47
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,23
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,94
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,70
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	1,00	3,00	3,70
13	Okná	3,00	1,00	3,00	3,70
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,70
15	Vykurovanie	1,00	1,00	1,00	1,23
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	8,64
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,23
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,47
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,47
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	7,41
	Spolu	100,00		81,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 81,00 / 100 = 0,8100$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$

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

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

$$VH = 70,67 €/m^3 * 3,831 * 0,8100 * 0,9516 * 0,8185 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 152,3683 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Garáže a dielne, súp.č. 133, na parc.č. 416/8	1989	36	24	60	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$152,3683 €/m^3 * 3479,45 m^3$	530 157,88
Technická hodnota	40,00 % z 530 157,88 €	212 063,15

2.2.5 Rozvodňa, súp.č. 134, na parc.č. 416/11

POPIS STAVBY

Stavba zapísaná na liste vlastníctva: ROZVODŇA, súpisné číslo 134, je umiestnená v oplatenom areáli v jeho SV okrajovej časti na pozemku C-KN parc.č. 416/11. Stavba bola naprojektovaná a postavená ako transformačná stanica elektrického vysokého napätia dodaného z verejnej siete pre rozvod elektrickej energie určenej pre predmetný areál. Objekt je samostatne stojaca budova, bez podzemného podlažia, pozostávajúca z dvojpodlažnej rozvodne a hmotovo aditívne pričlenených dvoch vonkajších kóji tráf.

Z hľadiska objemu sa jedná o jednoduchý kváder na obdĺžnikovom pôdoryse s pozdĺžnou osou SV-JZ. Čo sa týka dispozície - jedná sa z hľadiska funkčného využitia je objekt rozdelený na dvojpodlažnú rozvodňu so samostatným vstupom a s vonkajším zastrešeným schodiskom na bočnej JZ fasáde. Priestory na oboch podlažiach sú jednopriestorové vybavené el. zariadeniami. Priestor tráf je pričlenený na čelnej JV fasáde objektu v úrovni prízemí, s osadeným jedným trafom. Vstup káblov VN je na zadnej SZ strane v úrovni poschodia.

Objekt je založený na plošných základoch. Obvodové steny sú murované. Strop je železobetónový. Strecha je plochá, pultového tvaru, jednostranne vyspádovaná do žlabu na zadnej SZ strane. Atiky sú na oboch kratších bočných stranách objektu. Strešná krytina je plechová. Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu. Fasáda je brizolitová.

ZATRIEDENIE STAVBY**JKSO:** 812 24 budovy transformovni a meniarni**KS:** 2214 Dialkové elektrické rozvody**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
8,70*7,00*0,20	12,18
Vrchná stavba	
8,70*7,00*4,40*2	535,92
Zastrešenie	
8,70*7,00*0,50	30,45
Obstavaný priestor stavby celkom	578,55

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ:** $RU = 2\,580 / 30,1260 = 85,64 \text{ €/m}^3$ **Koeficient konštrukcie:** $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:**

Podlažie	č.	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	8,70*7,00	60,9	Repr.	4,40	4,4
Nadzemné	2	8,70*7,00	60,9	Repr.	4,40	4,4

Priemerná zastavaná plocha: $(60,9 + 60,9) / 2 = 60,90 \text{ m}^2$ **Priemerná výška podlaží:** $(60,9 * 4,4 + 60,9 * 4,4) / (60,9 + 60,9) = 4,40 \text{ m}$ **Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 60,9) = 1,3141$ **Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,4) = 0,7773$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

č.	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	10,00	1,00	10,00	11,11
2	Zvislé konštrukcie	23,00	1,00	23,00	25,57
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	13,33
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,67
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,22
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,11
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,00	1,00	5,00	5,56
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,33
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,33
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,33
12	Vráta	1,00	1,00	1,00	1,11
13	Okná	4,00	1,00	4,00	4,44
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,33
15	Vykurovanie	2,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	7,78
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,11
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,67
	Spolu	100,00		90,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 90,00 / 100 = 0,9000$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$

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

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

$$VH = 85,64 \text{ €/m}^3 * 3,831 * 0,9000 * 1,3141 * 0,7773 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 269,0529 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Rozvodňa, súp.č. 134, na parc.č. 416/11	1989	36	24	60	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	269,0529 €/m ³ * 578,55 m ³	155 660,56
Technická hodnota	40,00 % z 155 660,56 €	62 264,22

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Plot-plechový

Oplotenie areálu na pozemku C-KN parc.č. 416/37 na zadnej JV strane smerom od železničnej trate a na časti čelnej SZ strane smerom od cesty I/66 je zrealizované z ocelevej rámovej konštrukcie zo stĺpikov a rozpier, na ktorých je prichytená nazvislo výplň z vlnitého pozinkovaného plechu. Ocelové stĺpiky sú osadené do betónových pätiiek v zemi. Výška oplotenia je priemernej výšky 2 m od upraveného terénu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	531,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z vlnitého plechu na ocelových alebo drevených zvlakoch	1 062,00m ²	611	20,28 €/m

Dĺžka plotu: $(15+60+57+35+184)+(62+33+85) = 531,00 \text{ m}$

Pohľadová plocha výplne: $531 \cdot 2,0 = 1062,00 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot-plechový	1989	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(531,00\text{m} \cdot 23,24 \text{ €/m} + 1\,062,00\text{m}^2 \cdot 20,28 \text{ €/m}^2) \cdot 3,831 \cdot 0,95$	123 296,56
Technická hodnota	28,00 % z 123 296,56 €	34 523,04

2.3.2 Plot-pletivový

Oplotenie na pozemku C-KN parc.č. 416/37 od JZ rohu oploteného areálu smerom ku hlavnému vstupu do areálu s dvojkrídlovou otváracou bránou ajednokrídlovými otváracími vrátkami až po napojenie na plechový plot približne v strede dĺžky oplotenia na čelnej SZ strane smerom od cesty I/66 je zrealizované s výplňou strojového pletiva na drevených guľatinových stĺpikoch osadených v zemi. Výška oplotenia je priemernej výšky 2,5 m od upraveného terénu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	252,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	630,00m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: $112+28+9+103 = 252,00 \text{ m}$

Pohľadová plocha výplne: $252 \cdot 2,5 = 630,00 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot-pletivový	1989	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(252,00\text{m} \cdot 23,24 \text{ €/m} + 630,00\text{m}^2 \cdot 12,61 \text{ €/m}^2) \cdot 3,831 \cdot 0,95$	50 227,25
Technická hodnota	28,00 % z 50 227,25 €	14 063,63

2.3.3 Studňa

Kopaná studňa s priemerom cca 4 m je umiestnená vo vnútri oploteného areálu na pozemku C-KN parc.č. 416/37, cca 15 m pred JZ fasádou objektu garáží a dielni súp.č. 133.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody

KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná

Hĺbka: 6 m

Priemer: 4000 mm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$

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

Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m

5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa	1989	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} \cdot 5 \text{ m} + 149,21 \text{ €/m} \cdot 1 \text{ m}) \cdot 3,831 \cdot 0,95$	2 025,94
Technická hodnota	28,00 % z 2 025,94 €	567,26

2.3.4 Prípojka vody

Vodovodná prípojka vedená na pozemku C-KN parc.č. 416/37 (dôkaz o jej existencii - vid' LV č. 15, časť C, prvé Por.č.: 1).

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.d) Prípojka vody DN 80 mm, vrátane navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1380/30,1260 = 45,81 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 100 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	1989	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$100 \text{ bm} * 45,81 \text{ €/bm} * 3,831 * 0,95$	16 672,32
Technická hodnota	28,00 % z 16 672,32 €	4 668,25

2.3.5 Rozvod vody

Rozvod vody je vedený na pozemku C-KN parc.č. 416/37 (dôkaz o jeho existencii - vid' LV č. 15, časť C, prvé Por.č.: 1).

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.e) Rozvod vody DN 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1190/30,1260 = 39,50 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 200 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Rozvod vody	1989	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$200 \text{ bm} * 39,5 \text{ €/bm} * 3,831 * 0,95$	28 751,66
Technická hodnota	28,00 % z 28 751,66 €	8 050,46

2.3.6 Rozvod kanalizácie

Kanalizačný rozvod je vedený na pozemku C-KN parc.č. 416/37 (dôkaz o jeho existencii - viď LV č. 15, časť C, prvé Por.č.: 1).

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.e) Rozvod vody DN 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1190/30,1260 = 39,50 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 200 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Rozvod kanalizácie	1989	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$200 \text{ bm} * 39,5 \text{ €/bm} * 3,831 * 0,95$	28 751,66
Technická hodnota	28,00 % z 28 751,66 €	8 050,46

2.3.7 Žumpa

Žumpa je postavená na pozemku C-KN parc.č. 416/39 (dôkaz o jej existencii - vid' LV č. 15, časť C, prvé Por.č.: 1).

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia

Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)

Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$

Počet merných jednotiek: 24 m³ OP

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1989	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$24 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,831 * 0,95$	9 422,97
Technická hodnota	28,00 % z 9 422,97 €	2 638,43

2.3.8 Rozvod NN

Areálové rozvody NN sú vedené z objektu Rozvodňa súp.č. 134 k jednotlivým objektom oploteného areálu.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody

Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)

Bod: 7.2. NN rozvody

Položka: 7.2.a) kábel Al 3*50 - 90 mm*mm - v zemi

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $875/30,1260 = 29,04 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 300 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Rozvod NN	1989	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$300 \text{ bm} * 29,04 \text{ €/bm} * 3,831 * 0,95$	31 706,89
Technická hodnota	$28,00 \% \text{ z } 31\,706,89 \text{ €}$	8 877,93

2.3.9 Spevnené plochy-asfaltové

Spevnená plocha príjazdovej cesty z cesty I/63 do oploteného areálu vedená cez hlavnú bránu po Administratívnu budovu súp.č. 131 je s asfaltovým povrchom.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
Položka: 8.6.a) Liaty asfalt hr. 30 mm, podklad betónový obaľované kamenivo

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $450/30,1260 = 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek: $140 \cdot 7 = 980 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy-asfaltové	1989	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$980 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,831 \cdot 0,95$	53 285,92
Technická hodnota	$28,00 \% \text{ z } 53 285,92 \text{ €}$	14 920,06

2.3.10 Spevnené plochy-betónové

Spevnené odstavné plochy, vnútroareálové komunikácie a spevnené manipulačné plochy sú s povrchom z monolitického betónu v kombinácii betónových cestných panelov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.c) Do hrúbky 250 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $430/30,1260 = 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek:

$461+23*8,5+9*20+9*8,5/2+32*2,5+49*52+18*28+61*22+156*3+14*75+16*12+7,5*11 = 7141,25 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy-betónové	1989	36	24	60	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7141,25 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,831 * 0,95$	370 880,47
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 370 880,47 \text{ €}$	148 352,19

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Výrobné objekty, súp.č. 136, na parc.č. 416/13	14 519 247,06	6 669 277,02
Nebytové budovy (haly)		
Remíza, súp.č. 130, na parc.č. 416/4	66 810,88	26 724,35
Administratívna budova, súp.č. 131, na parc.č. 416/6	1 439 299,09	791 614,50
Vrátnica, súp.č. 132, na parc.č. 416/7	47 419,12	18 967,65
Garáže a dielne, súp.č. 133, na parc.č. 416/8	530 157,88	212 063,15
Rozvodňa, súp.č. 134, na parc.č. 416/11	155 660,56	62 264,22
Celkom za Nebytové budovy (haly)	2 239 347,53	1 111 633,87
Ploty		
Plot-plechový	123 296,56	34 523,04
Plot-pletivový	50 227,25	14 063,63
Celkom za Ploty	173 523,81	48 586,67
Studňa	2 025,94	567,26
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody	16 672,32	4 668,25
Rozvod vody	28 751,66	8 050,46
Rozvod kanalizácie	28 751,66	8 050,46
Žumpa	9 422,97	2 638,43
Rozvod NN	31 706,89	8 877,93
Spevnené plochy-asfaltové	53 285,92	14 920,06
Spevnené plochy-betónové	370 880,47	148 352,19
Celkom za Vonkajšie úpravy	539 471,89	195 557,78
Celkom:	17 473 616,23	8 025 622,60

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

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v Banskobystrickom kraji v okrese Zvolen v katastrálnom území Podzámčok. Je situovaná mimo zastavaného územia obce Podzámčok, cca 2 km vzdušnou čiarou od súvislej zástavby obce. Leží na východnej, resp. juhovýchodnej strane cesty 1. triedy č. 66 (E 77) na dopravnom ťahu Šahy - Zvolen, cca 8,5 km od okresného mesta Zvolen, cca 30 km od krajského mesta Banská Bystrica a cca 200 km od Hlavného mesta SR Bratislavy. Napojenie na rýchlostnú cestu R1 je vo vzdialenosti cca 11 km od nehnuteľnosti. Areál je priamo prístupný z cesty

I/66 asfaltovou komunikáciou na vlastnom pozemku. Lokalita je priemyselnou časťou v prírodnom prostredí, vybudovaná ako solitérna zóna so susedným areálom štátnych hmotných rezerv.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť bola navrhnutá a postavená pre účely skladovania produktov poľnohospodárskej výroby. Jedná sa o areál s prevádzkovými priestormi obilného sila, halových skladov, garáží s dielňami, administratívy vrátane technického a sociálno-hygienického zázemia, kotolne, trafostanice a remízu pre lokomotívu železničnej vlečky. V čase miestnej obhliadky boli stavby areálu nevyužívané, s výnimkou ubytácie vlastníka nehnuteľnosti v administratívnej budove. Iné možné využitie nehnuteľnosti ako na to, na ktoré bolo navrhnuté: ľahká výroba, sklady, garážovanie, robotnícke ubytovanie. Poznámka: pri vjazde do areálu sú reklamné tabule, pravdepodobne predošlých prevádzok v areále nehnuteľnosti: výroba a predaj peletiek, výroba plastových okien.

Možnosti zmeny v okolitej zástavbe, ktoré by mali negatívny vplyv na existenciu nehnuteľnosti a jej hodnotu, nie sú pravdepodobné. Využitie lokality, v ktorej sa hodnotená nehnuteľnosť nachádza, bude aj v budúcnosti orientovaná prevažne na komerčné stavby priemyselného výrobnoskladového charakteru vrátane predaja.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závary viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Podľa vlastníckych dokladov sú na ohodnocovanej nehnuteľnosti zriadené vecné bremená, záložné práva a exekučné príkazy. Neboli zistené iné riziká, ktoré by vplývali na využitie nehnuteľnosti. Konfliktne skupiny sa v blízkosti nehnuteľnosti nenachádzajú. Hluk a prašnosť od dopravy je primeraná intenzívnej doprave na ceste I. triedy č. 66 vo vzdialenosti 70 m od okraja oploteného areálu. Nehnuteľnosť je priamo prístupná z danej štátnej cesty I/66 (E 77).

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanéj ÚSI v Žiline.

Jedná sa o nehnuteľnosť prevádzkového charakteru, situovanú mimo zastavaného územia obce Podzámčok, pri ceste I/66 (E 75) vo vzdialenosti cca 8,5 km od okresného mesta Zvolen. Vzhľadom na polohu nehnuteľnosti v území, celkový zlý technický stav nehnuteľnosti a zanedbanú údržbu, ako aj jej charakter a jej možné využitie, volím výšku priemerného koeficientu polohovej zníženia o hodnotu 0,05 od dolnej úrovne doporučeného intervalu 0,15 - 0,2 pre ostatné nebytové budovy a stavby v obciach. Zvolený priemerný koeficient 0,10 zohľadňuje možnú predajnosť nehnuteľnosti v súčasnom období v danej lokalite a čase.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,1

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,100 + 0,200)	0,300
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,100
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,055
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,100 - 0,090)	0,010

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

č.	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,055	13	0,72
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	V.	0,010	30	0,30
	samostatne stojaci objekt, ktorého vzdialenosť od súvislej zástavby obce je väčšia ako 500 m				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	III.	0,100	8	0,80
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,055	7	0,39
	stredná výroba a sklady bez výrazne negatívnych vplyvov na okolie, susedstvo ciest I-IV tr. s kamiónovou a nákladnou dopravou s pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,100	6	0,60
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	0,200	10	2,00
	priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,200	9	1,80
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	0,300	6	1,80
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,100	5	0,50
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	0,300	6	1,80

č.	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD}	Váha v _I	Výsledok k _{PD} *v _I
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,100	7	0,70
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,100	7	0,70
	železnica a autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	V.	0,010	10	0,10
	žiadna				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,100	8	0,80
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,200	9	1,80
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,100	8	0,80
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,055	7	0,39
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	III.	0,100	4	0,40
	bežný prenájom nehnuteľností				
19	Názor znalca	III.	0,100	20	2,00
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	18,39

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 18,39 / 180$	0,102
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 8\,025\,622,60 \text{ €} * 0,102$	818 613,51 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

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

Hrubý výnos

Hrubý výnos sa vypočíta za predpokladu 100% prenajatia nehnuteľnosti ako súčin mesačnej sadzby nájomného a 12-tich mesiacov. Nájomné sadzby pre jednotlivé objekty boli určené na základe odborného odhadu a priemerných sadzieb dosahovaných na trhu podobných nehnuteľností v danom mieste a čase v okruhu do 30 km od nehnuteľnosti.

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
Remíza	86,25*0,8	69,00	m ²	12,00	828,00
Administratívna budova	2*706,49*0,8	1 130,38	m ²	18,00	20 346,84
Garáže a dielne	760,5*0,8	608,40	m ²	12,00	7 300,80
Hala-žb	4367,52*0,8	3 494,02	m ²	12,00	41 928,24
Hala-oc	846,72*0,8	677,38	m ²	12,00	8 128,56
Silo	46690,3	46 690,30	m ³	2,00	93 380,60
Hrubý výnos spolu:					171 913,04

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Podiel pozemku na hrubom výnose udávam 16% na základe pomocného výpočtu, kde VŠH pozemku na m² je 22,59 Eur, obdobie návratnosti investície 15 rokov, úroková miera k nájmu 2,65%/rok a daň z príjmu 19%. Vypočítaná odkapitalizovaná hodnota pozemku tak predstavuje 15,98 % z HRV, po zaokrúhlení udávam 16%

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	16% z 171 913,04	27 506,09

Hrubý výnos stavby: 171 913,04 - 27 506,09 = 144 406,95 €/rok

Náklady

Náklady na využívanie nehnuteľnosti sa určujú podľa predložených dokladov, najmä platobného výmeru na daň z nehnuteľnosti, poisťnej zmluvy a pod., prípadne odhadom z východiskovej hodnoty alebo hrubého výnosu s ohľadom na veľkosť majetku a predpokladanú výšku pri jeho riadnom obhospodarovaní. Do nákladov sa nezahŕňajú náklady, ktoré sú nájomníkom platené osobitne, alebo náklady, o ktoré je znížená sadzba nájomného použitá pri výpočte hrubého výnosu.

Prevádzkové náklady trvalo vznikajú z vlastníctva nehnuteľnosti, alebo používaním budovy v súlade s predpismi, vedľajších budov, príslušenstva a vybavenia pozemku – sú zahrnuté v zálohovej platbe osobitne.

Správne náklady sú potrebné ku správe nehnuteľnosti, stavebných zariadení a ich vybavení, náklady na dozor, ako aj hodnota správnych prác vykonávaných samotným majiteľom nehnuteľnosti. Ku správny nákladom patria rovnako aj náklady na zákonom predpísané alebo dobrovoľné kontroly ročných uzávierok, vedenia dokumentácie (agendy) a pod.

Daň z nehnuteľnosti bola stanovená odhadom vo výške 0,1 % z východiskovej hodnoty nehnuteľnosti stavieb, poistenie stavieb bolo stanovené odhadom vo výške 0,05 % z východiskovej hodnoty nehnuteľnosti stavieb, náklady na bežnú údržbu vzhľadom na súčasný technický stav stavieb boli stanovené odhadom vo výške 0,2 % z východiskovej hodnoty nehnuteľnosti stavieb a náklady na správu boli stanovené odhadom vo výške 2 % z hrubého výnosu nehnuteľnosti. Do nákladov nie sú zahrnuté náklady na energie a iné služby, ktoré sú účtované osobitne.

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
daň z nehnuteľností	0,10 % z 17 473 616,23	17 473,62
poistenie	0,05 % z 17 473 616,23	8 736,81
Náklady na údržbu		
bežná údržba a opravy	0,20 % z 17 473 616,23	34 947,23
Správne náklady		
správa budov	2,00 % z 144 406,95	2 888,14
Náklady spolu:		64 045,80

Odhad straty

Priemerný odhad straty z hrubého výnosu nehnuteľnosti počítam 45%, v zmysle prepočtu využiteľných podlahových plôch k celkovej výmere podlahových plôch stavieb areálu.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	45% z 144 406,95	64 983,13

Disponibilný výnos

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
144 406,95	64 045,80	64 983,13	15 378,02

Výpočet výnosovej hodnoty

Výnosová metóda je stanovená podľa metódy kapitalizácie konštantného disponibilného výnosu počas časovo obmedzeného obdobia 15 rokov.

Základná úroková sadzba podľa údajov ECB k 12.03.2025 je vo výške "ub" = **2,65 %**.

Obchodnú prirážku peňažných ústavov "uPU" a Mieru rizika "uriz" určujem **6,0 %** v rozmedzí pre priemyselné budovy podľa Tab. 8.33 a Mieru vplyvu miesta-lokality "upol" určujem **5,0 %** podľa Tab.

8.34 - Ohodnocovanie nehnuteľností-Mlpress-Miloslav Ilavský, Bratislava, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.

Doba užitočnosti: 15 r.

Základná úroková sadzba ECB: $i = 2,65 \text{ \%/rok}$

Miera rizika: $r = 8,35 \text{ \%/rok}$

Zaťaženie daňou z príjmu: $d = 2,58 \text{ \%/rok}$

Úroková miera: $u = 2,65 + 8,35 + 2,58 = 13,58 \text{ \%/rok}$

Kapitalizačný úrokomer: $k = 13,58 / 100 = 0,1358$

Likvidačná hodnota

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		818 613,51
Likvidačné náklady:		
Náklady spojené s budúcim prevodom	1,00 % z 818 613,51 €	8 186,14
Likvidačná hodnota:		810 427,37

Výnosová hodnota

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

$$HV = 96\,472,54 + 120\,001,35 = \mathbf{216\,473,89\,€}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH): 8 025 622,60 €

Výnosová hodnota (HV): 216 473,89 €

Určenie váh podľa ÚSI:

$$\text{Rozdiel: } R = (TH - HV) / HV * 100\% = (8\,025\,622,60 - 216\,473,89) / 216\,473,89 * 100\% = 3607,43\%$$

Váha technickej hodnoty: $b = 1$

Váha výnosovej hodnoty: $a = 11$

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$\text{VŠHs} = \frac{a \cdot \text{HV} + b \cdot \text{TH}}{a + b} = \frac{(11 \cdot 216\,473,89) + (1 \cdot 8\,025\,622,60)}{11 + 1} = 867\,236,28 \text{ €}$$

3.1.3 POROVNÁVACIA METÓDA

Počet MJ stavby:

Názov	Počet MJ [m ²]
$(86,25 + 2 \cdot 706,49 + 760,5 + 4367,52 + 846,72 + 1196,0) \cdot 0,8$	6 935,98
Spolu	6 935,98

Zoznam porovnávaných stavieb:

1. Výrobná/Skladová hala Zvolen

Druh dokladu: Ponuka realitnej kancelárie

Identifikácia dokladu: www.nehnutenosti.sk, č. inzerátu: JuC7iTOVbCZ

Dátum k dokladu: 29. 3. 2025

Počet MJ stavieb: 5 672,00 m²

Cena stavby podľa dokladu: 1 700 000,00 €

Odhadovaný podiel pozemku: 307 856,52 €

Cena stavby znížená o podiel pozemku: 1 392 143,48 €

Cena stavby na MJ: 245,44 €/m²

2. Lučenecká cesta, Zvolen

Druh dokladu: Ponuka realitnej kancelárie

Identifikácia dokladu: www.nehnutenosti.sk, č. inzerátu: Ju-E7sJxy7A

Dátum k dokladu: 29. 3. 2025

Počet MJ stavieb: 9 400,00 m²

Cena stavby podľa dokladu: 1 118 600,00 €

Cena stavby na MJ: 119,00 €/m²

3. Môťovská cesta, Zvolen

Druh dokladu: Ponuka realitnej kancelárie

Identifikácia dokladu: www.nehnutenosti.sk, č. inzerátu: JuGhZ2Yx4UZ

Dátum k dokladu: 29. 3. 2025

Počet MJ stavieb: 912,00 m²

Cena stavby podľa dokladu: 36 000,00 €

Cena stavby na MJ: 39,47 €/m²

Výpočet všeobecnej hodnoty stavby

Názov	1. Výrobná/Skladová hala Zvolen	2. Lučenecká cesta, Zvolen	3. Môťovská cesta, Zvolen
Cena porovnateľného majetku [€]	1 392 143,48 (ponuková cena)	1 118 600,00 (ponuková cena)	36 000,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m ²]	245,44	119,00	39,47
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda
Polohové faktory	0,9000 Zvolen	0,9000 Zvolen	0,9000 Zvolen
Konštrukčné a fyzické faktory	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda
Spolu:	0,9000	0,9000	0,9000
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m ²]	220,90	107,10	35,52
Priemerná porovnateľná hodnota			121,17 €/m²

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:

1. Výrobná/Skladová hala Zvolen: $245,44 \cdot (1,0000 \cdot 0,9000 \cdot 1,0000) = 220,90 \text{ €/m}^2$

2. Lučenecká cesta, Zvolen: $119,00 \cdot (1,0000 \cdot 0,9000 \cdot 1,0000) = 107,10 \text{ €/m}^2$

3. Môťovská cesta, Zvolen: $39,47 \cdot (1,0000 \cdot 0,9000 \cdot 1,0000) = 35,53 \text{ €/m}^2$

Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:

$(220,90 + 107,10 + 35,53) / 3 = 121,17 \text{ €/m}^2$

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		121,17 €/m ²
Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou porovnávania	VŠHs = 6935,98 m ² * 121,17 €/m ²	840 432,70 €

3.1.4 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	818 613,51
Porovnávacía metóda	840 432,70
Kombinovaná metóda	867 236,28

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

VŠH stavieb = 818 613,51 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemok C-KN

POPIS

Ohodnocovaný pozemok predstavuje parcely registra "C" uceleného areálu bývalého Poľnohospodárskeho nákupného a zásobovacieho závodu. Parcely sú zastavané stavbami, iné nezastavané (voľné čiastočne spevnené a nespevnené plochy) alebo užívané ako vnútroareálová komunikácia s odstavňou plochou pre autá, manipulačné plochy a pre uskladnenie.

Keďže sa jedná o pozemok vo vzdialenosti 8,5 km od okresného mesta Zvolen, jednotkovú východiskovú hodnotu pozemku určujem vo výške 60 % zo základnej jednotkovej východiskovej hodnoty určenej pre Zvolen, ktorá je ďalej upravovaná koeficientmi polohovej diferenciácie podľa Vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z.

Koeficienty:

- koeficient všeobecnej situácie 0,8 - jedná sa o priemyslovú oblasť mimo zastavaného územia obcí;
- koeficient intenzity využitia 1,05 - jedná sa o pozemky pre nebytové stavby pre priemysel so štandardným vybavením;
- koeficient dopravných vzťahov 0,9 - jedná sa o pozemok, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke (Zvolen - 10 minút autom v bežnej premávke),
- koeficient funkčného využitia územia 1,0 - jedná sa o výrobné územie s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha);
- koeficient technickej infraštruktúry pozemku 1,2 - jedná sa o pozemky s možnosťou napojenia najviac na dva druhy verejných sietí;
- koeficient zvyšujúcich faktorov 2,5 - zvýšenie hodnoty vzhľadom na lokalitu v prírodnom prostredí bez rozľahlej susednej zástavby a možnosť využitia pozemku pre ďalšiu zástavbu;
- koeficient redukujúcich faktorov 1,0 - nevyskytuje sa.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
416/3	zastavaná plocha a nádvorie	461,00	1/1	461,00
416/4	zastavaná plocha a nádvorie	86,00	1/1	86,00
416/6	zastavaná plocha a nádvorie	706,00	1/1	706,00
416/7	zastavaná plocha a nádvorie	7,00	1/1	7,00
416/8	zastavaná plocha a nádvorie	761,00	1/1	761,00
416/9	zastavaná plocha a nádvorie	979,00	1/1	979,00
416/11	zastavaná plocha a nádvorie	61,00	1/1	61,00
416/12	zastavaná plocha a nádvorie	11,00	1/1	11,00
416/13	zastavaná plocha a nádvorie	7404,00	1/1	7404,00
416/37	zastavaná plocha a nádvorie	34297,00	1/1	34297,00
416/39	zastavaná plocha a nádvorie	24,00	1/1	24,00
Spolu výmera				44 797,00

Obec: Podzámčok

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 60,00\% \text{ z } 16,60 \text{ €/m}^2 \text{ (Zvolen)} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou	0,80
k _V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
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	1,00

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,05 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 2,50 * 1,00$	2,2680
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{H MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 2,2680$	22,59 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 416/3	$461,00 \text{ m}^2 * 22,59 \text{ €/m}^2 * 1/1$	10 413,99
parcels č. 416/4	$86,00 \text{ m}^2 * 22,59 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 942,74
parcels č. 416/6	$706,00 \text{ m}^2 * 22,59 \text{ €/m}^2 * 1/1$	15 948,54
parcels č. 416/7	$7,00 \text{ m}^2 * 22,59 \text{ €/m}^2 * 1/1$	158,13
parcels č. 416/8	$761,00 \text{ m}^2 * 22,59 \text{ €/m}^2 * 1/1$	17 190,99
parcels č. 416/9	$979,00 \text{ m}^2 * 22,59 \text{ €/m}^2 * 1/1$	22 115,61
parcels č. 416/11	$61,00 \text{ m}^2 * 22,59 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 377,99
parcels č. 416/12	$11,00 \text{ m}^2 * 22,59 \text{ €/m}^2 * 1/1$	248,49
parcels č. 416/13	$7 404,00 \text{ m}^2 * 22,59 \text{ €/m}^2 * 1/1$	167 256,36
parcels č. 416/37	$34 297,00 \text{ m}^2 * 22,59 \text{ €/m}^2 * 1/1$	774 769,23
parcels č. 416/39	$24,00 \text{ m}^2 * 22,59 \text{ €/m}^2 * 1/1$	542,16
Spolu		1 011 964,23

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie znaleckého posudku bolo stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností pozemkov a stavieb, zapísané na liste vlastníctva č. 15 pre katastrálne územie Podzámčok, obec Podzámčok, okres Zvolen; ku dňu 03.03.2025, pre účely konania dražby.

PREHLAD

Prehľad všeobecných hodnôt v eurách stanovených rôznymi metódami

Výberom vhodnej metódy pre stanovenie všeobecnej hodnoty ohodnocovanej nehnuteľnosti je metóda polohovej diferenciacie, ktorá v súčasnosti najlepšie vystihuje špecifiká hodnotených stavieb vrátane príslušenstva. Stanovené všeobecné hodnoty ohodnocovanej nehnuteľnosti kombinovanou a porovnávacou metódou nebola zvolená ako vhodná, v tomto prípade boli použité ako kontrolné.

Názov	Stavby			Pozemky		
	Polohová diferenciacia	Kombinovaná metóda	Porovnávací metóda	Polohová diferenciacia	Výnosová metóda	Porovnávací metóda
Všetky stavby a pozemky	818 613,51	867 236,28	840 432,70	1 011 964,23	-	-

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

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.

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Výrobné objekty, súp.č. 136, na parc.č. 416/13	680 266,26
Nebytové budovy (haly)	
Remíza, súp.č. 130, na parc.č. 416/4	2 725,88
Administratívna budova, súp.č. 131, na parc.č. 416/6	80 744,68
Vrátnica, súp.č. 132, na parc.č. 416/7	1 934,70
Garáže a dielne, súp.č. 133, na parc.č. 416/8	21 630,44
Rozvodňa, súp.č. 134, na parc.č. 416/11	6 350,95
Spolu za Nebytové budovy (haly)	113 386,66

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Ploty	
Plot-plechový	3 521,35
Plot-pletivový	1 434,49
Spolu za Ploty	4 955,84
Studňa	57,86
Vonkajšie úpravy	
Prípojka vody	476,16
Rozvod vody	821,15
Rozvod kanalizácie	821,15
Žumpa	269,12
Rozvod NN	905,55
Spevnené plochy-asfaltové	1 521,85
Spevnené plochy-betónové	15 131,92
Spolu za Vonkajšie úpravy	19 946,89
Spolu stavby	818 613,51
Pozemky	
Pozemok C-KN - parc. č. 416/3 (461 m ²)	10 413,99
Pozemok C-KN - parc. č. 416/4 (86 m ²)	1 942,74
Pozemok C-KN - parc. č. 416/6 (706 m ²)	15 948,54
Pozemok C-KN - parc. č. 416/7 (7 m ²)	158,13
Pozemok C-KN - parc. č. 416/8 (761 m ²)	17 190,99
Pozemok C-KN - parc. č. 416/9 (979 m ²)	22 115,61
Pozemok C-KN - parc. č. 416/11 (61 m ²)	1 377,99
Pozemok C-KN - parc. č. 416/12 (11 m ²)	248,49
Pozemok C-KN - parc. č. 416/13 (7 404 m ²)	167 256,36
Pozemok C-KN - parc. č. 416/37 (34 297 m ²)	774 769,23
Pozemok C-KN - parc. č. 416/39 (24 m ²)	542,16
Spolu pozemky (44 797,00 m²)	1 011 964,23
Všeobecná hodnota celkom	1 830 577,74
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 830 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenmiliónosemstotridsaťtisíc Eur	

Nasleduje podpisová strana

Miesto a dátum: Banská Bystrica 1.4.2025

Odtlačok úradnej pečiatky znalca:

Podpis znalca:

Ing. Milan Lupták

konateľ spoločnosti

Ing. Milan Pršanec

osoba zodpovedná

za výkon znaleckej činnosti

Znalecký posudok vypracoval, môže potvrdiť jeho správnosť a podať žiadané vysvetlenie v zmysle § 17 zákona č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a § 16 vyhlášky MS SR č. 228/2018

Z. z.:

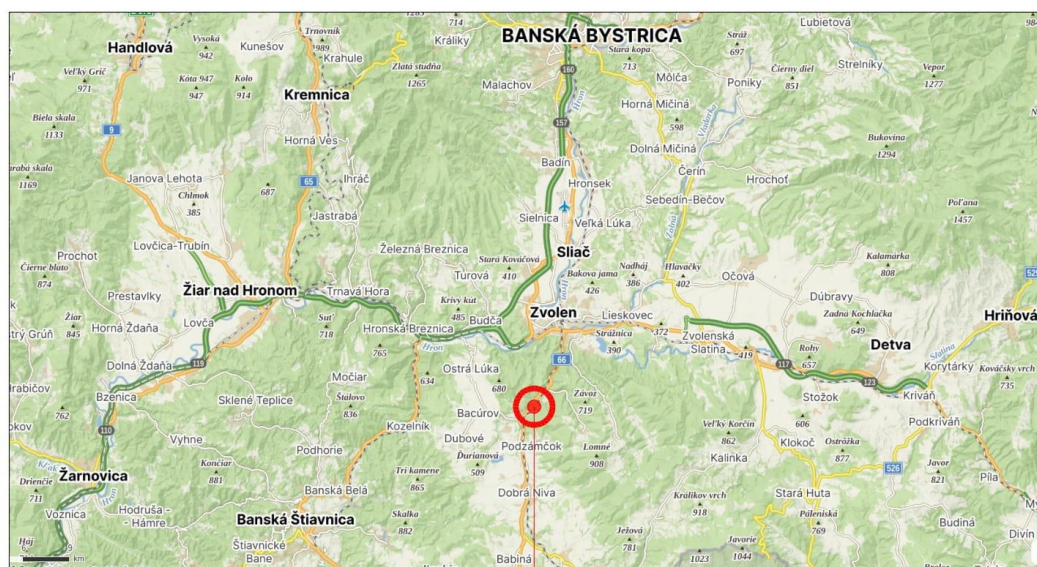
- *Ing. arch. Branislav Baluch, znalec z odborov: Stavebníctvo, odvetvie – Pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností (ev. číslo 915132)*

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku
2. Situácia-širšie vzťahy
3. Výpis z listu vlastníctva č. 15, k.ú. Podzámčok
4. Kópia katastrálnej mapy na parcely ohodnocovanej nehnuteľnosti
5. Informatívna kópia z katastrálnej mapy, s vyznačením ohodnocovanej nehnuteľnosti
6. Ortofotomapa, s vyznačením ohodnocovanej nehnuteľnosti
7. Fotodokumentácia stavu nehnuteľnosti na miestnom šetrení, zo dňa 03.03.2025
8. Výkresy schématických pôdorysov a rezov ohodnocovaných stavieb
9. Príklady porovnateľných nehnuteľností (zdroj: www.nehnuteľnosti.sk)

Príloha č. 2

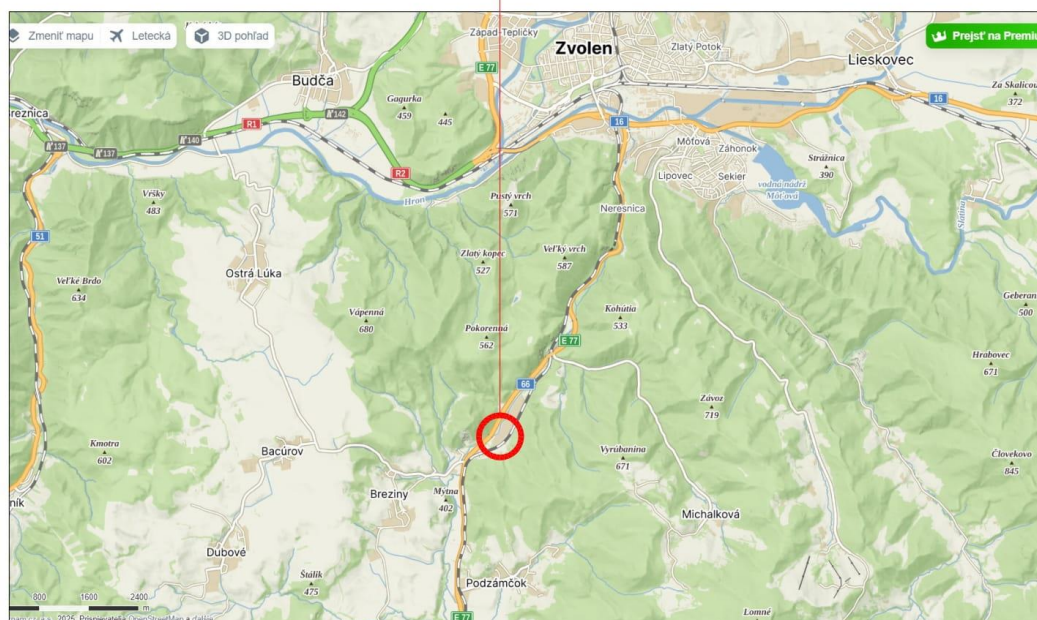
SITUÁCIA-ŠIRŠIE VZŤAHY



**OHODNOCOVANÁ NEHNUTEĽNOSŤ
v kat. úz. Podzámčok, okres Zvolen**

vo vlastníctve:

MLM AGRO a.s., IČO: 31 563 201, sídlo: Breziny č. 131, 962 61 Breziny



Príloha č. 3

OKRESNÝ ÚRAD ZVOLEN

katastrálny odbor

Študentská 12, 960 01 Zvolen

Dražobník, s.r.o
Národná trieda 10
040 01 Košice

Váš list číslo/zo dňa
002/2025/22.01.2025

Naše číslo
K1-81/2025

Vybavuje/linka
Vargovská/0961 57 6207

Zvolen
28.1.2025

Vec

Odpoveď na žiadosť o zaslanie výpisu listu vlastníctva a katastrálnej mapy

Na Vašu žiadosť č. 002/2025, zo dňa 22.1.2025, Vám v prílohe zasielame výpis listu vlastníctva č. 15 a kópiu katastrálnej mapy, katastrálne územie Podzámčok.

Okresný úrad Zvolen
katastrálny odbor
Študentská 12 960 01 Zvolen
-9-



Ing. Adriana Štiglicová
vedúca odboru



OKRESNÝ
ÚRAD
ZVOLEN

Telefón
0961 57 6207

Fax

E-mail
ivana.vargovska@skgeodesy.sk

Internet
www.minv.sk

IČO
00151866



VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres : 611 Zvolen
 Obec : 518 697 PODZÁMČOK
 Katastrálne územie: 847 780 Podzámčok

Dátum vyhotovenia: 28.01.2025
 Čas vyhotovenia : 07:57:47

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č.15

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n	Umiest. pozemku	Právny vzťah
416/3	461	zastavaná plocha a nádvorie	18		2	
416/4	86	zastavaná plocha a nádvorie	16		2	
416/6	706	zastavaná plocha a nádvorie	16		2	
416/7	7	zastavaná plocha a nádvorie	16		2	
416/8	761	zastavaná plocha a nádvorie	16		2	
416/9	979	zastavaná plocha a nádvorie	22		2	
416/11	61	zastavaná plocha a nádvorie	16		2	
416/12	11	zastavaná plocha a nádvorie	17		2	
416/13	7404	zastavaná plocha a nádvorie	16		2	
416/37	34297	zastavaná plocha a nádvorie	18		2	
416/39	24	zastavaná plocha a nádvorie	17		2	

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

- 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
- 18 - Pozemok, na ktorom je dvor
- 22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť

Kód umiestnenia pozemku

- 2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr.n.	Umiest. stavby
130	416/4	20	REMÍZA		1
131	416/6	15	ADMINISTR.BUDOVA		1
132	416/7	20	VRÁTNICA		1
133	416/8	20	GARÁŽE A DIELNE		1
134	416/11	18	ROZVODŇA		1
136	416/13	20	VÝROBNÉ OBJEKTY		1

Legenda:

Kód druhu stavby

- 15 - Administratívna budova
- 18 - Budova technickej vybavenosti sídla (výmenníková stanica, budova na rozvod energií, čerpadia a prečerpávací stanica, úpravňa vody, transformačná stanica a rozvodňa, budova vodojemu alebo čistiarne odpadových vôd a iné)
- 20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby

- 1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo : Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 MLM AGRO a.s., Breziny 131, Breziny, PSČ 962 61, SR

IČO: 31563201

Spoluvlastnícky podiel:

1/1

Titul nadobudnutia

Protokol - 21/92.

OZNÁMENIE s.č.- 42/98

ROZH.O URČ.SÚP.Č. č.j.48/03 - 28/03.

Oznámenie o postúpení pohľadávky a žiadosť o zápis zmeny subjektu veriteľa - 5/05.

Dohoda o zániku vecného bremena V 211/05 - 14/05.

Vyhlasenie o vzdaní sa záložného práva zo dňa 07.07.2005 Z 1595/05 - 64/06.

Rozhodnutie o čiastočnom zrušení rozhodnutia o zriadení záložného práva DÚ Zvolen

685/340/46468/06 zo dňa 23.06.2006 Z 1249/06 - 64/06.

Rozhodnutie o čiastočnom zrušení rozhodnutia o zriadení záložného práva DÚ Zvolen

685/340/46469/06 zo dňa 23.06.2006 Z 1250/06 - 64/06.

Zápis GP č. 161/2008, R 596/2008 - 75/08

Zápis GP č. 189/2008 zo dňa 25.8.2008 R 724/2008 - 100/08.

Zmluva o zániku vecného bremena a zmluva o zriadení vecného bremena V 690/11 z 11.5.2011 - 26/11.

Žiadosť o zmenu údajov vlastníka, R 731/2019 zo dňa 23.9.2019 - 92/19.

Poznámka

Poznamenáva sa Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehn. povinného vedené v časti A LV, 302EX 39/21 - 19 súdny exekútor Mgr. Eva Uhaľová, Exekútorový úrad Zvolen, Štefana Moyzesa 9877/43, P-45/2021 - zapísané dňa 09.02.2021 - 12/21.

Poznamenáva sa Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehn. povinného vedené v časti A LV, 302EX 56/21 - 18 súdny exekútor Mgr. Eva Uhaľová, Exekútorový úrad Zvolen, Štefana Moyzesa 9877/43, P-46/2021 - zapísané dňa 09.02.2021 - 13/21.

Poznamenáva sa Rozhodnutie Daňového úradu Banská Bystrica č. 102114904/2022 zo dňa 29.07.2022 o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti daňového dlžníka zapísané v časti A LV a to pozemky registra C KN parc.č. 416/4, 416/6, a stavby s.č. 130 na pozemku registra C KN parc.č. 416/4, s.č. 131 na pozemku registra C KN parc. č. 416/6. Dlžníkovi sa zakazuje nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane Daňový úrad Banská Bystrica, Nová 13, P-195/2022 právoplatné dňa 30.08.2022 - 67/22, 73/22

Poznamenáva sa Rozhodnutie Daňového úradu Banská Bystrica, č. 101305992/2023 zo dňa 18.05.2023 o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti daňového dlžníka vedené v časti A LV. Dlžníkovi sa zakazuje nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane Daňový úrad Banská Bystrica, Nová 13, P-175/2023 zapísané dňa 19.05.2023 - 18/23

Poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehn. povinného vedené v časti A LV, 181EX 664/23-2 súdny exekútor JUDr. Iveta Tóthová, Exekútorový úrad Veľký Krtíš, Nemocničná 16, P-291/2023 zapísané dňa 13.09.2023 - 45/23.

Poznamenáva sa Upovedomenie o zriadení exekučného záložného práva na nehn. povinného vedené v časti A LV, č.k.6EX 8/24-12 súdna exekútorka JUDr. Alena Bohovičová, Exekútorový úrad Banská Bystrica, ul.29.augusta 16, P-61/2024 zapísané dňa 26.02.2024 - 15/24.

Poznamenáva sa Upovedomenie o zriadení exekučného záložného práva na nehn. povinného vedené v časti A LV, č.k.6EX 88/24-12 súdna exekútorka JUDr. Alena Bohovičová, Exekútorový úrad Banská Bystrica, ul.29.augusta 16, P-89/2024 zapísané dňa 02.04.2024 - 25/24.

ČASŤ C: ĎALŠIE

Por.č.: 1

Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemkov C KN parc.č. 416/37, C KN parc.č. 416/39 umožniť vlastníčkovi stavby súp.č. 143 - obilné silo postavené na pozemku C KN parc.č. 416/27 pripojenie na kanalizačný rozvod vedený na pozemku C KN parc.č. 416/37 a žumpu postavenú na pozemku C KN parc.č. 416/39, pripojenie na rozvod vody a prípojku vody vedený na pozemku C KN parc.č. 416/37 a vstupu na pozemok C KN parc.č. 416/37 za účelom vykonania opravy sietí v prospech Slovenská republika zastúpená Správou štátnych hmotných rezerv Slovenskej republiky, IČO 30844363, Pražská 29, Bratislava, V 690/11 z 11.5.2011 - 26/11.

Por.č.: 1

Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníka zataženého pozemku C KN parc.č. 416/37 vstúpiť na uvedenom pozemku zo strany oprávneného z vecného bremena in rem a každého ďalšieho vlastníka pozemku C KN parc.č. 416/45 právo prechodu pešo a prejazdu osobným aj nákladným motorovým vozidlom cez zatažený pozemok a to bezodplatne, V 579/14 z 16.4.2014 - 51/14.

Strana 2

a

Pr.č.: 1

záložné právo k nehnuteľnostiam pozemky C KN parc.č. 416/3, 416/4, 416/6, 416/7, 416/8, 416/9, 416/11, 416/12, 416/13, 416/37, 416/39 a stavba remíza so súpisným číslom 130 na pozemku C KN parc.č. 416/4, stavba administratívna budova so súpisným číslom 131 na pozemku C KN parc.č. 416/6, stavba vrátnica so súpisným číslom 132 na pozemku C KN parc.č. 416/7, stavba garáže a dielne so súpisným číslom 133 na pozemku C KN parc.č. 416/8, stavba rozvodňa so súpisným číslom 134 na pozemku C KN parc.č. 416/11 a stavba výrobné objekty so súpisným číslom 136 na pozemku C KN parc.č. 416/13 v prospech FREEPARK, s.r.o., IČO 35902752, Staromlynská 32, Bratislava, v podiele 1/1, V 3119/2019 z 21.10.2019 - 92/19, ale titulom Zmluvy o postúpení pohľadávky v prospech Mahias invest, družstvo, IČO: 53 896 262, Jesenského 3630, Zvolen, Z-2017/2024 zo dňa 12.09.2024 - 72/24.

Por.č.: 1

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehn. povinného vedené v časti A LV, 302EX 56/21 - 22, súdny exekútor Mgr. Eva Uhaľová, Exekútorový úrad Zvolen so sídlom Štefana Moyzesa 9877/43, Zvolen, Z 824/2021 zapísané dňa 22.03.2021 - 24/21

Por.č.: 1

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehn. povinného vedené v časti A LV, 302EX 39/21 - 22, súdny exekútor Mgr. Eva Uhaľová, Exekútorový úrad Zvolen so sídlom Štefana Moyzesa 9877/43, Zvolen, Z 825/2021 zapísané dňa 22.03.2021 - 25/21

Por.č.: 1

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehn. povinného vedené v časti A LV, 302EX 87/21 - 22, súdny exekútor Mgr. Eva Uhaľová, Exekútorový úrad Zvolen so sídlom Štefana Moyzesa 9877/43, Zvolen, Z-997/2021 zapísané dňa 06.04.2021 - 31/21.

Por.č.: 1

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehn. povinného vedené v časti A LV, 302EX 100/21 - 24, súdny exekútor Mgr. Eva Uhaľová, Exekútorový úrad Zvolen so sídlom Štefana Moyzesa 9877/43, Zvolen, Z-2122/2021 zapísané dňa 06.07.2021 - 56/21.

Por.č.: 1

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehn. povinného vedené v časti A LV, 302EX 1185/21 - 23, súdny exekútor Mgr. Eva Uhaľová, Exekútorový úrad Zvolen so sídlom Štefana Moyzesa 9877/43, Zvolen, Z-4210/2021 zapísané dňa 16.12.2021 - 122/21.

Por.č.: 1

Rozhodnutie Daňového úradu Banská Bystrica č. 102114904/2022 zo dňa 29.07.2022 o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti daňového dlžníka zapísané v časti A LV a to pozemky registra C KN parc.č. 416/4, 416/6, a stavby s.č. 130 na pozemku registra C KN parc.č. 416/4, s.č. 131 na pozemku registra C KN parc.č. 416/6. Dlžníkovi sa zakazuje nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane Daňový úrad Banská Bystrica, Nová 13, Z-2626/2022 právoplatné dňa 30.08.2022 - 70/22, 73/22

Por.č.: 1

Rozhodnutie Daňového úradu Banská Bystrica, č. 101305992/2023 právoplatné dňa 19.06.2023 o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti daňového dlžníka vedené v časti A LV. Dlžníkovi sa zakazuje nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane Daňový úrad Banská Bystrica, Nová 13, Z-1203/2023 zapísané dňa 27.06.2023 - 26/23

Por.č.: 1

Exekučný príkaz 181EX 664/23-7 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti povinného vedené v časti A LV, súdny exekútor JUDr. Iveta Tóthová, Exekútorový úrad Veľký Krtíš, Nemocničná 16, Z-2478/2023 zapísané dňa 25.10.2023 - 55/23.

Por.č.: 1

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehn. povinného vedené v časti A LV, č.k.6EX 8/24-13 súdna exekútorka JUDr. Alena Bohovičová, Exekútorový úrad Banská Bystrica, ul.29.augusta 16, Z-427/2024 zapísané dňa 26.02.2024 - 16/24.

Por.č.: 1

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehn. povinného vedené v časti A LV, č.k.6EX 88/24-13 súdna exekútorka JUDr. Alena Bohovičová, Exekútorový úrad Banská Bystrica, ul.29.augusta 16, Z-797/2024 zapísané dňa 02.04.2024 - 26/24.

Por.č.: 1

Záložné právo k nehnuteľnostiam pozemky registra C KN parc.č. 416/3, 416/4, 416/6, 416/7, 416/8, 416/9, 416/11, 416/12, 416/13, 416/37, 416/39, stavba so súpisným číslom 130 na pozemku registra C KN parc.č. 416/4, stavba so súpisným číslom 131 na pozemku registra C KN parc.č. 416/6, stavba so súpisným číslom 132 na pozemku registra C KN parc.č. 416/7, stavba so súpisným číslom 133 na pozemku registra C KN parc.č. 416/8, stavba so súpisným číslom 134 na pozemku registra C KN parc.č. 416/11, stavba so súpisným číslom 136 na pozemku registra C KN parc.č. 416/13 v prospech Mahias invest, družstvo, IČO 53896262, Jesenského 3630, Zvolen v podiele 1/1, V-2426/2024 z 18.11.2024 - 82/24

Strana 3

Ľarcha

Iné údaje

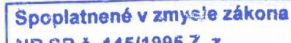
Por.č.: 1
Neformálna oprava Podanie: X2 10/2008 K zápisu do KN dňa: 9. 7. 2008 18:12:06 - 73/08.

Spoplatnené v zmysle zákona NR SR č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch.

Objednávka: K1-81/2025
Vyhotožil: Ivana Vargovská



VYHOTOVIL: OKRESNÝ ÚRAD ZVOLEN V MENE ÚGKK SR

Okresný úrad Okresný úrad Zvolen, katastrálny odbor katastrálny odbor	Okres Okresný úrad Zvolen, katastrálny odbor	Obec PODZÁMČOK	Kat. územie Podzámčok
	Číslo zákazky K3-12/2025	Vektorová mapa	Mierka 1 : 2000
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu:			
Vyhotovil: Okresný úrad v mene ÚGKK SR			
Dňa 28.01.2025	Meno Vargovská Ivana		
			

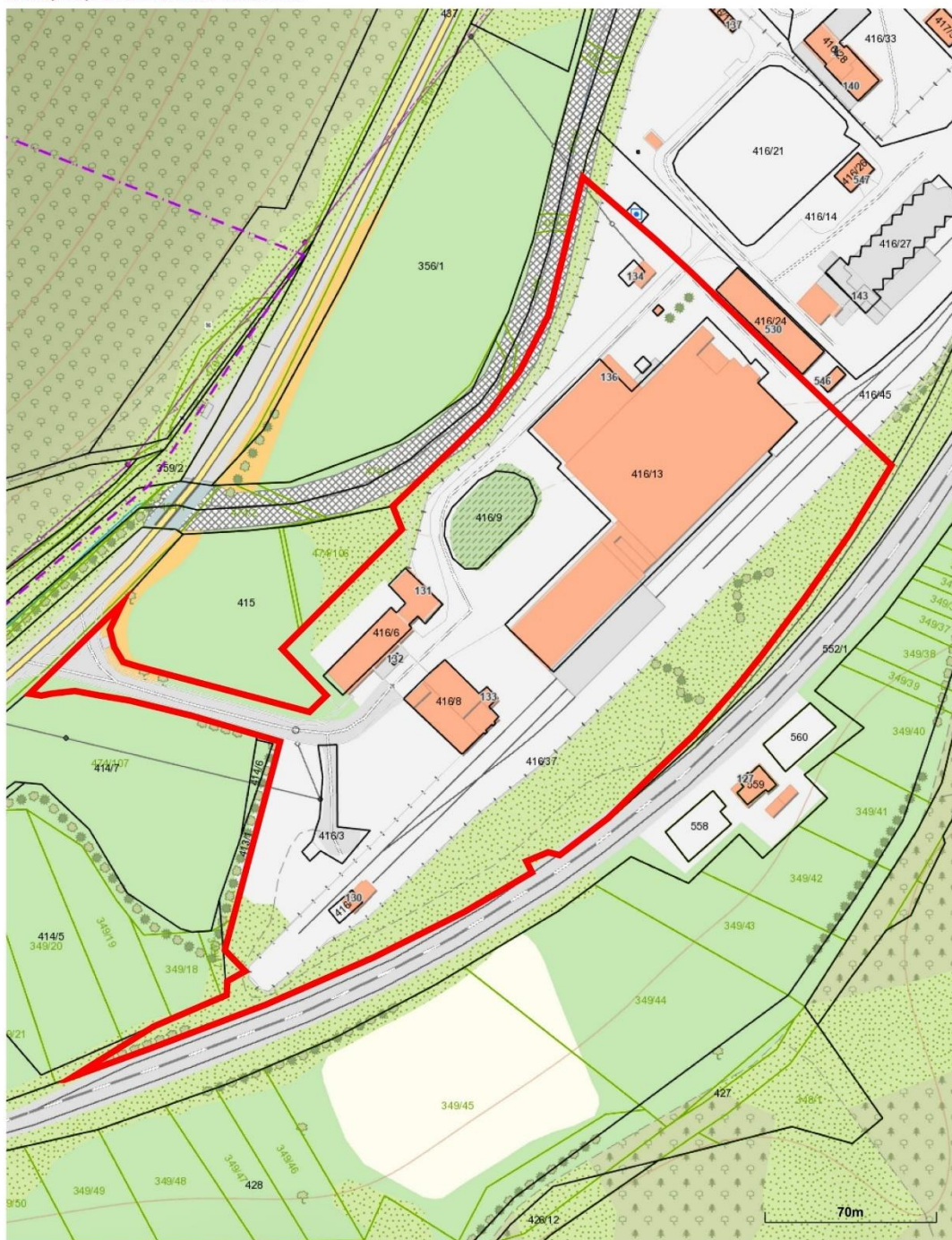
Príloha č. 5

© Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Dátum: 31. 3. 2025

KN mapa

Banskobystrický > Zvolen > Podzámčok > k.ú. Podzámčok

Vytlačené z aplikácie [MAPKA](#). Nepoužiteľné na právne účony.

(1/1)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

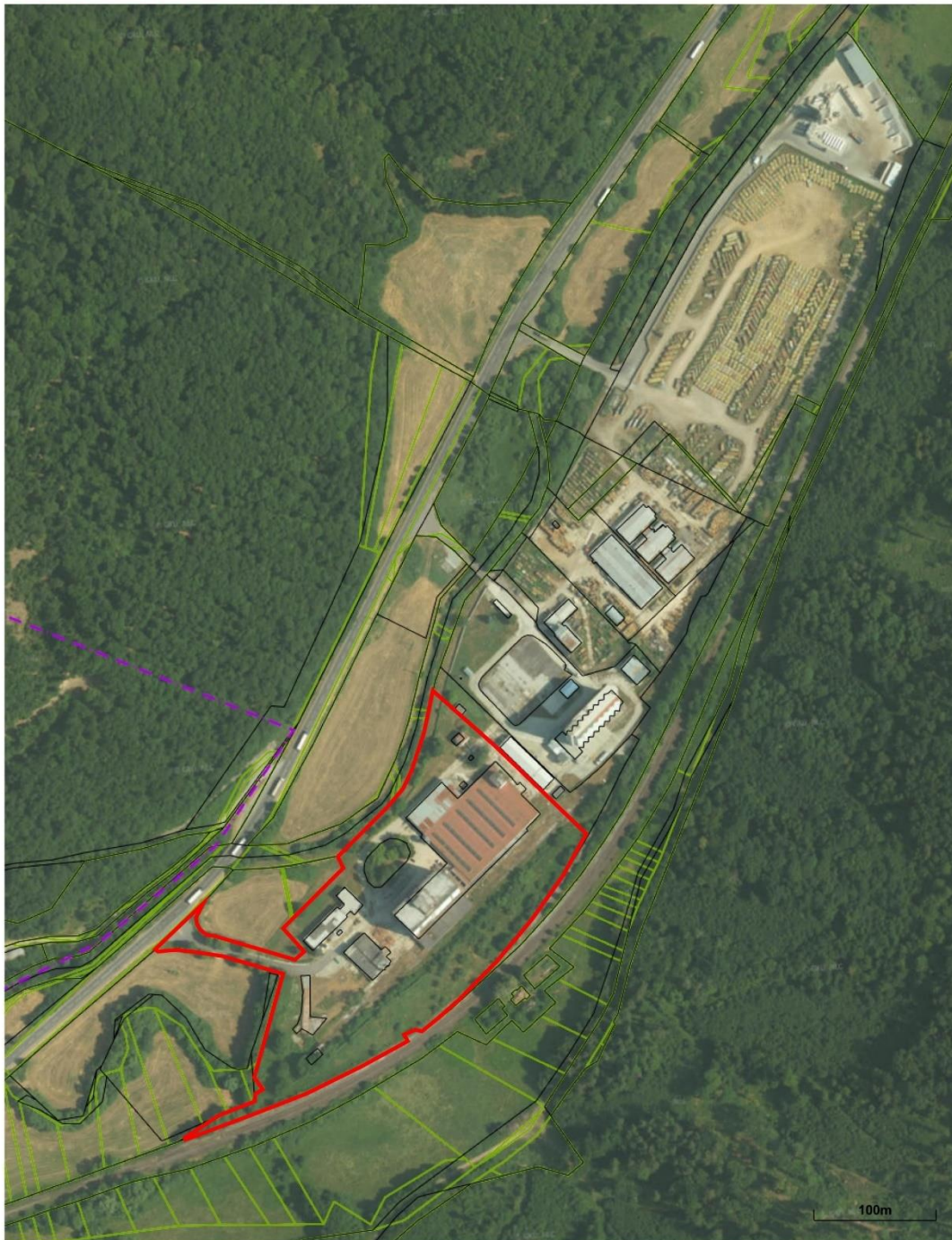
Príloha č. 6

© Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Dátum: 31. 3. 2025

Ortofotomapa

Banskobystrický > Zvolen > Podzámčok > k.ú. Podzámčok

Vytlačené z aplikácie [MAPKA](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/1)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

Príloha č. 7

FOTODOKUMENTÁCIA



hlavný vstup do areálu (od cesty I/66)



vstupný priestor areálu za hlavnou bránou



západný okraj areálu so zvaleným plotom

Remíza, súp.č. 130, na parc.č. 416/4



bočná SZ a zadná JZ fasáda



bočná SZ fasáda



bočná JV fasáda



bočná JV a čelná SV fasáda so vstupom do objektu

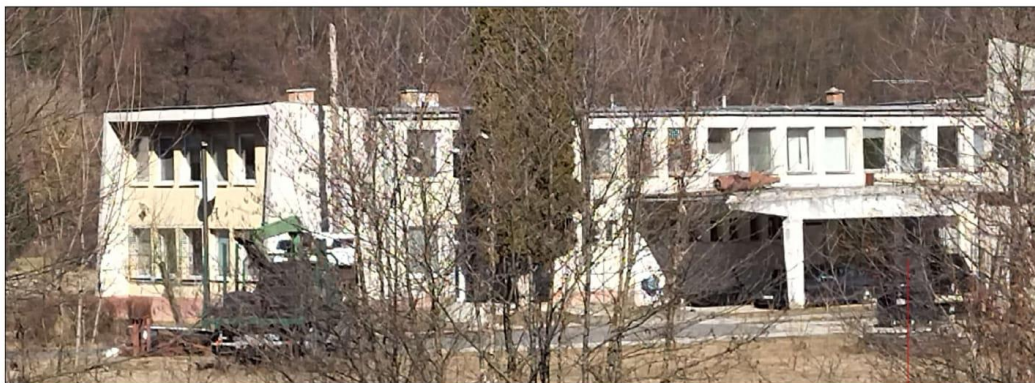
Administratívna budova, súp.č. 131, na parc.č. 416/6
Vrátnica, súp.č. 132, na parc.č. 416/7



bočná SV a zadná SZ fasáda



bočná SV a zadná SZ fasáda



bočná JV a čelná JV fasáda so vstupom do objektu

Vrátnica, súp.č. 132, na parc.č. 416/7

Garáže a dielne, súp.č. 133, na parc.č. 416/8



bočná SZ a zadná JZ fasáda



bočná JV a čelná SV fasáda s vjazdmi do garáží



časť čelnej SV fasády s vjazdmi do garáží

Rozvodňa, súp.č. 134, na parc.č. 416/11



zadná SZ a bočná JZ fasáda



zadná SZ fasáda

Výrobné objekty, súp.č. 136, na parc.č. 416/13



čelná SZ fasáda sila



čelná SZ a bočná JZ fasáda sila



zadná JV a bočná SV fasáda sila, zadná JV a bočná SV fasáda haly

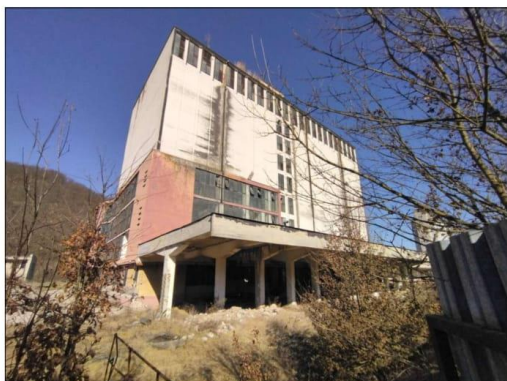
Výrobné objekty, súp.č. 136, na parc.č. 416/13



bočná JZ a zadná JV fasáda sila



bočná JZ a zadná JV fasáda sila



bočná JZ a zadná JV fasáda sila



zadná JV fasáda sila



zadná JV a bočná SV fasáda sila



zadná JV fasáda sila

Výrobné objekty, súp.č. 136, na parc.č. 416/13



bočná SZ fasáda haly



časť bočnej SZ fasáda haly



časť bočnej SZ a časť čelnej JZ fasáda haly



časť čelnej JZ fasáda haly



časť bočnej SZ a časť čelnej JZ fasáda haly



časť bočnej SZ fasáda haly



pletivový plot areálu



pletivový plot areálu



plechový plot areálu



plechový plot areálu



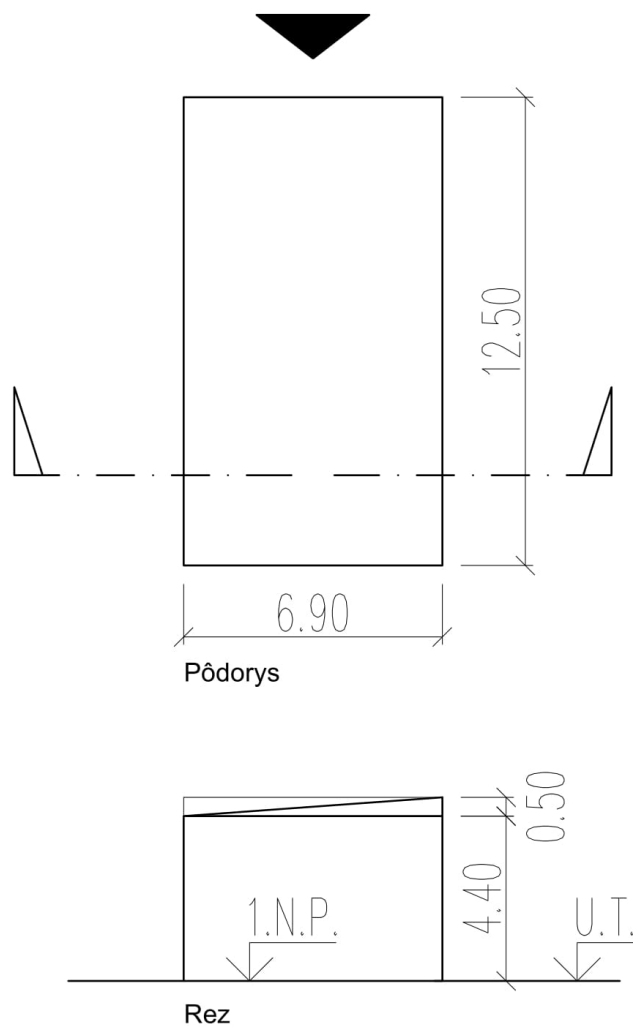
plechový plot s chýbajúcimi vrátami



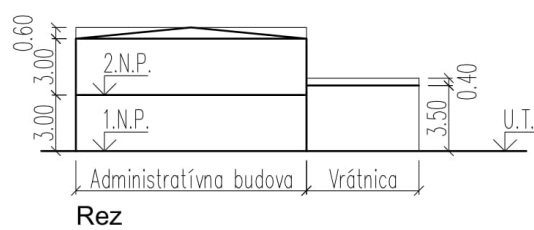
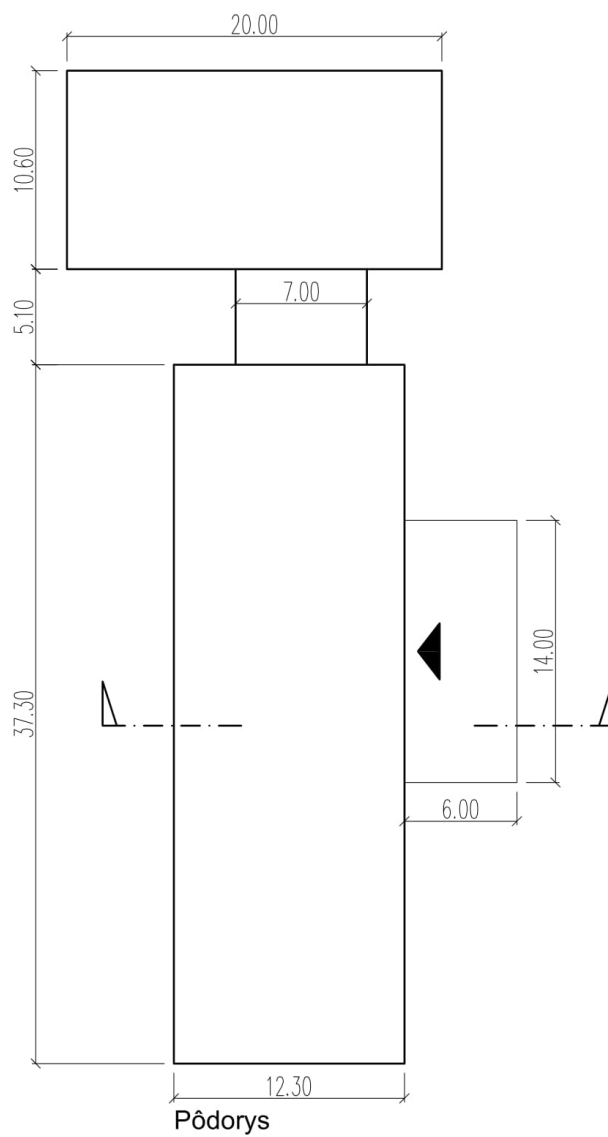
plechový plot areálu

Príloha č. 8

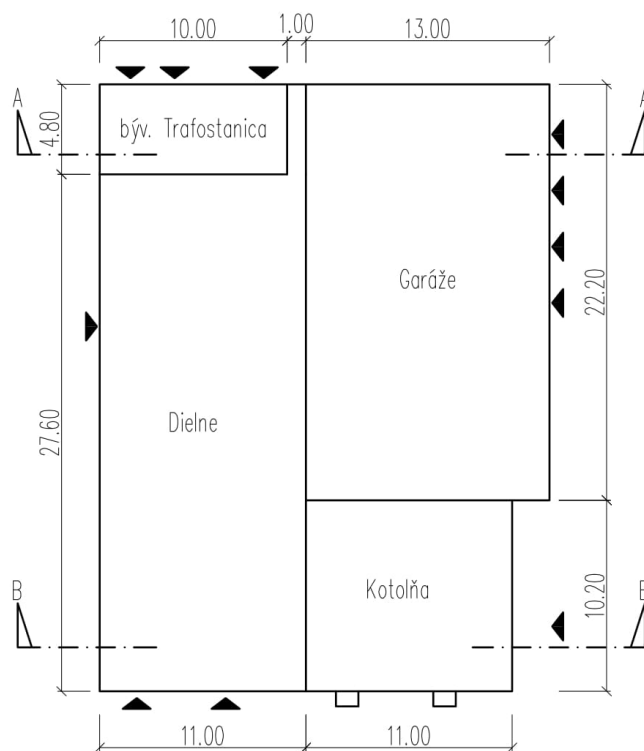
Remíza, súp.č. 130, na parc.č. 416/4



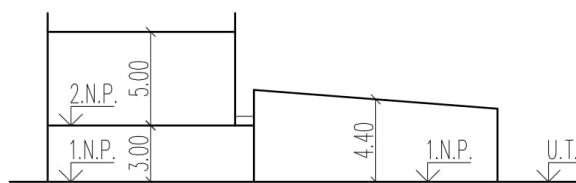
Administratívna budova, súp.č. 131, na parc.č. 416/6
Vrátnica, súp.č. 132, na parc.č. 416/7



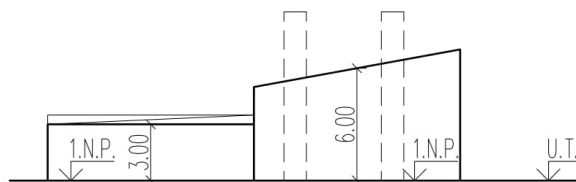
Garáže a dielne, súp.č. 133, na parc.č. 416/8



Pôdorys

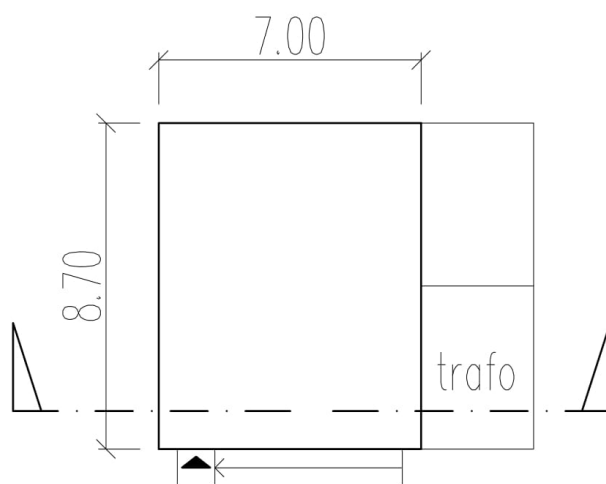


Rez A-A

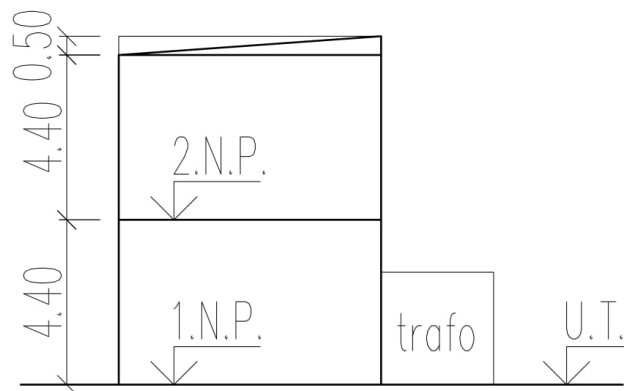


Rez B-B

Rozvodňa, súp.č. 134, na parc.č. 416/11

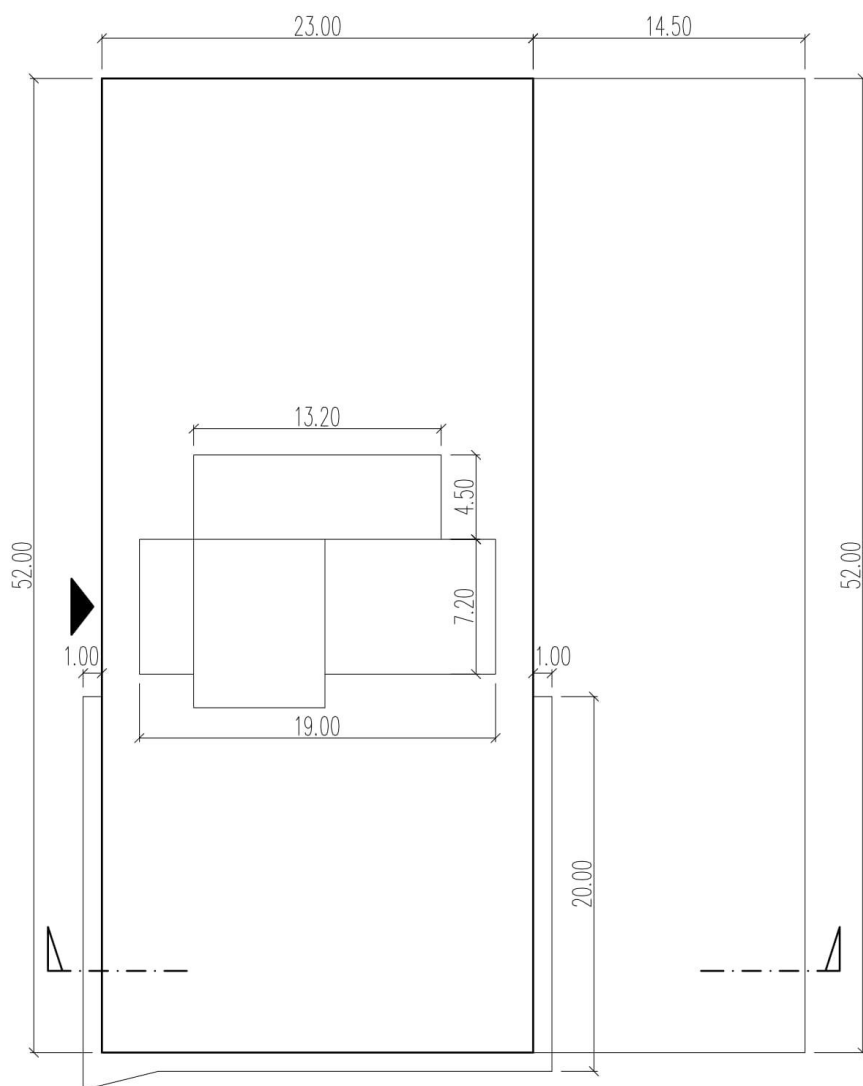


Pôdorys



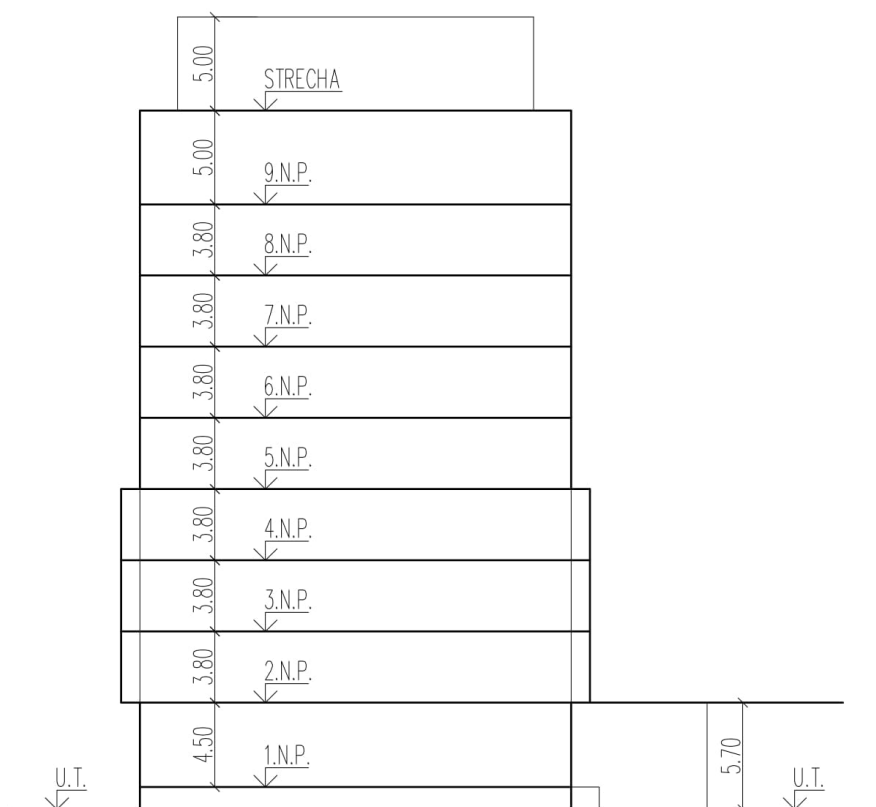
Rez

Výrobné objekty, súp.č. 136, na parc.č. 416/13
- obilné silo -



Pôdorys

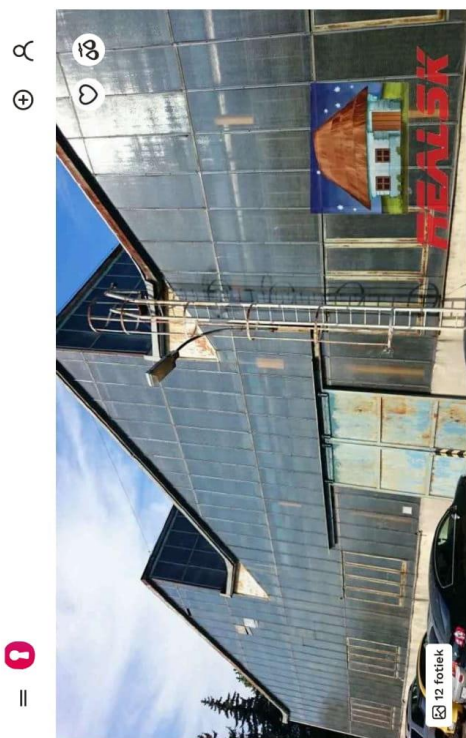
Výrobné objekty, súp.č. 136, na parc.č. 416/13
- obilné silo -



Priečny rez

Príloha č. 9

[illegible]



Hala 9400m2 na predaj

- Lučenecká cesta, Zvolen, okres Zvolen
- Objekt 9 400 m² Čiastočná rekonštrukcia

1 118 600 €
119 €/m²

Overte si, akú hypotéku môžete získať.

Vypočítať

Skladový objekt na predaj

Plocha objektu: 9 400 m²

Všetky novostavby na jednom mieste

Zobraziť



Cena 119 €/m².
Hala s oceľovou konštrukciou s rozmermi 98x96m a výškou 7m sa nachádza v priemyselnom areáli s veľmi dobrou dostupnosťou priamo z hlavnej cesty. Okolo haly je dostatok pozemku na manipuláciu a parkovanie vozidiel. Výmera spevneného pozemku na predaj za cenu 60.-€/m² bude upresnená konkrétnemu záujemcovi. Hlavná časť haly je zložená z osmich spojených častí s rozmermi 96x12,5m a je možné kúpiť ich samostatne. Vjazd do haly je cez veľké plechové brány. Jednotlivé časti sú osadené mostovým žeriavom. Vedľa haly je administratívna budova ktorú je potrebné rekonštruovať. Realitný maklér Jaroslav Badinka tel.: 0911 552424 email: realsk@realsk.sk

[Zobraziť menej](#)

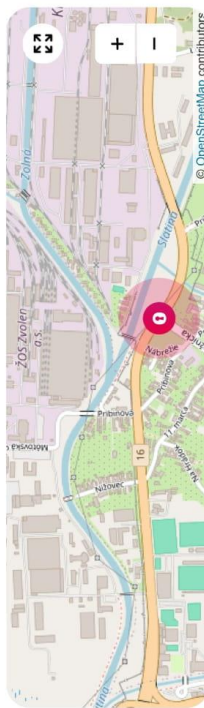
Nenašli ste všetky informácie?

Napište otázku k tejto nehnuteľnosti predajcovi.

Napísať správu



Lokalita



Predávajúci

MAKLÉR

Jaroslav Badinka

[Profil realitného makléra](#)





Energetický certifikát: nie je

Vlastnosti nehnuteľnosti

- Zastavaná plocha: 912 m²
- Voda: Na pozemku - Diaľkový vodovod
- Elektrina: Na pozemku - 230 V
- Plyn: Nedostupné
- Odpadové vody: Na pozemku - Kanalizácia

Nahliásť

Zobraziť

Všetky novostavby na jednom mieste

Popis nehnuteľnosti

Predaj haly s veľkým bytom vo Zvolene.

Dispozičné riešenie:

Skladový priestor pozostáva z veľkej haly, kancelárie a jednej samostatnej miestnosti. Po dĺžke haly sú vybodované oddelené boxy.

V hale je vybudovaný samostatný veľký byt, do ktorého sa vchádza schodiskom z vnútornej časti haly. Byt o rozlohe 180 m² pozostáva z chodby, z ktorej po ľavej strane sa nachádza obývačka s kuchyňou, jedna ďalšia samostatná izba a kúpeľňový priestor s umývadlom a prechodom do miestnosti so sprchovacím kútom, samostatné WC s bidetom a ďalšieho samostatného WC. Z chodby po pravej strane sa nachádza spálňa a kúpeľňovým priestorom (umývadlo, samostatné WC a úložný priestor). Väčšina priestoru bytu je vyhrievaná podlahovým kúrením. Skladový priestor je ohrievaný radiátormi. Ohrev teplej vody – elektrický bojler.



16 fotiek

Hala s veľkým bytom predaj Zvolen

- Mŕtovská cesta, Zvolen, okres Zvolen
- Objekt 912 m² Čiastočná rekonštrukcia

360 000 €

394,74 €/m²

Vypočítať

Overte si, akú hypotéku môžete získať.

Skladový objekt na predaj

- Plocha objektu: 912 m²
- Čiastočná rekonštrukcia
- Rok výstavby: 1

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor

- **Stavebníctvo**
Odhad hodnoty nehnuteľností
Pozemné stavby
- **Ekonomika a riadenie podnikov**
Oceňovanie a hodnotenie podnikov
- **Ekonomika a manažment**
Účtovníctvo a daňovníctvo
Kontroling
- **Strojárstvo**
Stroje a zariadenia na všeobecné účely
Odhad hodnoty strojových zariadení
- **Cestná doprava**
Technický stav cestných vozidiel
Nehody v cestnej doprave
Odhad hodnoty cestných vozidiel

pod evidenčným číslom znaleckej organizácie 900254.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 11/2025.

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

V Banskej Bystrici, dňa 1.4.2025.

Ing. Milan Lupták
konateľ spoločnosti
statutárny orgán

Ing. Milan Pršanec
podpis osoby zodpovednej
za výkon znaleckej činnosti