

Znalec : Ing. Kováčová Dana, bytom T.Vansovej č.14, 960 01 Zvolen, ev.č. 911 766,
tel. 0905 635 103

Zadávateľ : DRAZOBNÍK s.r.o., Národná trieda 10, PSČ 040 01, IČO 36764281

Č.objednávky / dátum : objednávka e-mailom dňa 12.5.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo úkonu 51/2025

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb : Remíza s.č. 130, Administratívna budova s.č. 131, Vrátnica s.č. 132, Garáže a dielne s.č. 133, Rozvodňa s.č.. 134, Výrobné objekty s.č. 136, príslušenstva a pozemkov parc. CKN č. 416/3, 416/4, 416/6, 416/7, 416/8, 416/9, 416/11, 416/12, 416/13, 416/37, 416/39 v katastrálnom území Podzámčok, obec Podzámčok, okres Podzámčok pre účel dobrovoľnej dražby v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. v znp.

Počet strán (z toho príloh) : 100 (38)

Počet vyhotovení : 4 (z toho 1 x archív spracovateľa posudku)

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby Remíza s.č. 130, Administratívna budova s.č. 131, Vrátnica s.č. 132, Garáže a dielne s.č. 133, Rozvodňa s.č. 134, Výrobné objekty s.č. 136, príslušenstva a pozemkov parc. CKN č. 416/3, 416/4, 416/6, 416/7, 416/8, 416/9, 416/11, 416/12, 416/13, 416/37, 416/39 v katastrálnom území Podzámčok, obec Podzámčok, okres Podzámčok.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba v zmysle Zákona č. 527/2002 Z.z v aktuálnom znení.

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

19.5.2025 - dátum druhého miestneho šetrenia

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

24.6.2025 - dátum podania posudku.

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka znaleckého posudku vydaná pod Zn. 002/2025 zo dňa 12.5.2025

5.2 Získané znalcom :

- Výpis z listu vlastníctva č.15 k.ú. Podzámčok, vydaný ÚGKK SR, vytvorený cez ZBGIS aplikáciu zo dňa 18.5.2025
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Podzámčok, vydaná ÚGKK SR, vytvorený cez ZBGIS aplikáciu zo dňa 18.5.2025
- Projektová dokumentácia v rozsahu pôdorysov a rezu objektom s.č. 136, situácie, vypracovaná Peter Ondro OSIPK Piešťany v 08/2016 - predložená zo strany predsedu predstavenstva MLM AGRO a.s.
- Miestne šetrenia dňa 14.5.2025 a 19.5.2025 za účasti p. Mllana Majzlána, ústne informácie p. Majzlána na miestnych šetreniach
- Zameranie predmetných nehnuteľností,
- Fotodokumentácia z miestnych šetrení,
- Potvrdenie Obce Podzámčok o veku stavieb Areál "Poľnonákup Slatina" v k.ú. Podzámčok zo dňa 16.6.2025 pod č. 717/2025
- Dokumentácia z miestneho šetrenia
- Informácie z portálov www.topreality.sk, www.reality.sk, www.nehnutenosti.sk, www.crz.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.
- Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení (posledná aktualizácia zákonom č.26/2025 Z.z.)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona - v znení vyhlášky č. 38/2025 Z.z.
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie v znení vyhlášky č. 34/2020 Z.z.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon) v platnom znení (posledná aktualizácia vyhláškou č. 163/2018 Z.z.)
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

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.

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2025.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania hlavnej stavby určená lineárnou metódou. Miera opotrebovania príslušenstva je určená lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len pre 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:

nie sú

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb je použitá metóda polohovej diferenciácie. Porovnávací metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb nie je použitá, nakoľko nie sú k dispozícii nevyhnutné podklady pre jej aplikáciu (ponuky na predaj obdobných nehnuteľností ani v posudzovanej lokalite ani v okolitých obciach resp. v okresnom meste Zvolen na webových realitných portáloch, realizované kúpne zmluvy na obdobné nehnuteľnosti v danom mieste a čase apod.). Kombinovaná metóda stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb nie je použitá ako alternatívna metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností, nakoľko posudzovaný areál aktuálne nie je užívaný s výnimkou jednej minoritnej časti Administratívnej budovy - užívaná vlastníkom a časti Výrobného objektu (výrobnej haly) - užívaná donedávna vlastníkom budovy. Výnosovú hodnotu ako okrajovú podmienku kombinovanej metódy, možno stanoviť na základe odhadovaného možného dosiahnuteľného výnosu z prenájmu nehnuteľností s prihliadnutím na umiestnenie stavieb ako aj ich aktuálny technický stav. Aktuálny technický stav väčšej časti posudzovaných stavieb vyžaduje opravu a tento aktuálne neumožňuje okamžitú možnosť využitia formou prenájmu. Odhadovaný výnos z nájmu by teda podľa hodnotiaceho úsudku spracovateľky posudku bol hypotetický aj s prihliadnutím na možnosť stanovenia nákladov na uvedenie jednotlivých budov do technického stavu, ktorý by umožňoval ich prenájom v celom rozsahu.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

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

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota (TH)

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

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod. Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) \quad [€],$$

kde

M – počet merných jednotiek, najčastejšie m³ obstaného priestoru stavieb, m dĺžky (inžinierske siete, oplotenia), ap.

RU – rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená pre hlavnú stavbu a jej príslušenstvo (prípojky inžinierskych sietí, vonkajšie úpravy, ploty a pod.), z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom – Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydané Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline (ďalej len „metodika ÚSI“),

- k_{cu} – koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia (24.6.2025) a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné údaje k 1. štvrtroku 2025 ako posledne publikovaný údaj,
- k_v – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. U hodnotených stavieb je tento vplyv zohľadňovaný osobitne, priamo pri vytváraní rozpočtového ukazovateľa, prípadne je rovný 1,0 pri technickej infraštruktúre,
- k_{zp} – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. V zásade nie je použitý pri inžinierskych stavbách,
- k_{vp} – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. V zásade nie je použitý pri inžinierskych stavbách,
- k_k – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. U hodnotených stavieb je tento vplyv zohľadňovaný osobitne, priamo pri vytváraní rozpočtového ukazovateľa,
- k_m – koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Technická hodnota je vypočítaná podľa vzťahu:

$$TH = \frac{TS}{100} VH \quad [€],$$

- kde TH – technická hodnota stavby [€],
 TS – technický stav stavby [%],
 VH – východisková hodnota stavby [€],

Miera opotrebenia (O) stavieb a príslušenstva je v znaleckom posudku stanovená lineárnou metódou, poškodenosť jednotlivých prvkov je zahrnutá vo východiskovej hodnote jednotlivých stavieb.

Vek stavieb (V) je vypočítaný ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, a roku, v ktorom boli stavby a príslušenstvo postavené (užívané).

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

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli pre jednotlivé druhy nehnuteľností (stavby, vonkajšie úpravy, oplotenie) použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Všeobecná hodnota pozemkov je stanovená metódou polohovej diferenciácie. Porovnávacia metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov nie je použitá pre nedostatok podkladov pre jej aplikáciu. Na webových sídlach realitných spoločností sú spravidla ponuky na predaj voľných stavebných pozemkov pre individuálnu bytovú výstavbu, ktoré nie sú porovnateľné s posudzovanými pozemkami. Výnosová metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov nie je použitá, nakoľko nie sú k dispozícii ponuky na prenájom pozemkov resp. reálne uzatvorené nájomné zmluvy na prenájom pozemkov obdobného typu ako posudzované pozemky.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{SHPOZ} = M * (V_{HMJ} * K_{PD}) \quad [€],$$

- kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 V_{HMJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku
 K_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie

b) Vlastnícké a evidenčné údaje :

Výpis z listu vlastníctva č. 15, k.ú. Podzámčok zo dňa 18.5.2025 :

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č. 416/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 461 m²
parc.č. 416/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 86 m²
parc.č. 416/6 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 706 m²
parc.č. 416/7 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7 m²
parc.č. 416/8 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 761 m²
parc.č. 416/9 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 979 m²
parc.č. 416/11 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 61 m²
parc.č. 416/12 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 11 m²
parc.č. 416/13 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7 404 m²
parc.č. 416/37 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 34 297 m²
parc.č. 416/399 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 24 m²

Stavby

Remíza s.č. 130 na p.č. 416/4

Administratívna budova s.č.-- 131 na p.č. 416/6

Vrátnica s.č. 132 na p.č. 416/7

Garáže a dielne s.č. 133 na p.č. 416/8

Rozvodňa s.č. 134 na p.č. 416/11

Výrobné objekty s.č. 136 na p.č. 416/13

B. Vlastníci:

MLM AGRO a.s., Brezziny 1312, Breziny, PSČ 962 61, IČO 31563201 - podiel 1/1

C. Ťarchy:

- Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemkov C KN parc.č. 416/37, C KN parc.č. 416/39 umožniť vlastníkovi 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
- Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníka zaťaženého pozemku C KN parc.č. 416/37 strpieť 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 zaťažený pozemok a to bezodplatne, V 579/14 z 16.4.2014
- 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
- 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, Exekútorský úrad Zvolen so sídlom Štefana Moyzesa 9877/43, Zvolen, Z 824/2021 zapísané dňa 22.03.2021
- 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, Exekútorský úrad Zvolen so sídlom Štefana Moyzesa 9877/43, Zvolen, Z 825/2021 zapísané dňa 22.03.2021
- 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, Exekútorský úrad Zvolen so sídlom Štefana Moyzesa 9877/43, Zvolen, Z-997/2021 zapísané dňa 06.04.2021
- 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, Exekútorský úrad Zvolen so sídlom Štefana Moyzesa 9877/43, Zvolen, Z-2122/2021 zapísané dňa 06.07.2021
- 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, Exekútorský úrad Zvolen so sídlom Štefana Moyzesa 9877/43, Zvolen, Z-4210/2021 zapísané dňa 16.12.2021

- 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
- 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
- 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, Exekútorský úrad Veľký Krtíš, Nemocničná 16, Z-2478/2023 zapísané dňa 25.10.2023 - 55/23, R-176/2025
- 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, Exekútorský úrad Banská Bystrica, ul.29.augusta 16, Z-427/2024 zapísané dňa 26.02.2024
- 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, Exekútorský úrad Banská Bystrica, ul.29.augusta 16, Z-797/2024 zapísané dňa 02.04.2024
- 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

Iné údaje:

Neformálna oprava Podanie: X2 10/2008 K zápisu do KN dňa: 9. 7. 2008

Poznámky :

- 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, Exekútorský úrad Zvolen, Štefana Moyzesa 9877/43, P-45/2021 - zapísané dňa 09.02.2021
- 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, Exekútorský úrad Zvolen, Štefana Moyzesa 9877/43, P-46/2021 - zapísané dňa 09.02.2021
- 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
- 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
- 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, Exekútorský 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, Exekútorský úrad Banská Bystrica, ul.29.augusta 16, P-61/2024 zapísané dňa 26.02.2024
- 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, Exekútorský úrad Banská Bystrica, ul.29.augusta 16, P-89/2024 zapísané dňa 02.04.2024
- Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby obchodnou spoločnosťou DRAŽOBNÍK, s.r.o., Národná trieda 10, 040 01 Košice, IČO 36764281, ktorá koná v mene záložného veriteľa Mahias invest, družstvo, so sídlom Jesenského 3630, Zvolen, IČO 53896262, P-19/2025 zapísané dňa 12.02.2025
- Poznamenáva sa Oznámenie o ražbe zn. 002/2025 obchodnou spoločnosťou DRAŽOBNÍK, s.r.o., Národná trieda 10, 040 01 Košice, IČO 36764281, navrhovateľ Mahias invest, družstvo, so sídlom Jesenského 3630, Zvolen, IČO 53896262, P-60/2025 zapísané dňa 15.04.2025

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 14.5.2025, 19.5.2025 a 15.6.2025 za účasti predsedu predstavenstva spoločnosti MLM AGRO a.s. - p. Milana Majzlána a znalkyne.

Zameranie vykonané dňa 14.5.2025 a 19.5.2025, fotodokumentácia vyhotovená dňa 14.5.2025, 19.5.2025 a 15.6.2025 na miestnych šetreniach.

d) Technická dokumentácia:

Dokumentácia k posudzovanému objektu bola poskytnutá v rozsahu, uvedenom v úvode tohto znaleckého posudku.

Vek stavieb areálu nebolo možné objektívne stanoviť, v archíve administratívnej budovy boli torzá projektovej dokumentácie, týkajúcej sa technologického vybavenia objektu Sila z roku 1963. Žiadna iná dokumentácia k posudzovaným stavbám nebola k dispozícii. Na základe konzultácie a šetrenia na Obecnom úrade starostka obce Podzámčok vydala potvrdenie o veku stavieb v areáli, ktoré pojednáva o možnom začatí užívania stavieb "v rokoch 1970". S prihladnutím na uvedené je vek stanovený v súlade s týmto údajom.

Súčasný vlastník realizoval v rámci zamýšľanej rekonštrukcie ako i s prihladnutím na technický stav budov, asanácie :

- vo Výrobnom objekte s.č. 136 bola zbúraná časť medzi Silom a Výrobnou halou (v situácii z roku 2016 označená ako Dielňa - z uvedeného objektu zostala iba zadná stena a zadná rampa

- v zadnej časti Výrobného objektu - za plechovou halou - bola odstránená rampa

Napojenie na verejnú technickú infraštruktúru ako i vnútroareálové rozvody technickej infraštruktúry sú hodnotené v zmysle predloženej situácie - podľa predloženého zamerania skutkového stavu z r.2016.

e) Údaje katastra nehnuteľností :

Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutkovým stavom:

- Posudzované stavby s.č. 130, 131, 133 a 134 sú evidované v katastri nehnuteľností v súlade so skutkovým stavom, druhy a popisy stavieb sú súladné ich posledným užívaním
- Stavba Vrátnice je podľa katastrálneho operátu umiestnená na parc. CKN č. 416/7, v skutočnosti tento objekt (zastavaná plocha pozemku pod predmetnou stavbou v zmysle údajov katastra nehnuteľností je 7 m²) neexistuje a prestrešenie, pravdepodobne realizované dodatočne, je umiestnené a parc. CKN č. 416/37 - jedná sa o prestrešenie, ktoré stavebne nadväzuje na administratívnu budovu - vid' obr.č. 1 a č.2.
- Stavba, evidovaná v katastri nehnuteľností ako Výrobné objekty s.č. 136 v aktuálnom stave nie je súladná s evidenciou v katastri nehnuteľností, nakoľko časť objektu, umiestnená medzi silom a hlavnou výrobnou halou bola súčasným vlastníkom zbúraná - vid' obr.č. 3 a č.4.
- Stavba Garáže a dielne s.č. 133 nie je v katastrálnej mape evidovaná v skutkovom pôdorysnom tvare, nakoľko časť vstupu do kotolne, podľa mapy katastra predsadená pred objekt, nie je v skutočnosti realizovaná - vid' obr.č.5 a č.6.
- Na pozemku parc. CKN č. 416/39 je v katastrálnej mape zakreslená stavba, ktorá v skutočnosti nie je umiestnená v areáli, spôsob využitia pozemku parc. CKN č. 416/39 je na LV uvedený ako pozemok, zastavaný stavbou bez označenia súpisným číslom.
- Pozemok parc. CKN č. 416/9 je vedený v spôsobe využitia ako komunikácia, v skutočnosti sa jedná o zelenú plochu v dvornej časti
- Pozemok parc. CKN č. 416/12 je zastavaný stavbou, ktorá je graficky vyznačená aj v katastrálnej mape - jedná sa o stavbu do 25 m² zastavanej plochy a táto je predmetom ohodnotenia (sklad bez s.č. na parc. CKN č. 416/12)
- Prístup do posudzovaného areálu je z verejnej komunikácie (z cesty č.66 smer Šahy), umiestnenej na parc. CKN č. 437, 547/4 - LV nezaložený,
- Spôsob využitia pozemkov (s výnimkou pozemku parc. CKN č. 416/39 a 416/9) na liste vlastníctva sú v súlade so skutkovým využitím.

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

- Administratívna budova s.č. 131 na p.č. 416/6
- Výrobné objekty s.č. 136 na p.č. 416/13
- Garáže a dielne s.č. 133 na p.č. 416/8
- Rozvodňa s.č. 134 na p.č. 416/11
- Remíza s.č. 130 na p.č. 416/4
- Príslušenstvo - parc. CKN č. 416/37, 416/12, 416/3
- Pozemky parc. CKN č. 416/3, 416/4, 416/6, 416/7, 416/8, 416/9, 416/11, 416/12, 416/13, 416/37, 416/39 v k.ú. Podzámčok.

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

nie sú



Obr.č.1 : Vyznačenie Vrátnice p.č. 416/7 na mape katastra s podkladom orto foto mapy



Obr.č.2 : Fotodokumentácia prístrešku zasahujúceho aj nad niekdajší objekt Vrátnice



Obr.č.3 : Fotodokumentácia – pohľad zhora – zbúraná časť objektu s.č. 136



Obr.č.4 : Vyznačenie zbúrananej časti objektu s.č. 136 na mape katastra s podkladom orto foto mapy



Obr.č.5 : Fotodokumentácia – pohľad zhora – aktuálny stav objektu s.č. 136



Obr.č.6 : Vyznačenie chýbajúcej časti objektu s.č. 133 na mape katastra s podkladom orto foto mapy

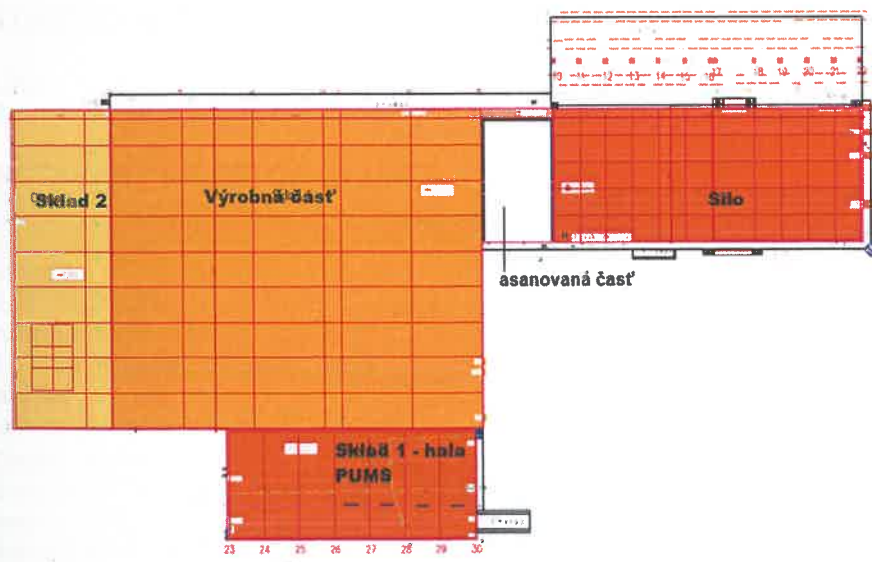
h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

Obec Podzámčok má spracovaný Územný plán obce ÚPN –SÚ Podzámčok, základná verzia schválená 19.11.1998, Doplnok č. 1 schválený 13.3.2003 lokalita Sypáreň, Doplnok č. 2 schválený 14.6.2006 lokalita Horný koniec. Územný plán spracovala firma Urbania Banská Bystrica. Doplnky č. 1 a 2 riešia iba situáciu samostatných rodinných domov. Doplnok č. 3 schválený 6.12.2012 lokalita Jama a Pánske zeme, Doplnok č. 4 schválený 18.3.2015 lokalita Do Sľukov a Horný koniec. Doplnky č. 3.a 4 riešia uvedené lokality. Doplnky spracoval Ing. arch. Zoltán Hajdu – autorizovaný architekt. Posudzovaná lokalita, umiestnená približne 2,7 km od vjazdu do obce z cestnej komunikácie č.66, nie je riešená ani v základnej verzii územného plánu ani v jeho doplnkoch.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 Výrobné objekty s.č. 136 na parc. CKN č. 416/13

Stavby Silo, Výrobná hala, Ocelová hala sú na liste vlastníctva evidované ako jedna stavba – Výrobné objekty s.č. 136, pričom stavba Dielne umiestnená medzi Silom a Výrobnou halou bola súčasným vlastníkom z dôvodu havarijného technického stavu asanovaná. Vzhľadom na skutočnosť, že stavba s.č. 136 pozostáva z typovo a materiálovo odlišných častí – stavieb, sú jednotlivé stavebné objekty hodnotené samostatne (samostatne je stanovená východisková a technická hodnota pre objekt Silo, Výrobná časť Sklad 1 – hala PUMS, a objekt Sklad 2) a následne sú tieto stavby zlúčené v zmysle právneho stavu do jednej. Na obr.č.7 je schematický náčrt jednotlivých častí objektu s.č. 136.



Obr.č.7 : Schematický náčrt Výrobné objekty s.č. 136

2.1.1 Výrobné objekty s.č. 136 na parc. CKN č. 416/13 - Výrobná časť

Umiestnenie a charakter stavby :

Objekt Výrobnej haly má reálne charakter samostatnej stavby, realizovanej pravdepodobne v 70-tych rokoch minulého storočia (bližšia analýza veku je uvedená v časti Technická dokumentácia). Objekt je umiestnený v severovýchodnej časti areálu v blízkosti hranice pozemku parc. CKN č. 416/37.

Objekt má charakter haly – pre výrobu (posledne užívaný súčasným vlastníkom na výrobu peliet – osadená technológia na výrobu nie je súčasťou ohodnotenia). Z hľadiska klasifikácie JKSO sa jedná o JKSO 811 11- haly výrobné bez žeriavových dráh a bez podvesenej dopravy, podľa klasifikácie stavieb KS 251 - Priemyselné budovy.

Dispozičné riešenie :

Jedná sa o jednopodlažný objekt haly, ktorý dispozične pozostáva z troch priestorov s možnosťou využitia na výrobu a príručné skladovanie. Objekt je priamo prístupný z vnútroareálovej komunikácie. Má vybudované napojenie na elektrinu – na vnútroareálový rozvod.

Technické riešenie :

- Základové konštrukcie sú riešené ako ŽB pätky , doplnené základovými pásmi z prostého betónu tr. B1 – pod obvodovým murovaným plášťom,
- Zvislé nosné konštrukcie sú tvorené železobetónovými prefabrikovanými stĺpmi, obvodové konštrukcie sú murované z tehál
- Stropné nosné konštrukcie v objekte nie sú vybudované, na strešné prefabrikované železobetónové väzníky sú osadené prefabrikované strešné dosky
- Krytina strechy je mäkká bitúmenová, pôvodné klampiarske konštrukcie zastrešenia – oplechovanie strechy, žľaby a zvody – pozinkovaný plech bez údržby
- Objekt je jednopodlažný, bez vnútorného schodiska
- Presvetlenie haly je oceľovými oknami (v časti objektu vymenené súčasným vlastníkom za plastové) výrobný priestor presvetlený piatimi trojuholníkovými svetlákmi dĺžky 42 m, vstup do objektu je zabezpečený sekčnými vrátami – realizované súčasným vlastníkom,
- Vonkajšie omietky pôvodné hladké vápenno cementové, vnútorné omietky rovnako pôvodné hladké, v objekte je vstavba kancelárie
- Objekt má osadený bleskozvod (pôvodný), rozvod el.inštalácie je na 220/380 V s ističmi - rozvod elektrický v hale vedený na roštoch po povrchoch stien, v časti priestoru je realizovaný nový rozvod elektrický z dôvodu novej technológie na výrobu peliet
- Podlaha halovej časti objektu je betónová
- Hala nie je vykurovaná

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	
63,17*54,3*0,35	1 200,55
Vrchná stavba	
63,17*54,3*5,4+63,17*54,3*0,45/2	19 294,49
Ostatné	
Rampa : 72,27*1,1*2+75,27*3,57/2*2	427,71
Schody zadnej rampy : 1,0*1,52*1,1/2*2	1,67
Pozostatok zbúranej budovy (zadná stena) : 12,1*4,5*0,4	21,78
Svetlíky : 5*(2,8*1,134/2*42,3)	335,78
Obstavaný priestor stavby celkom	21 281,98

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_k = 0,998 \text{ (montovaná z dielcov betónových tyčových)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	63,17*54,3	3430,13	Repr. 5,4		5,4

Priemerná zastavaná plocha:

$$(3430,13) / 1 = 3430,13 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(3430,13 * 5,4) / (3430,13) = 5,40 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 3430,13) = 0,9270$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 5,4) = 1,0667$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	9,00	1,00	9,00	12,84
2	Zvislé konštrukcie	20,00	1,00	20,00	28,52
3	Stropy	8,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	14,27
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	4,28
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	9,99
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	1,00	4,00	5,71
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	0,40	0,80	1,14
13	Okná	5,00	0,25	1,25	1,78
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	7,13
15	Vykurovanie	1,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	8,00	1,00	8,00	11,41
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,43
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	0,15	1,05	1,50
Spolu		100,00		70,10	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 70,10 / 100 = 0,7010$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 3,954$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_m = 0,95$$

Výhodisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 50,79 €/m^3 * 3,954 * 0,7010 * 0,9270 * 1,0667 * 0,998 * 0,95$$

$$VH = 131,9803 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Objekt je užívaný pravdepodobne od roku 1970, počas existencie stavby bola vykonávaná s najväčšou pravdepodobnosťou štandardná údržba. Objekt aj napriek dlhoročnému výpadku v užívaní nevykazuje nadštandardné opotrebenie. Predpokladaná životnosť stavby s prihliadnutím na materiálové a konštrukčné riešenie je stanovená na 80 rokov (ťažký železobetónový skelet), opotrebenie je stanovené lineárnou metódou.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Výrobné objekty s.č. 136 na parc. CKN č. 416/13 - Výrobná časť	1970	55	25	80	68,75	31,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	131,9803 €/m ³ * 21281,98 m ³	2 808 802,10
Technická hodnota	31,25 % z 2 808 802,10 €	877 750,66

2.1.2 Výrobné objekty s.č. 136 na parc. CKN č. 416/13 - Sklad 2

Umiestnenie a charakter stavby :

Objekt Skladu stavebne nadväzuje na objekt výrobné haly, realizovaný pravdepodobne v 70-tych rokoch minulého storočia (bližšia analýza veku je uvedená v časti Technická dokumentácia). Objekt je umiestnený v severovýchodnej časti areálu v blízkosti hranice pozemku parc. CKN č. 416/37.

Objekt má charakter haly – pre skladovanie (posledne užívaný bol právny predchodcami súčasného vlastníka). Z hľadiska klasifikácie JKSO sa jedná o JKSO 811 69- haly pre skladovanie a úpravu produktov, podľa klasifikácie stavieb KS 125 2 – Nádrže, silá, sklady.

Dispozičné riešenie :

Jedná sa o jednopodlažný objekt haly, ktorý dispozične pozostáva z dvoch priestorov s možnosťou využitia na skladovanie, v časti má objekt pri výškové úrovne, ktoré v minulosti slúžili na dopravu a uskladnenie produktov na skladovanie. Objekt je priamo prístupný z vnútroareálovej komunikácie a je aj prevádzkovo prepojený s výrobnou halou. Aktuálne nemá vybudované napojenie na elektrinu.

Technické riešenie :

- Základové konštrukcie sú riešené ako ŽB pätky , doplnené základovými pásmi z prostého betónu tr. B1 – pod obvodovým murovaným plášťom,
- Zvislé nosné konštrukcie sú tvorené železobetónovými prefabrikovanými stĺpmi, obvodové konštrukcie sú murované z tehál, v kombinácii s pôvodnými porobetónovými tvárnicami a novými tvárnicami Ytong (realizované súčasným vlastníkom)
- Stropné nosné konštrukcie v objekte nie sú vybudované, na strešné prefabrikované železobetónové väzníky sú osadené prefabrikované strešné dosky
- Krytina strechy je mäkká bitúmenová, pôvodné klampiarske konštrukcie zastrešenia – oplechovanie strechy, žľaby a zvody – pozinkovaný plech - v časti vymenené zvody
- Objekt je jednopodlažný, bez vnútorného schodiska
- Presvetlenie haly je oceľovými oknami (v časti objektu demontované), vstup do objektu aktuálne nie je zabezpečený vrátami (s výnimkou jedných sekčných vrát – osadené súčasným vlastníkom, otvory vstupu sú bez výplní (pôvodné demontované)
- Vonkajšie omietky pôvodné hladké vápenno cementové – z väčšej časti opadané resp. obité, vnútorné omietky rovnako pôvodné hladké, rovnako opadané resp. obité
- Objekt má osadený bleskozvod (pôvodný), rozvod el.inštalácie je demontovaný
- Podlaha objektu je demontovaná
- Hala nie je vykurovaná

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 69 haly pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
12,67*54,3*0,3+4,14*54,3*0,25	262,59
Vrchná stavba	
(12,67*54,3-8*10,4)*5,625	3 401,89
4,14*54,3*6,1+4,14*54,3*0,2/2	1 393,77
8*10,4*13,6	1 131,52
Zastrešenie	
(12,67*54,3-8*10,4)*1,1++(12,67*54,3-8*10,4)*0,244/2	739,04
0,2*8*10,4	16,64
Obstavaný priestor stavby celkom	6 945,45

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 1\,301 / 30,1260 = 43,19 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$k_k = 0,998$ (montovaná z dielcov betónových tyčových)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	12,67*54,3+4,14*54,3+8*10,4	995,98	Repr.	(12,67*54,3+5,625+4,14*54,3*6,1+8*10,4*4,4)/995,98	5,6299
Nadzemné	2	8*10,4	83,2		4,5	4,5
Nadzemné	3	8*10,4	83,2		4,7	4,7

Priemerná zastavaná plocha: $(995,98) / 1 = 995,98 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(995,98 * 5,6299 + 83,2 * 4,5 + 83,2 * 4,7) / (995,98 + 83,2 + 83,2) = 5,48 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 995,98) = 0,9441$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 5,48) = 1,0569$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU								
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	1,00	12,00	14,44	0	0,00	50,84
2	Zvislé konštrukcie	29,00	1,00	29,00	34,89	75	26,17	30,72
3	Stropy	9,00	0,50	4,50	5,42	90	4,88	1,91
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	13,24	90	11,92	4,66
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,61	100	3,61	0,00
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	7,22	75	5,42	6,36
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,61	90	3,25	1,27
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
12	Vráta	2,00	0,70	1,40	1,68	75	1,26	1,48
13	Okná	4,00	0,40	1,60	1,93	75	1,45	1,70
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	6,02	100	6,02	0,00
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	6,02	100	6,02	0,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,20	75	0,90	1,06
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,10	0,60	0,72	100	0,72	0,00
Spolu		100,00		83,10	100,00		71,62	100,00

Poškodenosť stavby:

71,62 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$k_v = 83,10 / 100 = 0,8310$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 3,954$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Východisková hodnota na MJ:

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

$VH = 43,19 \text{ €/m}^3 * 3,954 * 0,8310 * 0,9441 * 1,0569 * 0,998 * 0,95$

$VH = 134,2539 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Objekt je užívaný pravdepodobne od roku 1970, počas posledného obdobia (15 rokov) existencie stavby nebola na objekte vykonávaná ani základná údržba, objekt je dlhodobo neužívaný. Súčasný vlastník začal demontáž časti prvkov s predpokladom rekonštrukcie, k rozhodnému dátumu objekt bol v technickom stave, ktorý neumožňuje jeho užívanie. Predpokladaná životnosť stavby s prihliadnutím na materiálové a konštrukčné riešenie je stanovená na 80 rokov (ťažký železobetónový skelet), opotrebenie je stanovené lineárnou metódou, pričom poškodenie prvkov v percentách je uvedené vo výpočte koeficientu vybavenosti objektu.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Výrobné objekty s.č. 136 na parc. CKN č. 416/13 - Sklad 2	1970	55	25	80	68,75	31,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$134,2539 \text{ €/m}^3 \cdot 6945,45 \text{ m}^3$	932 453,75
Poškodenosť	-71,62 % z 932 453,75	-667 823,38
Východisková hodnota poškodenej stavby		264 630,37
Technická hodnota	31,25 % z 264 630,37 €	82 696,99

2.1.3 Výrobné objekty s.č. 136 na parc. CKN č. 416/13 - Sklad 1 - hala PUMS

Umiestnenie a charakter stavby :

Objekt Skladu č.2 je evidovaný spolu so železobetónovou halou pre výrobu a skladovanie ako jeden objekt v katastri nehnuteľností. Reálne má charakter samostatnej stavby, pristavanej ako oceľová hala typ PUMS k objektu železobetónovej výrobnej haly.

Objekt je užívaný od roku 1970 (bližšia analýza podkladov pre stanovenie začatia užívania posudzovaných objektov je uvedená v časti technická dokumentácia).

Objekt má charakter haly – pre skladovanie (v poslednom období užívaný súčasným vlastníkom). Z hľadiska klasifikácie JKSO sa jedná o JKSO 811 69- haly pre skladovanie a úpravu produktov, podľa klasifikácie stavieb KS 125 2 – Nádrže, silá, sklady.

Dispozičné riešenie :

Jedná sa o jednopodlažný objekt haly, ktorý dispozične pozostáva z jedného priestoru pre skladovanie produktov bez vstavby, ktorá ako pôvodná bola súčasným vlastníkom zbúraná. Objekt aktuálne slúži na uskladnenie produktov pre výrobu peliet na vykurovanie

Objekt pozostáva z jedného priestoru, ktorý je prístupný z úrovne areálovej komunikácie nájazdovou rampou, ktorá je zahrnutá do obstavaného priestoru doplnkového (umiestnená je na pozemku parc. CKN č. 416/37).

Technické riešenie :

- Základové konštrukcie sú riešené ako ŽB pätky , doplnené základovými pásmi z простého betónu tr. B1 – pod pôvodnou murovanou podmurovkou,
- Zvislé nosné konštrukcie sú tvorené oceľovými stĺpmi , pôvodné plechové opláštenie typovej haly PUMS (plechová univerzálna modulová sústava) so zateplením bolo nahradené murivom z tvárnic YTONG, realizovaným súčasným vlastníkom nehnuteľností (čelná fasáda nie je dokončená)
- Stropné nosné konštrukcie v objekte nie sú vybudované, strešné priehradové väzníky sú opatrené plechovým podbitím - podhľadom
- Strešnú nosnú konštrukciu tvoria oceľové priehradové väzníky s plechovým podhľadom, krytina strechy je plechová, pôvodné klampiarske konštrukcie zastrešenia boli demontované
- Objekt je jednopodlažný, bez vnútorného schodiska
- Presvetlenie haly je novoosadenými plastovými oknami, vstup do objektu bude zabezpečený sekčnými vrátami, aktuálne nie sú osadené,
- Vonkajšie omietky na novovybudovaných obvodových konštrukciách nie sú vybudované, vnútorné omietky k rozhodnému dátumu nedokončené

- Objekt má osadený bleskozvod (pôvodný), rozvod el.inštalácie je na 220/380 V s ističmi - rozvod elektrický v hale vedený na roštach po povrchoch stien, rozvod elektrický v priestoroch vstavby je vedený v omietkach
- Podlaha halovej časti objektu je betónová, v priestoroch vstavby sú v prevládajúcom vyhotovení PVC kryty
- Vo vstavbe v hale nie je rozvod vody, kanalizácie, ani vykurovania.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 69 haly pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné

KS: 1252 Nádrže, sila a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
18,830*42,514*0,25	200,13
Vrchná stavba	
18,830*42,514*6,0	4 803,23
Zastrešenie	
18,830*42,514*1,7	1 360,92
Ostatné	
8,0*3,1*0,8/2	9,92
Obstavaný priestor stavby celkom	6 374,20

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 1\,301 / 30,1260 = 43,19 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,948 \text{ (kovová)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	18,830*42,514	800,54	Repr. 6		6

Priemerná zastavaná plocha:

$$(800,54) / 1 = 800,54 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(800,54 * 6) / (800,54) = 6,00 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 800,54) = 0,9500$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 6) = 1,0000$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia nedokončeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]	Cenový podiel hodnotenej nedokončenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	1,00	12,00	14,65	100	14,65	18,56
2	Zvislé konštrukcie	29,00	1,00	29,00	35,41	80	28,33	35,89
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	13,43	100	13,43	17,01
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,66	100	3,66	4,64
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,22	0	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	7,33	20	1,47	1,86

8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,66	0	0,00	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
12	Vráta	2,00	0,50	1,00	1,22	0	0,00	0,00
13	Okná	4,00	1,00	4,00	4,88	100	4,88	6,18
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	6,11	100	6,11	7,74
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	6,11	85	5,19	6,57
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,22	100	1,22	1,55
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,15	0,90	1,10	0	0,00	0,00
	Spolu	100,00		81,90	100,00		78,94	100,00

Rozostavanosť stavby:

78,94 %

Nedokončenosť stavby:

21,06 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:

 $k_v = 81,90 / 100 = 0,8190$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 3,954$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 0,95$

Východisková hodnota na MJ:

 $VH = RU \cdot k_{CU} \cdot k_v \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M \quad [€/m^3]$ $VH = 43,19 €/m^3 \cdot 3,954 \cdot 0,8190 \cdot 0,9500 \cdot 1,0000 \cdot 0,948 \cdot 0,95$ $VH = 119,6628 €/m^3$ **TECHNICKÝ STAV**

Objekt je užívaný pravdepodobne od roku 1970, súčasný vlastník realizoval komplexnú rekonštrukciu – výmenu pôvodného oceľového obvodového plášťa typovej haly PUMS za murovaný z presných tvárnic YTONG, vybudovanú novú liatu vysokozáťažovú podlahu, nový rozvod elektrickej inštalácie, osadenie nových okenných otvorov apod.. Predpokladaná životnosť stavby s prihliadnutím na materiálové a konštrukčné riešenie je stanovená na 70 rokov (oceľový skelet), opotrebenie je stanovené analytickou metódou, ktorá objektívnejšie zohľadňuje technický stav objektu v nadväznosti na doterajšie rekonštrukcie a výmeny prvkov. Cenové podiely nedokončenej stavby boli prepočítané k celku.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cp_i \cdot O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	18,56	78,57	14,58
2	Zvislé konštrukcie	35,89	7,00	2,51
3	Stropy	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	17,01	78,57	13,36
5	Krytina strechy	4,64	85,00	3,94
6	Klampiarske konštrukcie	0,00	78,57	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	1,86	0,00	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	0,00	0,00	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00
10	Schody	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,00	0,00	0,00

12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	6,18	14,00	0,87
14	Povrchy podláh	7,74	14,00	1,08
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,57	14,00	0,92
17	Bleskozvod	1,55	78,57	1,22
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	0,00	78,57	0,00
Opotrebenie				38,48%
Technický stav				61,52%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	119,6628 €/m ³ * 6374,20 m ³	762 754,62
Nedokončenosť	-21,06 % z 762 754,62	-160 636,12
Východisková hodnota nedokončenej stavby		602 118,50
Technická hodnota	61,52 % z 602 118,50 €	370 423,30

2.1.4 Výrobné objekty s.č. 136 na parc. CKN č. 416/13 - Silo

Umiestnenie a charakter stavby :

Objekt Sila na obilie je evidovaný spolu so železobetónovou halou pre výrobu a skladmi ako jeden objekt v katastri nehnuteľností. Reálne má charakter samostatnej stavby, ktorá stavebne nadväzovala na aktuálne asanovaný objekt dielní.

Objekt je užívaný od roku 1970 (bližšia analýza podkladov pre stanovenie začatia užívania posudzovaných objektov je uvedená v časti technická dokumentácia). Objekt má charakter budovy – pre skladovanie a úpravu obilia – zatriedenie podľa klasifikácie JKSO - 812 85 – budovy pre skladovanie a úpravu obilia, podľa KS – 121 7 – Nebytové poľnohospodárske budovy.

Dispozičné riešenie :

Jedná sa o podpivničený objekt s 12-timi nadzemnými podlažiami, pričom posledné dve nadzemné podlažia sú realizované v odlišnom konštrukčnom vyhotovení ako ostatné podlažia, pôdorysne sa jedná o minoritné zastavané plochy týchto nadzemných častí. Dispozičné riešenie jednotlivých podlaží je nasledovné :

1.podzemné podlažie (suterén) : výťah, technická miestnosť, 2 x schodiskové priestory, 6 x technologická miestnosť.

1.nadzemné podlažie (prízemie) : 5 x sklad, 2 x hangárový sklad, chodba, WC, kancelária, technologická miestnosť, schodiskový priestor, technologická miestnosť, schodisko, technická miestnosť, výťah, rozvodňa, WC muži, WC ženy, technologická miestnosť, technologické podlažie, sklad, vonkajšia rampa s prestrešením.

2.nadzemné podlažie (1.poschodie) : bunky sila, schodiskový priestor, technologická miestnosť, schodisko, technická miestnosť, výťah, chodba, velín.

3.nadzemné podlažie (2.poschodie) : bunky sila, schodiskový priestor, technologická miestnosť, kancelária, schodisko, technická miestnosť, výťah, kancelária, technologická miestnosť.

4.nadzemné podlažie (3.poschodie) : bunky sila, schodiskový priestor, technologická miestnosť, schodisko, technická miestnosť, výťah.

5.nadzemné podlažie (4.poschodie) : bunky sila, schodiskový priestor, technologická miestnosť, výťah, bunky VKZ.

6.nadzemné podlažie (5.poschodie) : bunky sila, schodiskový priestor, výťah, bunky VKZ.

7.nadzemné podlažie (6.poschodie) : bunky sila, schodiskový priestor, výťah, bunky VKZ.

8.nadzemné podlažie (7.poschodie) : bunky sila, schodiskový priestor, výťah, bunky VKZ.

9.nadzemné podlažie (8.poschodie) : schodiskový priestor, technologická miestnosť, výťah, kancelária.

10.nadzemné podlažie (9.poschodie) : galéria, schodiskový priestor, technologická miestnosť, strojovňa výťahu.

11.nadzemné podlažie (10.poschodie) : rozvodňa, strojovňa, schodisko.

12.nadzemné podlažie (13.poschodie) : strojovňa so schodiskom.

Technické riešenie :

- Základové konštrukcie sú riešené pravdepodobne ako monolitická železobetónová doska, doplnená základovými pátkami
- Zvislé nosné konštrukcie sú tvorené železobetónovými rámami rozpon 4 500 x 4500 mm, opláštenie objektu v nadzemnej časti v prevládajúcom vyhotovení betónové, v podzemnej časti monolitický betón, deliace konštrukcie murované, rovnako domurovanie otvorov po osadení technológie. Priestory 11.nadzemného podlažia – strojovňa a rozvodňa sú murovanej nosnej konštrukcie, priestor posledného nadzemného podlažia – obvodová konštrukcia plechová, vrátane zastrešenia priestoru strojovne.
- Stropné nosné konštrukcie v objekte prefabrikované betónové,
- Strešná konštrukcia jednoplášťová, krytina strechy je na báze bitúmenu, pôvodné klampiarske konštrukcie zastrešenia boli demontované
- Objekt má v každom trakte schodiskový priestor – monolitické betónové schodisko, v zrkadle jedného schodiska je umiestnený výťah nosnosti 1 000 kg, ktorý v troch podlažiach má nové dvere.
- Presvetlenie objektu v priestore schodiska je kovovými jednoduchými oknami, , 10.nadzemné podlažie má rovnako oceľové jednoduché okná, vstup do objektu je plechovými vrátami
- Vonkajšie omietky pôvodné hladké vápenno cementové, v podlažiach s vystúpenou časťou čelnej fasády (2., 3. a 4.nadzemné podlažie) omietka na báze brizolitu, vnútorné omietky hladké, vo väčšej časti priestorov opadané, zaplesnené, navlhnuté
- Objekt má osadený bleskozvod (pôvodný), rozvod el.inštalácie je na 220/380 V s poiskami - rozvod elektrický v objekte vedený na roštach po povrchoch stien,
- Podlaha objektu je betónová , priestory suterénu sú značne navlhnuté, k rozhodnému dátumu bola vo väčšej časti priestorov voda.
- TECHNOLOGICKÉ ZARIADENIE OBJEKTU SILA nie je zahrnuté do hodnoty stavby, technológia je samostatným prevádzkovým súborom, osoba spôsobilá na stanovenie všeobecnej hodnoty technologického vybavenia sila je znalec z odvetvia odhad hodnoty stojov a technologických zariadení.

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	
$(57,1*22,71+13,7*4,54)*0,4$	543,58
Spodná stavba	
$57,1*22,71*3,0+13,7*4,54*3,6$	4 114,14
Vrchná stavba	
$27,78*22,67*3,55+25,10*22,670*3,9$	4 454,86
$(27,78*22,67-4,7*4,77)*28,2+25,10*22,67*3,9+(20,6+21,94)/2*3,74*3,9+4,7*4,77*3,9$	19 744,22
$25,10*22,67*3,95+(20,6+21,94)/2*3,74*3,95+4,7*4,77*3,95$	2 650,39
$25,10*22,670*4,35+(20,6+21,9)/2*3,74*4,35+4,7*4,77*4,35$	2 918,46
$25,100*22,670*15,65+4,7*4,77*4,0$	8 994,79
$25,10*22,67*2,75+(27,78*22,67-4,7*4,77)*2,75+4,7*4,77*4,0$	3 324,70
$25,10*22,67*2,85+(27,78*22,67-4,7*4,77)*2,85+4,7*4,77*4,0$	3 442,33
$(19,07*7,3+4,85*13,75)*2,75$	566,22
$8,5*5,83*3,14$	155,60
Zastrešenie	
$8,5*5,83*4/2$	99,11
Ostatné	
kanál : $12,082*1,8*1,3*2$	56,54
Rampa : $1,1*52,8*1,1$	63,89
schody na rampu : $0,9*1,1*1,1/2+6,38*0,9*1,1+1,77*1,1*0,9/2*2+3,6*1,2*1,1+1,85*1,2*1,1/2*2$	15,81
prestrešenie vzadu : $8,25*53*(5,43+5,76)/2+7,0*53*6,318/2$	3 618,40
Prestrešenie rampy : $3*26,03*3,5/2+6,03*(1,8+3,0)/2*3,5/2$	161,98
Obstavaný priestor stavby celkom	54 925,02

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:
Koeficient konštrukcie:

$RU = 2\,055 / 30,1260 = 68,21 \text{ €/m}^3$
 $k_k = 1,158$ (monolitická betónová tyčová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Č.	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	57,1*22,71+13,7*4,54	1358,94	Repr.	(57,1*22,71*3,0+13,7*4,54*3,6)/1358,94	3,0275
Nadzemné	1	27,78*22,67+25,10*22,67	1198,79	Repr.	(27,78*22,67*3,55+25,10*22,67*3,9)/1198,79	3,7161
Nadzemné	2	(27,78*22,67- 4,7*4,77)+25,10*22,67+(20,6+21,94)/ 2*3,74+4,7*4,77	1278,34	Repr.	((27,78*22,67- 4,7*4,77)*4,02+25,10*22,67*3,9+(20,6+21,94)/ 2*3,74*3,9+4,7*4,77*3,9)/1278,34	3,957
Nadzemné	3	(27,78*22,67- 4,7*4,77)+25,10*22,67+(20,6+21,94)/ 2*3,74+4,7*4,77	1278,34	Repr.	((27,78*22,67- 4,7*4,77)*4,02+25,10*22,67*3,95+(20,6+21,94)/ 2*3,74*3,95+4,7*4,77*3,95)/1278,34	3,9833
Nadzemné	4	(27,78*22,67- 4,7*4,77)+25,10*22,67+(20,6+21,94)/ 2*3,74+4,7*4,77	1278,34	Repr.	((27,78*22,67- 4,7*4,77)*4,02+25,10*22,67*4,35+(20,6+21,94)/ 2*3,74*4,35+4,7*4,77*4,35)/1278,34	4,1932
Nadzemné	5	(27,78*22,67- 4,7*4,77)+25,10*22,67+4,7*4,77	1198,79	Repr.	((27,78*22,67- 4,7*4,77)*4,02+25,10*22,67*3,91+4,7*4,77*4,00)/ 1198,79	3,9674
Nadzemné	6	(27,78*22,67- 4,7*4,77)+25,10*22,67+4,7*4,77	1198,79	Repr.	((27,78*22,67- 4,7*4,77)*4,02+25,10*22,67*3,91+4,7*4,77*4,00)/ 1198,79	3,9674
Nadzemné	7	(27,78*22,67- 4,7*4,77)+25,10*22,67+4,7*4,77	1198,79	Repr.	((27,78*22,67- 4,7*4,77)*4,02+25,10*22,67*3,91+4,7*4,77*4,00)/ 1198,79	3,9674
Nadzemné	8	(27,78*22,67- 4,7*4,77)+25,10*22,67+4,7*4,77	1198,79	Repr.	((27,78*22,67- 4,7*4,77)*4,02+25,10*22,67*3,91+4,7*4,77*4,00)/ 1198,79	3,9674
Nadzemné	9	25,10*22,67+27,78*22,67	1198,79	Repr.	(25,10*22,67*2,75+(27,78*22,67- 4,7*4,77)*2,75+4,7*4,77*4,0)/1198,79	2,7734
Nadzemné	10	25,10*22,67+27,78*22,67	1198,79	Repr.	(25,10*22,67*2,85+(27,78*22,67- 4,7*4,77)*2,85+4,7*4,77*4,0)/1198,79	2,8715
Nadzemné	11	(19,07*7,3+4,85*13,75)	205,9		2,75	2,75
Nadzemné	12	8,5*5,83	49,56		3,14	3,14

Priemerná zastavaná plocha: $(1358,94 + 1198,79 + 1278,34 + 1278,34 + 1278,34 + 1198,79 + 1198,79 + 1198,79 + 1198,79 + 1198,79) / 11 = 1235,05 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(1358,94 * 3,0275 + 1198,79 * 3,7161 + 1278,34 * 3,957 + 1278,34 * 3,9833 + 1278,34 * 4,1932 + 1198,79 * 3,9674 + 1198,79 * 3,9674 + 1198,79 * 3,9674 + 1198,79 * 3,9674 + 1198,79 * 2,7734 + 1198,79 * 2,8715 + 205,9 * 2,75 + 49,56 * 3,14) / (1358,94 + 1198,79 + 1278,34 + 1278,34 + 1278,34 + 1198,79 + 1198,79 + 1198,79 + 1198,79 + 1198,79 + 205,9 + 49,56) = 3,66 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1235,05) = 0,9394$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,66) = 0,8738$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
1	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	1,00	13,00	17,54	0	0,00	20,06
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	40,49	0	0,00	46,32
3	Stropy	14,00	0,50	7,00	9,45	0	0,00	10,81
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	0,20	1,40	1,89	0	0,00	2,16
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	4,05	0	0,00	4,63

6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,35	0	0,00	1,54
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	5,40	80	4,32	1,24
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	4,05	0	0,00	4,63
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,50	1,00	1,35	0	0,00	1,54
11	Dvere	2,00	0,05	0,10	0,13	0	0,00	0,15
12	Vráta	3,00	0,05	0,15	0,20	0	0,00	0,23
13	Okná	3,00	0,10	0,30	0,40	0	0,00	0,46
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	4,05	50	2,03	2,32
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,50	3,00	4,05	75	3,04	1,16
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,35	0	0,00	1,54
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné . zahrnuté rozvody vody, kanalizácie, vybavenie hyg.zariadenie	5,00	0,25	1,25	1,69	75	1,27	0,48
	Dalšie konštrukcie							
26	Výťah	-	-	1,90	2,56	75	1,92	0,73
	Spolu	100,00		74,10	100,00		12,58	100,00

Poškodenosť stavby:

12,58 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:

 $k_v = 74,10 / 100 = 0,7410$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 3,954$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 0,95$

Východisková hodnota na MJ:

 $VH = RU * k_{CU} * k_v * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$ $VH = 68,21 €/m^3 * 3,954 * 0,7410 * 0,9394 * 0,8738 * 1,158 * 0,95$ $VH = 180,4670 €/m^3$ **TECHNICKÝ STAV**

Objekt je užívaný pravdepodobne od roku 1970, súčasný vlastník objekt neužíva, rovnako ako jeho právny predchodca – podľa vyjadrenia vlastníka na miestnych šetreniach objekt síla nie je užívaný približne 14 rokov. Predpokladaná životnosť stavby s prihliadnutím na materiálové a konštrukčné riešenie ako i charakter stavby a doterajší spôsob využitia je stanovená na 75 rokov, opotrebenie je stanovené lineárnou metódou, percentuálne poškodenie jednotlivých prvkov je zahrnuté v koeficiente vybavenosti objektu.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Výrobné objekty s.č. 136 na parc. CKN č. 416/13 - Silo	1970	55	20	75	73,33	26,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	180,4670 €/m ³ * 54925,02 m ³	9 912 153,58
Poškodenosť	-12,58 % z 9 912 153,58	-1 246 948,92
Východisková hodnota poškodenej stavby		8 665 204,66
Technická hodnota	26,67 % z 8 665 204,66 €	2 311 010,08

2.1.5 Vyhodnotenie - Výrobné objekty s.č. 136 na parc. CKN č. 416/13

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	Výrobné objekty s.č. 136 na parc. CKN č. 416/13 - Sklad 1 - výrobná časť	2 808 802,10	877 750,66
2.	Výrobné objekty s.č. 136 na parc. CKN č. 416/13 - Sklad 1 - skladová časť	264 630,37	82 696,99
3.	Výrobné objekty s.č. 136 na parc. CKN č. 416/13 - Sklad 2 - hala PUMS	602 118,50	370 423,30
4.	Výrobné objekty s.č. 136 na parc. CKN č. 416/13 - Silo	8 665 204,66	2 311 010,08
	Spolu	12 340 755,63	3 641 881,03

2.2 Garáže a sklady s.č. 133 na parc. CKN č. 416/8

Stavby Garáží, Skladových priestorov, Kotelne a Trafostanice sú na liste vlastníctva evidované ako jedna stavba – Garáže a sklady s.č. 133. Vzhľadom na skutočnosť, že stavba s.č. 133 pozostáva z typovo a materiálovo odlišných častí – stavieb, sú jednotlivé stavebné objekty hodnotené samostatne (samostatne je stanovená východisková a technická hodnota pre objekt Kotelne, Garáží, Skladov a Trafostanice) a následne sú tieto stavby zlúčené v zmysle právneho stavu do jednej.

2.2.1 Garáže a sklady s.č. 133 na parc. CKN č. 416/8 - Kotelňa**Umiestnenie a charakter stavby :**

Objekt Kotelne je súčasťou stavebného objektu, evidovaného v katastrálnom operáte pod jedným súpisným číslom - s.č. 133.

Objekt je užívaný od roku 1970 (bližšia analýza podkladov pre stanovenie začatia užívania posudzovaných objektov je uvedená v časti technická dokumentácia). Objekt má charakter haly (v zmysle špecifikácie JKSO), zatriedenie podľa JKSO - 811 31 haly kotolní a teplární, podľa KS - 2302 Stavby energetických zariadení.

Dispozičné riešenie :

Jedná sa o jednopodlažný objekt, ktorý dispozične pozostáva z jedného priestoru niekdajšej kotelne – objekt je dlhodobo neužívaný, schátralý.

Technické riešenie :

- Základové konštrukcie sú riešené ako ŽB pätky, doplnené základovými pásmi z prostého betónu tr. B1 – pod obvodovým murovaným plášťom,
- Zvislé nosné konštrukcie sú tvorené železobetónovými prefabrikovanými stĺpmi, obvodový plášť murovaný z tehál, vnútorné deliace konštrukcie nie sú vyhotovené, objekt je jednopriestorový
- Stropné nosné konštrukcie v objekte nie sú vybudované, na strešné oceľové priehradové väzníky sú osadené strešné prefabrikované panely
- krytina strechy je mäkká lepenka značne poškodená, klampiarske konštrukcie strechy sú iba oplechovanie ukončenia strešnej konštrukcie, žľaby a zvody značne poškodené

- Objekt je jednopodlažný, bez vnútorného schodiska
- Presvetlenie objektu je oceľovými jednoduchými oknami, vstup do objektu je zabezpečený pôvodnými plechovými vrátami a plechovými dverami
- Vonkajšie omietky opadané, vnútorné omietky hladké opadané resp. navlhnuté s viditeľnými plesňami
- Objekt má osadený bleskozvod (pôvodný), rozvod el.inštalácie je na 220/380 V s poistkami - v značnej miere poškodenia
- Podlaha objektu je betónová, v značnej miere poškodenia

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 31 haly kotolní a teplární

KS: 2302 Stavby energetických zariadení

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
10,02*10,3*0,25	25,80
Vrchná stavba	
10,02*10,3*6,5+10,02*10,3*0,51/2	697,16
Zastrešenie	
10,02*10,3*0,25/2	12,90
Obstavaný priestor stavby celkom	735,86

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKURozpočtový ukazovateľ: RU = 2 052 / 30,1260 = 68,11 €/m³Koeficient konštrukcie: k_K = 0,998 (montovaná z dielcov betónových tyčových)**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	10,02*10,3	103,21	Repr. 6,5		6,5

Priemerná zastavaná plocha: (103,21) / 1 = 103,21 m²

Priemerná výška podlaží: (103,21 * 6,5) / (103,21) = 6,50 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 103,21) = 1,1525Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 6,5) = 0,9538**Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	15,16	0	0,00	22,34
2	Zvislé konštrukcie	22,00	1,00	22,00	30,31	0	0,00	44,66
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	9,00	1,00	9,00	12,41	25	3,10	13,71
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	4,14	90	3,73	0,61
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,50	0,50	0,69	90	0,62	0,10
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	8,27	90	7,44	1,22

8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	4,14	50	2,07	3,05
9	Vnútorne keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
12	Vráta	2,00	0,90	1,80	2,48	0	0,00	3,65
13	Okná	5,00	0,25	1,25	1,72	0	0,00	2,53
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	6,89	50	3,45	5,08
15	Vykurovanie	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	8,00	1,00	8,00	11,03	100	11,03	0,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,38	0	0,00	2,03
18	Vnútrotný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
19	Vnútrotná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
20	Vnútrotný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,20	1,00	1,38	50	0,69	1,02
	Spolu	100,00		72,55	100,00		32,13	100,00

Poškodenosť stavby: 32,13 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 72,55 / 100 = 0,7255$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,954$

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

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$

$VH = 68,11 \text{ €/m}^3 * 3,954 * 0,7255 * 1,1525 * 0,9538 * 0,998 * 0,95$

$VH = 203,6279 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Objekt je užívaný pravdepodobne od roku 1970, súčasný vlastník objektu neužíva, rovnako ako jeho právny predchodca – podľa vyjadrenia vlastníka na miestnych šetreniach objekt kotolne nie je užívaný dlhodobo, približne 14 rokov. Predpokladaná životnosť stavby s prihliadnutím na materiálové a konštrukčné riešenie ako i charakter stavby a doterajší spôsob využitia je stanovená na 80 rokov, opotrebenie je stanovené lineárnou metódou, percentuálne poškodenie jednotlivých prvkov je zahrnuté v koeficiente vybavenosti objektu.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Garáže a sklady s.č. 133 na parc. CKN č. 416/8 - Kotolňa	1970	55	25	80	68,75	31,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$203,6279 \text{ €/m}^3 * 735,86 \text{ m}^3$	149 841,63
Poškodenosť	-32,13 % z 149 841,63	-48 144,12
Východisková hodnota poškodenej stavby		101 697,51
Technická hodnota	31,25 % z 101 697,51 €	31 780,47

2.2.2 Garáže a sklady s.č. 133 na parc. CKN č. 416/8 - Skladové priestory

Umiestnenie a charakter stavby :

Objekt Skladových priestorov je súčasťou stavebného objektu, evidovaného v katastrálnom operáte pod jedným súpisným číslom - s.č. 133.

Objekt je užívaný od roku 1970 (bližšia analýza podkladov pre stanovenie začatia užívania posudzovaných objektov je uvedená v časti technická dokumentácia). Objekt má charakter haly (pri klasifikácii budova – hala sa na rozdelenie priestoru vnútornými deliacimi konštrukciami neprihliada) hala pre skladovanie produktov - zatriedenie do JKSO 811 69 haly pre skladovanie a úpravu produktov – ostatné, podľa KS - 1252 Nádrže, silá a sklady.

Dispozičné riešenie :

Jedná sa o jednopodlažný objekt , ktorý dispozične pozostáva zo skladovacích priestorov, komunikačne prepojených aj s priestorom garáží, objekt skladových priestorov je prístupný aj zo dvora v areáli.

Technické riešenie :

- Základové konštrukcie sú riešené ako ŽB pätky , doplnené základovými pásmi z prostého betónu tr. B1 – pod obvodovým murovaným plášťom,
- Zvislé nosné konštrukcie sú tvorené železobetónovými prefabrikovanými stĺpmi, obvodový plášť murovaný z tehál, vnútorné deliace konštrukcie murované z tehál
- Stropné nosné konštrukcie v objekte nie sú vybudované, strešné prefabrikované panely sú uložené na zvislých nosných konštrukciách
- krytina strechy je mäkká lepenka sčasti opravovaná (viditeľné z pohľadu zhora), klampiarske konštrukcie strechy sú iba oplechovanie ukončenia strešnej konštrukcie, žľaby a zvody značne znehodnotené
- Objekt je jednopodlažný, bez vnútorného schodiska
- Presvetlenie objektu je oceľovými jednoduchými oknami a sklobetónovými výplňami, vstup do objektu je zabezpečený pôvodnými plechovými vrátami, plechovými dverami
- Vonkajšie omietky brizolitové sčasti opadané, vnútorné omietky hladké opadané resp. navlhnuté s viditeľnými plesňami
- Objekt má osadený bleskozvod (pôvodný), rozvod el.inštalácie je na 220/380 V s poistkami - v značnej miere poškodenia
- Podlaha objektu je betónová , v značnej miere poškodenia

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 69 haly pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné
KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
27,72*11,313*0,25	78,40
Vrchná stavba	
27,72*11,313*3,35+27,72*11,313*0,35/2	1 105,43
Zastrešenie	
27,72*11,313*0,25/2	39,20
Obstavaný priestor stavby celkom	1 223,03

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 1\,301 / 30,1260 = 43,19 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_k = 0,998 \text{ (montovaná z dielcov betónových tyčových)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	27,72*11,313	313,6	Repr. 3,35		3,35

Priemerná zastavaná plocha:

$$(313,6) / 1 = 313,60 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(313,6 * 3,35) / (313,6) = 3,35 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 313,6) = 0,9965$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 3,35) = 1,4746$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	1,00	12,00	14,56	0	0,00	26,22
2	Zvislé konštrukcie	29,00	1,00	29,00	35,20	25	8,80	47,57
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	13,35	50	6,68	12,02
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,64	90	3,28	0,66
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,21	50	0,61	1,09
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	7,28	100	7,28	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,64	50	1,82	3,28
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,80	1,60	1,94	75	1,46	0,87
12	Vráta	2,00	0,80	1,60	1,94	75	1,46	0,87
13	Okná	4,00	0,50	2,00	2,43	75	1,82	1,09
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	6,07	75	4,55	2,73
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	6,07	100	6,07	0,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,21	25	0,30	1,63
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,20	1,20	1,46	25	0,37	1,97
	Spolu	100,00		82,40	100,00		44,50	100,00

Poškodenosť stavby:

44,50 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 82,40 / 100 = 0,8240$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,954$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 43,19 €/m^3 * 3,954 * 0,8240 * 0,9965 * 1,4746 * 0,998 * 0,95$$

$$VH = 196,0436 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Objekt je užívaný pravdepodobne od roku 1970, súčasný vlastník objekt neužíva, rovnako ako jeho právny predchodca – podľa vyjadrenia vlastníka na miestnych šetreniach objekt nie je užívaný dlhodobo, približne 14 rokov. Predpokladaná životnosť stavby s prihliadnutím na materiálové a konštrukčné riešenie ako i charakter stavby a doterajší spôsob využitia je stanovená na 80 rokov, opotrebenie je stanovené lineárnou metódou, percentuálne poškodenie jednotlivých prvkov je zahrnuté v koeficiente vybavenosti objektu.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Garáže a sklady s.č. 133 na parc. CKN č. 416/8 - Skladové priestory	1970	55	25	80	68,75	31,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$196,0436 \text{ €/m}^3 \cdot 1223,03 \text{ m}^3$	239 767,20
Poškodenosť	-44,50 % z 239 767,20	-106 696,40
Východisková hodnota poškodenej stavby		133 070,80
Technická hodnota	31,25 % z 133 070,80 €	41 584,63

2.2.3 Garáže a sklady s.č. 133 na parc. CKN č. 416/8 - Garáže

Umiestnenie a charakter stavby :

Objekt Garáží je súčasťou stavebného objektu, evidovaného v katastrálnom operáte pod jedným súpisným číslom - s.č. 133.

Objekt je užívaný od roku 1970 (bližšia analýza podkladov pre stanovenie začatia užívania posudzovaných objektov je uvedená v časti technická dokumentácia). Objekt má charakter budovy (vnútri objektu je rámová nosná konštrukcia) – pre garážovanie a opravu vozidiel a strojov - zatriedenie do JKSO 812 61 - Budovy pre opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení, podľa KS 123 0 Budovy pre obchod a služby.

Dispozičné riešenie :

Jedná sa o jednopodlažný objekt , ktorý dispozične pozostáva z priestorov garáží (jedna samostatná, dva priestory bez vnútornej deliacej konštrukcie iba s vnútornými stĺpmi, jeden priestor garáže so vstavanými priestormi skladov.

Technické riešenie :

- Základové konštrukcie sú riešené ako ŽB pätky , doplnené základovými pásmi z prostého betónu tr. B1 – pod obvodovým murovaným plášťom,
- Zvislé nosné konštrukcie sú tvorené železobetónovými prefabrikovanými stĺpmi, obvodový plášť murovaný z tehál, vnútorné deliace konštrukcie murované z tehál
- Stropné nosné konštrukcie v objekte nie sú vybudované, strešné prefabrikované panely sú uložené na železobetónových nosníkoch, tvoriacich spolu so stĺpmi rámovú konštrukciu
- krytina strechy je mäkká lepenka sčasti opravovaná (viditeľné z pohľadu zhora), klampiarske konštrukcie strechy sú iba oplechovanie ukončenia strešnej konštrukcie, žľaby a zvody nie sú osadené
- Objekt je jednopodlažný, bez vnútorného schodiska
- Presvetlenie objektu je výplňou zo sklobetónu, vstup do objektu je zabezpečený pôvodnými plechovými vrátami, vnútri objektu sú 3 dverné otvory
- Vonkajšie omietky sčasti opadané, vnútorné omietky hladké opadané resp. navlhnuté s viditeľnými plesňami
- Objekt má osadený bleskozvod (pôvodný), rozvod el.inštalácie je na 220/380 V s poistkami - v značnej miere poškodenia
- Podlaha objektu je betónová , v značnej miere poškodenia

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 [m ³]
Základy	
11,25*22,62*0,25	63,62
Vrchná stavba	
11,25*22,62*4,1+11,25*22,62*0,8/2	1 145,14
Zastrešenie	
11,25*22,62*0,25/2	31,81
Obstavaný priestor stavby celkom	1 240,57

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	11,25*22,62	254,48	Repr. 4,1		4,1

Priemerná zastavaná plocha:

$$(254,48) / 1 = 254,48 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(254,48 * 4,1) / (254,48) = 4,10 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 254,48) = 1,0143$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,1) = 0,8122$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU								
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	15,91	0	0,00	22,75
2	Zvislé konštrukcie	26,00	1,00	26,00	37,59	0	0,00	53,79
3	Stropy	12,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	8,68	25	2,17	9,31
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,89	75	2,17	1,03
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,25	0,25	0,36	0	0,00	0,51
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	5,78	100	5,78	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	4,34	50	2,17	3,10
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,10	0,20	0,29	100	0,29	0,00
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	4,34	50	2,17	3,10

13	Okná	3,00	0,50	1,50	2,17	0	0,00	3,10
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	4,34	100	4,34	0,00
15	Vykurovanie	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	10,12	100	10,12	0,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,45	0	0,00	2,07
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,20	1,20	1,74	50	0,87	1,24
	Spolu	100,00		69,15	100,00		30,08	100,00

Poškodenosť stavby: 30,08 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 69,15 / 100 = 0,6915$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$

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

Výhodisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 70,67 \text{ €/m}^3 * 3,954 * 0,6915 * 1,0143 * 0,8122 * 0,993 * 0,95$$

$$VH = 150,1641 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Objekt je užívaný pravdepodobne od roku 1970, súčasný vlastník objektu neužíva, rovnako ako jeho právny predchodca – podľa vyjadrenia vlastníka na miestnych šetreniach objekt nie je užívaný dlhodobo, približne 14 rokov. Predpokladaná životnosť stavby s prihliadnutím na materiálové a konštrukčné riešenie ako i charakter stavby a doterajší spôsob využitia je stanovená na 80 rokov, opotrebenie je stanovené lineárnou metódou, percentuálne poškodenie jednotlivých prvkov je zahrnuté v koeficiente vybavenosti objektu.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Garáže a sklady s.č. 133 na parc. CKN č. 416/8 - Garáže	1970	55	25	80	68,75	31,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$150,1641 \text{ €/m}^3 * 1240,57 \text{ m}^3$	186 289,08
Poškodenosť	-30,08 % z 186 289,08	-56 035,76
Východisková hodnota poškodenej stavby		130 253,32
Technická hodnota	31,25 % z 130 253,32 €	40 704,16

2.2.4 Garáže a sklady s.č. 133 na parc. CKN č. 416/8 - Trafostanica

Umiestnenie a charakter stavby :

Objekt Trafostanice je súčasťou stavebného objektu, evidovaného v katastrálnom operáte pod jedným súpisným číslom - s.č. 133.

Objekt je užívaný od roku 1970 (bližšia analýza podkladov pre stanovenie začatia užívania posudzovaných objektov je uvedená v časti technická dokumentácia). Objekt má charakter budovy – pre garážovanie a opravu vozidiel a strojov - zatriedenie do JKSO 812 24 budovy transformovni a meniarní, podľa KS - 2214 Diaľkové elektrické rozvody.

Dispozičné riešenie :

Jedná sa o dvojpodlažný objekt , ktorý dispozične pozostáva z priestorov transformovni s vnútorným schodiskom.

Technické riešenie :

- Základové konštrukcie sú základové pásy z простého betónu tr. B1 – pod obvodovým murovaným plášťom,
- Zvislé nosné konštrukcie sú tvorené z tehál, vnútorné deliace konštrukcie murované z tehál
- Stropné nosné konštrukcie v objekte prefabrikované betónové, strecha jednoplášťová,
- krytina strechy je mäkká lepenka sčasti opravovaná (viditeľné z pohľadu zhora), klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu
- Schodisko monolitické betónové, nášľapná vrstva – cementový poter
- Presvetlenie objektu je výplňou jednoduchými oceľovými oknami – v priestore 2.nadzemného podlažia, vstup do objektu je zabezpečený pôvodnými plechovými vrátami,
- Vonkajšie omietky brizolitové, vnútorné omietky hladké
- Objekt má osadený bleskozvod (pôvodný), rozvod el.inštalácie je na 220/380 V s poistkami
- Podlaha objektu je betónová

Vybavenie trafostanice nie je súčasťou ohodnotenia, má charakter prevádzkového súboru - technológie.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 24 budovy transformovni a meniarňi

KS: 2214 Diaľkové elektrické rozvody

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
4,92*11,313*0,25	13,92
Vrchná stavba	
4,92*11,313*(3,7+4,2)	439,71
Zastrešenie	
4,92*11,313*0,28/2	7,79
Obstavaný priestor stavby celkom	461,42

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	4,92*11,313	55,66	Repr. 3,7		3,7
Nadzemné	2	4,92*11,313	55,66	Repr. 4,2		4,2

Priemerná zastavaná plocha:

$$(55,66 + 55,66) / 2 = 55,66 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(55,66 * 3,7 + 55,66 * 4,2) / (55,66 + 55,66) = 3,95 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 55,66) = 1,3512$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,95) = 0,8316$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	10,00	1,00	10,00	13,00
2	Zvislé konštrukcie	23,00	1,00	23,00	29,93
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	15,60
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,20	1,20	1,56

5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,60
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,00	1,00	5,00	6,50
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,90
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,70	2,10	2,73
11	Dvere	3,00	0,10	0,30	0,39
12	Vráta	1,00	2,50	2,50	3,25
13	Okná	4,00	0,90	3,60	4,68
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,90
15	Vykurovanie	2,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	9,10
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,30
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	0,20	1,20	1,56
Spolu		100,00		76,90	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 76,90 / 100 = 0,7690$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 3,954$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 85,64 \text{ €/m}^3 * 3,954 * 0,7690 * 1,3512 * 0,8316 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 261,0135 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Objekt je užívaný pravdepodobne od roku 1970. Predpokladaná životnosť stavby s prihliadnutím na materiállové a konštrukčné riešenie ako i charakter stavby a doterajší spôsob využitia je stanovená na 80 rokov, opotrebenie je stanovené lineárnou metódou.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Garáže a sklady s.č. 133 na parc. CKN č. 416/8 - Trafostanica	1970	55	25	80	68,75	31,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$261,0135 \text{ €/m}^3 * 461,42 \text{ m}^3$	120 436,85
Technická hodnota	$31,25 \% \text{ z } 120 436,85 \text{ €}$	37 636,52

2.2.5 Vyhodnotenie - Garáže a sklady s.č. 133 na parc. CKN č. 416/8

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	Garáže a sklady s.č. 133 na parc. CKN č. 416/8 - Kotolňa	101 697,51	31 780,47
2.	Garáže a sklady s.č. 133 na parc. CKN č. 416/8 - Skladové priestory	133 070,80	41 584,63
3.	Garáže a sklady s.č. 133 na parc. CKN č. 416/8 - Garáže	130 253,32	40 704,16
4.	Garáže a sklady s.č. 133 na parc. CKN č. 416/8 - Trafostanica	120 436,85	37 636,52
Spolu		485 458,48	151 705,78

2.3 Remíza s.č. 130 na parc. CKN č. 416/4

Umiestnenie a charakter stavby :

Jedná sa o samostatne stojaci objekt, umiestnený okrajovej časti areálu. Objekt je užívaný pravdepodobne od roku 1970 (bližšia analýza stanovenia veku objektu je uvedená v časti technická dokumentácia). Objekt z hľadiska zatriedenia má charakter budovy – pre skladovanie nepoľnohospodárskych produktov. Zatriedenie stavby v zmysle JKSO - 812 79 budovy pre skladovanie a úpravu produktov – ostatné, podľa KS - 1252 Nádrže, silá a sklady.

Dispozičné riešenie :

Jedná sa o jednopodlažný objekt budovy, ktorý dispozične pozostáva z jedného priestoru, priamo prístupného z priestoru areálu (parc. CKN č. 416/37).

Technické riešenie :

- Základové konštrukcie sú riešené pravdepodobne ako základové pásy z простého betónu tr. BII – pod obvodovými konštrukciami.
- Zvislé nosné konštrukcie sú tvorené murovanými obvodovými konštrukciami pravdepodobne z tvárnic
- Stropné nosné konštrukcie v objekte nie sú vybudované, objekt je bez podhľadu
- Strešnú nosnú konštrukciu tvoria betónové plné väzníky lichobežníkového tvaru, na ktorých sú osadené prefabrikované strešné panely, krytina strechy je asfaltová lepenka, klampiarske konštrukcie zastrešenia tvoria žľaby a zvody z pozinkovaného plechu (aktuálne bez náteru)
- Objekt je jednopodlažný, bez vnútorného schodiska
- Presvetlenie objektu je v bočnej fasáde oceľovými oknami s jednoduchým zasklením s oplechovaním vonkajších parapetov pozinkovaným plechom, vstup plechovými vrátami v oceľovej zárubni
- Vonkajšie omietky brizolitové, vnútorné omietky hladké
- Podlaha objektu je betónová s poterom
- Rozvody elektrickej inštalácie sú 220//380 V , vedené káblami po povrchu stien a strešných väzníkov
- V objekte je montážna jama, ktorá je zahrnutá do obstavaného priestoru doplnkového.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 79 budovy pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné
KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
6,94*12,53*0,25	21,74
Vrchná stavba	
6,94*12,53*(5,75+5,85)/2	504,36
Zastrešenie	
6,94*12,53*0,1	8,70
Ostatné	
1,2*(0,945*8,93*2,11)	21,37
Obstavaný priestor stavby celkom	556,17

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	6,94*12,53	86,96	Repr. 5,85		5,85

Priemerná zastavaná plocha:

$$(86,96) / 1 = 86,96 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(86,96 * 5,85) / (86,96) = 5,85 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 86,96) = 1,1960$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 5,85) = 0,6590$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	1,00	13,00	17,64
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	40,70
3	Stropy	14,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	9,50
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	4,07
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,36
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	5,43
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	4,07
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	4,07
13	Okná	3,00	0,20	0,60	0,81
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	4,07
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,85	5,10	6,92
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,20	1,00	1,36
Spolu		100,00		73,70	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 73,70 / 100 = 0,7370$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,954$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 68,21 \text{ €/m}^3 * 3,954 * 0,7370 * 1,1960 * 0,6590 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 139,7520 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Objekt je užívaný pravdepodobne od roku 1970 - bližšia analýza stanovenia veku stavieb je uvedená v časti technická dokumentácia. Počas existencie stavby bola vykonávaná pravdepodobne štandardná údržba, pokiaľ stavba bola užívaná. Aktuálne nie je objekt užívaný súčasným vlastníkom. Predpokladaná životnosť je stanovená odborným odhadom na 80 rokov, opotrebenie stanovené analytickou metódou.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cp_i * O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	17,64	68,75	12,13
2	Zvislé konštrukcie	40,70	68,75	27,98
3	Stropy	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	9,50	68,75	6,53
5	Krytina strechy	4,07	85,00	3,46
6	Klmpiarske konštrukcie	1,36	85,00	1,16
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,43	68,75	3,73
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,07	68,00	2,77
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	68,75	0,00
10	Schody	0,00	0,00	0,00

11	Dvere	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	4,07	85,00	3,46
13	Okná	0,81	68,75	0,56
14	Povrchy podláh	4,07	68,75	2,80
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,92	85,00	5,88
17	Bleskozvod	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	1,36	68,75	0,94
Opotrebenie				71,40%
Technický stav				28,60%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$139,7520 \text{ €/m}^3 \cdot 556,17 \text{ m}^3$	77 725,87
Technická hodnota	28,60 % z 77 725,87 €	22 229,60

2.4 Rozvodňa s.č. 134 na parc. CKN č. 416/11

Umiestnenie a charakter stavby :

Jedná sa o samostatne stojaci objekt, umiestnený okrajovej časti areálu. Objekt je užívaný pravdepodobne od roku 1970 (bližšia analýza stanovenia veku objektu je uvedená v časti technická dokumentácia). Objekt z hľadiska zatriedenia má charakter budovy – pre energetiku - budovy transformovni.

Dispozičné riešenie :

Jedná sa o dvopodlažný objekt budovy, ktorý dispozične pozostáva na každom podlaží z jedného priestoru, priamo prístupného z priestoru areálu (parc. CKN č. 416/37) - priestor 2.nadzemného podlažia je prístupný z vonkajšieho ocelového schodiska, ktoré je zahrnuté do obstavaného priestoru doplnkového.

Dispozičné riešenie : 1. a 2.nadzemné podlažie - priestor pre transformátory, z vonkajšej strany objektu Rozvodne sú umiestnené tri polia oddelené betónovými stenami - na technológiu vonkajšej rozvodne.

Technické riešenie :

- Základové konštrukcie sú riešené pravdepodobne ako základové pásy z prostého betónu tr. BII – pod obvodovými konštrukciami.
- Zvislé nosné konštrukcie sú tvorené murovanými obvodovými konštrukciami z tehál (časť muriva obnažená - opadaná omietka)
- Stropné nosné konštrukcie v objekte betónové
- plochá strecha pokrytá mäkkou krytinou, klampiarske konštrukcie strechy z pozinkovaného plechu - žľab a zvod, klampiarske konštrukcie zastrešenia tvorí oplechovanie atiky, okenné parapety sú bez oplechovania
- Presvetlenie objektu je v bočnej fasáde sklobetónovými tvarovkami, vstup plechovými vzboku plechovými dverami
- Vonkajšie omietky brizolitové, vnútorné omietky hladké
- Podlaha objektu je betónová s poterom
- Rozvody elektrickej inštalácie sú 220//380 V , vedené káblami po povrchu stien

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 24 budovy transformovni a meniarňi
KS: 2214 Diaľkové elektrické rozvody

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
6,46*9,38*0,25+0,49*1,8*0,10	15,24
Vrchná stavba	
6,46*9,38*7,8+0,49*1,8*2,7	475,02
Zastrešenie	
6,46*9,38*0,2/2	6,06
Ostatné	
3,1*3,5*0,15*3+0,49*1,8*2,8+1,1*1,1*5,7+1,1*4,05*(1,8+5,7)/2	30,96
Obstavaný priestor stavby celkom	527,28

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	9,38*6,46	60,59	Repr. 3,9		3,9
Nadzemné	2	9,38*6,46	60,59	Repr. 3,9		3,9

Priemerná zastavaná plocha:

$$(60,59 + 60,59) / 2 = 60,59 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(60,59 * 3,9 + 60,59 * 3,9) / (60,59 + 60,59) = 3,90 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 60,59) = 1,3161$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,9) = 0,8385$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	10,00	1,00	10,00	14,32
2	Zvislé konštrukcie	23,00	1,00	23,00	32,94
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	17,18
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,20	1,20	1,72
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,86
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,43
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,00	1,00	5,00	7,16
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	4,29
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,05	0,15	0,21
12	Vráta	1,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	4,00	0,15	0,60	0,86
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	4,29
15	Vykurovanie	2,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	10,02
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,43
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	0,15	0,90	1,29
	Spolu	100,00		69,85	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:	$k_v = 69,85 / 100 = 0,6985$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$
Východisková hodnota na MJ:	$VH = RU * k_{CU} * k_v * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$
	$VH = 85,64 €/m^3 * 3,954 * 0,6985 * 1,3161 * 0,8385 * 0,939 * 0,95$
	$VH = 232,8418 €/m^3$

TECHNICKÝ STAV

Objekt je užívaný pravdepodobne od roku 1970 - bližšia analýza stanovenia veku stavieb je uvedená v časti technická dokumentácia. Počas existencie stavby bola vykonávaná pravdepodobne štandardná údržba, pokiaľ stavba bola užívaná. Predpokladaná životnosť je stanovená odborným odhadom na 70 rokov s prihliadnutím na typ stavby a konštrukčné a materiálové riešenie, opotrebenie stanovené lineárnou metódou.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Rozvodňa s.č. 134 na parc. CKN č. 416/11	1970	55	15	70	78,57	21,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$232,8418 €/m^3 * 527,28 m^3$	122 772,82
Technická hodnota	$21,43 \% \text{ z } 122 772,82 €$	26 310,22

2.5 Administratívna budova s.č. 131 na parc. CKN č. 416/6

Umiestnenie a charakter stavby :

Objekt Administratívnej budovy je situovaný pri vstupe do areálu ako samostatne stojaci objekt.

Objekt je užívaný od roku 1970 (bližšia analýza podkladov pre stanovenie začatia užívania posudzovaných objektov je uvedená v časti technická dokumentácia). Objekt má charakter budovy (v zmysle špecifikácie JKSO), zatriedenie podľa JKSO - 801 61 budovy administratívne (správne), podľa KS - 1220 Budovy pre administratívu.

Dispozičné riešenie :

Jedná sa o dvojpodlažný objekt, pozostávajúci z dvoch traktov a spojovacieho krčka, ktorý je dispozične riešený nasledovne :

1.nadzemné podlažie (prízemie) : 3 * kancelária, umývareň, kuchynka, chodba so schodiskovým priestorom, kotolňa, skladové priestory, umývareň a WC – ženy, muži, schodisko s chodbou, priestor technicko-prevádzkový, sklad

2.nadzemné podlažie (1.poschodie) : bytová jednotka majiteľa spoločnosti (3 * izba, kuchynský kút v obývacom priestore, kúpeľňa, samostatné WC, šatník), chodba so schodiskom, laboratória, hygienické zariadenia – ženy, muži, kancelárie, schodiskový priestor a chodba, hygienické priestory ženy, muži, chodba, zasadačka, kancelárie, archív,

Technické riešenie :

- Základové konštrukcie sú riešené základovými pásmi z простého betónu tr. B1
- Zvislé nosné konštrukcie sú tvorené murivom z tehál, vnútorné deliace konštrukcie murované z tehál,
- Stropné nosné konštrukcie v objekte sú prefabrikované – pravdepodobne panely Spiroll
- Plochá jednoplášťová strecha pokrytá asfaltovou krytinou - značne poškodená, klampiarske konštrukcie strechy tvorí oplechovanie ukončenia strešnej konštrukcie, žľaby a zvody
- Objekt je dvojpodlažný, s dvomi schodiskami – monolitickými betónovými, nášľapná vrstva terazzo poter
- Okná v objekte sú v prevládajúcom vyhotovení drevené zdvojené, časť priestorov má okná opatrené kovovými mrežami, v priestore 1.traktu – v jeho časti – sú okná vymenené za plastové s izolačným zasklením (kancelárie na 1.NP a bytová jednotka na 2.NP), vnútorné dvere pôvodné hladké v oceľových zárubniach, vstupné dvere do prvej časti objektu – platové, ostatné vstupné dvere pôvodné – oceľové so zasklením, v technicko-prevádzkovom priestore na 1.NP je osadená sekčná brána – realizovaná súčasným majiteľom,
- Vonkajšie omietky brizolitové – v menšej časti prasknuté resp. opadané, vnútorné omietky hladké – v priestore bytu majiteľa spoločnosti nové omietky, rovnako ako v administratívnych priestoroch – 2

kanceláriách na 1.nadzemnom podlaží, ostatné priestory majú pôvodné omietky v časti opadané resp. navlhnuté s plesňami

- Objekt má osadený bleskozvod (pôvodný), rozvod el.inštalácie je na 220/380 V s poistkami, v priestore bytovej jednotky na 2.nadzemnom podlaží nový rozvod
- Vykurovanie objektu je iba v prvej jeho časti – v obidvoch nadzemných podlažiach, ostatná časť má pôvodné vykurovanie odpojené, zdrojom vykurovania je kotol na peletky, osadený súčasným vlastníkom v priestore kotolne na 1.nadzemnom podlaží, vykurovacie telesá v prevej časti objektu sú vymenené – d Radiátory Korado, väčšia časť objektu má buď pôvodné vykurovacie telesá, alebo sú tieto demontované – vykurovanie nefunkčné. Ohrev vody zabezpečujú elektrické zásobníkové ohrievače – bojler – aj v prvej časti objektu aj v zadnom trakte
- Podlaha v administratívnych priestoroch v prevládajúcom vyhotovení opatrená pôvodnými PVC krytmi, v hygienických priestoroch pôvodné keramické dlažby, novovybudované podlahy sú v dvoch kanceláriách na začiatku objektu – na 1.nadzemnom podlaží a v celej novovybudovanej bytovej jednotke na 2.nadzemnom podlaží – laminátové, v hygienických priestoroch bytovej jednotky – keramické dlažby. Podlahy v chodbách – PVC kryty v prevládajúcom vyhotovení

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 61 budovy administratívne (správne)
KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(37,68 \cdot 11,92 + 6,23 \cdot 6,6 + 10,17 \cdot 19,94) \cdot 0,3$	207,92
Vrchná stavba	
$37,68 \cdot 11,92 \cdot 3,07 + 6,23 \cdot 6,6 \cdot 3 + 10,17 \cdot 19,94 \cdot 3,1$	2 130,88
$37,68 \cdot 11,92 \cdot 3,05 + 6,23 \cdot 6,6 \cdot 3 + 10,17 \cdot 19,94 \cdot 3,1$	2 121,90
Zastrešenie	
$(37,68 \cdot 11,92 + 6,23 \cdot 6,6 + 10,17 \cdot 19,94) \cdot 0,25/2$	86,63
Ostatné	
Prístrešok vstupu : $6,17 \cdot 9,33 \cdot 4,1 + 6,17 \cdot 9,33 \cdot 0,15 + 2,65 \cdot 4,1/2 \cdot 6,17 \cdot 2$	311,69
Obstavaný priestor stavby celkom	4 859,02

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 802 / 30,1260 = 93,01 €/m³
Koeficient konštrukcie: k_k = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$37,68 \cdot 11,92 + 6,23 \cdot 6,6 + 10,17 \cdot 19,94$	693,05	Repr.	$(37,68 \cdot 11,92 \cdot 3,07 + 6,23 \cdot 6,6 \cdot 3 + 10,17 \cdot 19,94 \cdot 3,1) / 693,05$	3,0746
Nadzemné	2	$37,68 \cdot 11,92 + 6,23 \cdot 6,6 + 10,17 \cdot 19,94$	693,05	Repr.	$(37,68 \cdot 11,92 \cdot 3,05 + 6,23 \cdot 6,6 \cdot 3 + 10,17 \cdot 19,94 \cdot 3,1) / 693,05$	3,0617

Priemerná zastavaná plocha: $(693,05 + 693,05) / 2 = 693,05 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(693,05 \cdot 3,0746 + 693,05 \cdot 3,0617) / (693,05 + 693,05) = 3,07 \text{ m}$
Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 693,05) = 0,9546$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,07) = 0,9840$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	9,88	0	0,00	11,62
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	21,02	0	0,00	24,71
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	11,11	0	0,00	13,06
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	0,25	1,75	2,16	0	0,00	2,54
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,47	25	0,62	2,18
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,23	0	0,00	1,45
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	8,64	80	6,91	2,03
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,70	10	0,37	3,92
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,15	0,30	0,37	0	0,00	0,44
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,70	0	0,00	4,35
11	Dvere	3,00	0,90	2,70	3,33	0	0,00	3,92
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	6,17	0	0,00	7,26
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,70	60	2,22	1,74
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,94	80	3,95	1,16
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	7,41	0	0,00	8,71
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,23	0	0,00	1,45
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,80	2,40	2,96	0	0,00	3,48
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,80	2,40	2,96	0	0,00	3,48
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,05	0,10	0,12	0	0,00	0,14
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,05	0,15	0,19	80	0,15	0,04
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,20	1,20	1,48	50	0,74	0,87
	Ďalšie konštrukcie							
26	Byt na 2.NP	-	-	1,00	1,23	0	0,00	1,45
	Spolu	100,00		81,00	100,00		14,96	100,00

Poškodenosť stavby:

14,96 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:

 $k_v = 81,00 / 100 = 0,8100$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{cu} = 3,954$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 0,95$

Východisková hodnota na MJ:

 $VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$ $VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 3,954 * 0,8100 * 0,9546 * 0,9840 * 0,939 * 0,95$ $VH = 249,6072 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Objekt je užívaný pravdepodobne od roku 1970 - bližšia analýza stanovenia veku stavieb je uvedená v časti technická dokumentácia. Počas existencie stavby bola vykonávaná pravdepodobne štandardná údržba, pokiaľ stavba bola užívaná. Stavba je približne od roku 2011 neužívaná s výnimkou prednej časti v rozsahu obidvoch nadzemných podlaží – v ktorých časť priestorov bolo rekonštruovaných – dve kancelárie na 1.NP, vybudovanie bytovej jednotky na 2.NP, kotolňa s kotlom na peletky, vykurovanie tejto časti objektu, ohrev TÚV, nové vnútorné vybavenie hygienických priestorov a bytu – približne z roku 2018. Predpokladaná životnosť je stanovená odborným odhadom na 80 rokov s prihliadnutím na typ stavby a konštrukčné a materiálové riešenie, opotrebenie stanovené lineárnou metódou.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Administratívna budova s.č. 131 na parc. CKN č. 416/6	1970	55	25	80	68,75	31,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	249,6072 €/m ³ * 4859,02 m ³	1 212 846,38
Poškodenosť	-14,96 % z 1 212 846,38	-181 441,82
Východisková hodnota poškodenej stavby		1 031 404,56
Technická hodnota	31,25 % z 1 031 404,56 €	322 313,93

2.6 PRÍSLUŠENSTVO**2.6.1 Sklad bez s.č. na parc. CKN č. 416/12**

Jedná sa o samostatne stojaci objekt charakteru drobnej stavby, umiestnený na parc. CKN č. 416/12 – oproti trafostanici. Objekt je dlhodobo neužívaný, k rozhodnému dátumu bol bez výplní otvorov so zanedbanou údržbou. V minulosti bol užívaný pravdepodobne ako skladový priestor buď pre trafostanicu alebo iný priestor.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne

KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1970	3,405*3,335	11,36	18/11,36=1,585

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy a podmurovka			
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615	0	615,0
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			
	3.1.b murované z pálenej tehly hrúbky nad 15 do 30 cm	1260	0	1260,0
4	Stropy			
	4.1 železobetónové	565	0	565,0
7	Krytina na plochých strechách			
	7.4 asfaltová lepenka	330	0	330,0
9	Vonkajšia úprava povrchov			
	9.1 brizolit	480	0	480,0
10	Vnútorná úprava povrchov			

	10.2 vápenná hladká omietka	185	0	185,0
12	Dvere			
	12.6 oceľové	105	100	0,0
13	Okná			
	13.6 jednoduché oceľové	65	100	0,0
14	Podlahy			
	14.6 hrubé betónové	145	0	145,0
	Spolu	3750		3580,0
Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:				
	Spolu	0		0,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 3,954$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(3750 + 0 * 1,585) / 30,1260$	$(3580 + 0 * 1,585) / 30,1260$	124,48	118,83

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením zostatkovej životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1970	55	10	65	84,62	15,38

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$124,48 \text{ €/m}^2 * 11,36 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	5 311,76
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$118,83 \text{ €/m}^2 * 11,36 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	5 070,66
Technická hodnota	15,38% z 5 070,66	779,87

Poškodenosť stavby: $(5 311,76\text{€} - 5 070,66\text{€}) / 5 311,76\text{€} * 100 \% = 4,54\%$

2.6.2 Oplotenie areálu - pletivom - parc. CKN č. 416/37

Jedná sa o oplotenie areálu pletivom, osadeným buď na drevených alebo na oceľových stĺpikoch – na hranici pozemkov parc. CKN č. 416/37, 548/1, 415, 413/1, 411/2, 414/5, 411/1.

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:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	558,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	1 032,30m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: $285+14+91+3+13+66+86 = 558,00 \text{ m}$
 Pohľadová plocha výplne: $558 \cdot 1,85 = 1032,30 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
 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 [%]
Oplotenie areálu - pletivom - parc. CKN č. 416/37	1985	40	15	55	72,73	27,27

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(558,00 \text{ m} \cdot 5,64 \text{ €/m} + 1032,30 \text{ m}^2 \cdot 12,61 \text{ €/m}^2 + 2k_s \cdot 249,12 \text{ €/ks} + 1k_s \cdot 129,12 \text{ €/ks}) \cdot 3,954 \cdot 0,95$	63 074,97
Technická hodnota	27,27 % z 63 074,97 €	17 200,54

2.6.3 Oplotenie areálu - plechové - parc. CKN č. 416/37

Jedná sa o oplotenie areálu vlnitým plechom, osadeným na oceľových stĺpikoch na zvlakoch – na hranici pozemkov parc. CKN č. 416/37 a 552/1.

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:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	335,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z vlnitého plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch	670,00m ²	611	20,28 €/m

Dĺžka plotu: $112+88+55+25+20+35 = 335,00 \text{ m}$
 Pohľadová plocha výplne: $335 \cdot 2 = 670,00 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
 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 [%]
Oplotenie areálu - plechové - parc. CKN č. 416/37	1985	40	15	55	72,73	27,27

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(335,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 670,00\text{m}^2 * 20,28 \text{ €/m}^2) * 3,954 * 0,95$	58 136,26
Technická hodnota	27,27 % z 58 136,26 €	15 853,76

2.6.4 Studňa na parc. CKN č. 416/37

Jedná sa o studňu podľa vyjadrenia vlastníka približne 10 m hlbokú, priemeru 4 m, opatrenú betónovým poklopom, v elektrickým čerpadlom.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody

KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ:	kopaná
Hĺbka:	10 m
Priemer:	4000 mm
Počet elektrických čerpadiel:	1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,954$
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 na parc. CKN č. 416/37	1970	55	25	80	68,75	31,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 5\text{m} + 357,83 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 3,954 * 0,95$	5 677,01
Technická hodnota	31,25 % z 5 677,01 €	1 774,07

2.6.5 Vodovodná prípojka - parc. CKN č. 416/37, 415

Prípojka je zatriedená do JKSO 827 1 - vodovodné potrubie, KS 222 2 - miestne potrubné rozvody vody. Prípojka vody bola zriadená v roku 1970, vyznačená je v prílohe znaleckého posudku na situácii.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod:	1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka:	1.2.d) Prípojka vody DN 80 mm, vrátane navrhovacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1950/30,1260 = 64,73 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	101 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,954$
 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 [%]
Vodovodná prípojka - parc. CKN č. 416/37, 415	1970	55	15	70	78,57	21,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$101 \text{ bm} * 64,73 \text{ €/bm} * 3,954 * 0,95$	24 557,68
Technická hodnota	21,43 % z 24 557,68 €	5 262,71

2.6.6 Vodomerná šachta - parc. CKN č. 415**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
 Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
 Položka: 1.5.b) murovaná, oceľový poklop, vrátane vybavenia
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $6730/30,1260 = 223,40 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $1,2 * 1,2 * 1,5 = 2,16 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,954$
 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 [%]
Vodomerná šachta - parc. CKN č. 415	1970	55	15	70	78,57	21,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,16 \text{ m}^3 \text{ OP} * 223,4 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,954 * 0,95$	1 812,58
Technická hodnota	21,43 % z 1 812,58 €	388,44

2.6.7 Vnútroareálový rozvod vody - parc. CKN č. 416/37

Rozvod vnútroareálový pitnej vody je vybudovaný od roku 1970, vyznačený je v prílohe znaleckého posudku na situácii.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1950/30,1260 = 64,73 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: $72+47 = 119 \text{ bm}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
 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 [%]
Vnútroareálový rozvod vody - parc. CKN č. 416/37	1970	55	15	70	78,57	21,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$119 \text{ bm} * 64,73 \text{ €/bm} * 3,954 * 0,95$	28 934,29
Technická hodnota	$21,43 \% \text{ z } 28\,934,29 \text{ €}$	6 200,62

2.6.8 Vnútroareálový rozvod kanalizácie splaškovej - parc. CKN č. 416/37

Rozvod vnútroareálový splaškovej kanalizácie je vybudovaný od roku 1970, vyznačený je v prílohe znaleckého posudku na situácii.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
 Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
 Položka: 2.1.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: $77+27+67 = 171 \text{ bm}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
 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 [%]
Vnútroareálový rozvod kanalizácie splaškovej - parc. CKN č. 416/37	1970	55	15	70	78,57	21,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$171 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,954 * 0,95$	26 650,16
Technická hodnota	$21,43 \% \text{ z } 26\,650,16 \text{ €}$	5 711,13

2.6.9 Žumpa - parc. CKN č. 416/37

Jedná sa o betónovú žumpu, umiestnenú za halou PUMS (Výrobné objekty – Sklad 1). Podľa vyjadrenia vlastníka nehnuteľnosti sa jedná o dve časti po 15 m^3 .

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: $2 \cdot 15 = 30 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
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 - parc. CKN č. 416/37	1970	55	10	65	84,62	15,38

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$30 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,954 \cdot 0,95$	12 156,89
Technická hodnota	$15,38 \% \text{ z } 12 156,89 \text{ €}$	1 869,73

2.6.10 Kanalizačné šachty - parc. CKN č. 416/37**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.g) Betónová monolitická - hĺbka 2,0 m
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $8600/30,1260 = 285,47 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: $15+1 = 16 \text{ Ks}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
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 [%]
Kanalizačné šachty - parc. CKN č. 416/37	1970	55	15	70	78,57	21,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16 \text{ Ks} \cdot 285,47 \text{ €/Ks} \cdot 3,954 \cdot 0,95$	17 156,98
Technická hodnota	$21,43 \% \text{ z } 17 156,98 \text{ €}$	3 676,74

2.6.11 Vnútroareálový rozvod kanalizácie dažďovej - parc. CKN č. 416/37

Rozvod vnútroareálový dažďovej kanalizácie (odkanalizovanie spevnených plôch vo vnútri areálu) je vybudovaný od roku 1970, vyznačený je v prílohe znaleckého posudku na situácii.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $298+37+67+68 = 470 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
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 [%]
Vnútroareálový rozvod kanalizácie dažďovej - parc. CKN č. 416/37	1970	55	15	70	78,57	21,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$470 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,954 * 0,95$	73 248,98
Technická hodnota	$21,43 \% \text{ z } 73 248,98 \text{ €}$	15 697,26

2.6.12 Prípojka do trafostanice - parc. CKN č. 416/37

Jedná sa o novovybudovanú prípojku do objektu trafostanice – z roku 2016. Použitý je rozpočtový ukazovateľ v zmysle Metodiky.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2213 Diaľkové telekomunikačné siete a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.3. VN prípojky
Položka: 7.3.b) 22 kV vzdušná 2*22
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1320/30,1260 = 43,82 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 21 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
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 do trafostanice - parc. CKN č. 416/37	2016	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$21 \text{ bm} * 43,82 \text{ €/bm} * 3,954 * 0,95$	3 456,62
Technická hodnota	$82,00 \% \text{ z } 3 456,62 \text{ €}$	2 834,43

2.6.13 Vnútroareálový elektrický rozvod - parc. CKN č. 416/37

Jedná sa o vnútroareálový elektrický rozvod, vedený zemou, vyznačený v Situácii areálu v prílohe znaleckého posudku.

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.b) kábel Al 3*95 - 150 mm*mm - v zemi
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $985/30,1260 = 32,70 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 287 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
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 [%]
Vnútroareálový elektrický rozvod - parc. CKN č. 416/37	1970	55	15	70	78,57	21,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$287 \text{ bm} * 32,7 \text{ €/bm} * 3,954 * 0,95$	35 252,50
Technická hodnota	$21,43 \% \text{ z } 35 252,50 \text{ €}$	7 554,61

2.6.14 Nový rozvod osvetlenia pri vstupe do areálu - parc. CKN č. 416/37

Jedná sa o nový rozvod vonkajšieho osvetlenia – popri asfaltovej príjazdovej komunikácii na parc. CKN č. 416/37 a pri vstupe do areálu. Vybudovaný bol súčasným vlastníkom.

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: 7.6. Vonkajšie osvetlenie
Položka: 7.6.a) káblová prípojka zemná Al 4*10 mm*mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $293/30,1260 = 9,73 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $75+16+16 = 107 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
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 [%]
Nový rozvod osvetlenia pri vstupe do areálu - parc. CKN č. 416/37	2018	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$107 \text{ bm} * 9,73 \text{ €/bm} * 3,954 * 0,95$	3 910,72
Technická hodnota	$86,00 \% \text{ z } 3\,910,72 \text{ €}$	3 363,22

2.6.15 Nový rozvod osvetlenia pri vstupe do areálu - stožiare - parc. CKN č. 416/37**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: 7.6. Vonkajšie osvetlenie
Položka: 7.6.i) svietidlo sadové
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $10080/30,1260 = 334,59 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 6 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
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 [%]
Nový rozvod osvetlenia pri vstupe do areálu - stožiare - parc. CKN č. 416/37	2018	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ Ks} * 334,59 \text{ €/Ks} * 3,954 * 0,95$	7 540,92
Technická hodnota	$86,00 \% \text{ z } 7\,540,92 \text{ €}$	6 485,19

2.6.16 Pôvodný rozvod osvetlenia v areáli - parc. CKN č. 416/37

Jedná sa o pôvodný rozvod osvetlenia vo vnútri areálu – popri vnútroareálovej komunikácii.

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: 7.6. Vonkajšie osvetlenie
Položka: 7.6.c) káblová prípojka zemná Al 4*25 mm*mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $335/30,1260 = 11,12 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $138+17+28+72 = 255 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
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 [%]
Pôvodný rozvod osvetlenia v areáli - parc. CKN č. 416/37	1970	55	15	70	78,57	21,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$255 \text{ bm} * 11,12 \text{ €/bm} * 3,954 * 0,95$	10 651,36
Technická hodnota	$21,43 \% \text{ z } 10\,651,36 \text{ €}$	2 282,59

2.6.17 Pôvodný rozvod osvetlenia v areáli - svietidlá - parc. CKN č. 416/37**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: 7.6. Vonkajšie osvetlenie
Položka: 7.6.g) svietidlo parkové samostatne stojace
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $4025/30,1260 = 133,61 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 7 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,954$
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 [%]
Pôvodný rozvod osvetlenia v areáli - svietidlá - parc. CKN č. 416/37	1970	55	15	70	78,57	21,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7 \text{ Ks} * 133,61 \text{ €/Ks} * 3,954 * 0,95$	3 513,15
Technická hodnota	$21,43 \% \text{ z } 3\,513,15 \text{ €}$	752,87

2.6.18 Spevnená plocha asfaltová - vstup do areálu - poarc. CKN č. 416/37**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne 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: $117*8+(8+26)/2*21 = 1293 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,954$
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 [%]
Spevnená plocha asfaltová - vstup do areálu - parc. CKN č. 416/37	2016	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1293 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,954 * 0,95$	72 562,02
Technická hodnota	$82,00 \% \text{ z } 72 562,02 \text{ €}$	59 500,86

2.6.19 Spevnená plocha betónová v areáli - parc. CKN č. 416/3**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $461 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,954$
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 [%]
Spevnená plocha betónová v areáli - parc. CKN č. 416/3	1970	55	15	70	78,57	21,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$461 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,954 * 0,95$	14 944,18
Technická hodnota	$21,43 \% \text{ z } 14 944,18 \text{ €}$	3 202,54

2.6.20 Spevnená plocha panelová v areáli - parc. CKN č. 416/37**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.h) Cestné panely hrúbky 150 mm - vrátane podklad. vrstiev
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $630/30,1260 = 20,91 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek:

$$(29+20,5)/2 \cdot 10,1 + 18 \cdot 8 + 20 \cdot 14 + 53 \cdot 28 + 73 \cdot 24 + 15 \cdot 36 + 77 \cdot 7,8 + 5 \cdot 47 + 15 \cdot 27 + 69 \cdot 11 = 6449,58 \text{ m}^2 \text{ ZP}$$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$ **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 [%]
Spevnená plocha panelová v areáli - parc. 1970 CKN č. 416/37		55	15	70	78,57	21,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6449,58 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 20,91 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,954 \cdot 0,95$	506 577,31
Technická hodnota	$21,43 \% \text{ z } 506 577,31 \text{ €}$	108 559,52

2.6.21 Mostová váha - parc. CKN č. 416/37

Jedná sa o betónovú časť mostovej váhy, osadenej v teréne pred Administratívnou budovou, ktorá je k rozhodnému dátumu bez technológie. Objekt, evidovaný na liste vlastníctva ako Vrátnica bol pravdepodobne vážnym domčekom.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Mostové a cestné váhy

Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 32. Mostové a cestné váhy

Bod: 32.1. Mostové a cestné váhy (JKSO 814 37) - bez technológie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2580/30,1260 = 85,64 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$ Počet merných jednotiek: $4 \cdot 15 \cdot 1,5 = 90 \text{ m}^3 \text{ OP}$ Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$ 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 [%]
Mostová váha - parc. CKN č. 416/37	1970	55	10	65	84,62	15,38

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$90 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 85,64 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,954 \cdot 0,95$	28 952,06
Technická hodnota	$15,38 \% \text{ z } 28 952,06 \text{ €}$	4 452,83

2.7 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Stavby		
Výrobné objekty s.č. 136 na parc. CKN č. 416/13	12 340 755,63	3 641 881,03
Garáže a sklady s.č. 133 na parc. CKN č. 416/8	485 458,48	151 705,78
Remíza s.č. 130 na parc. CKN č. 416/4	77 725,87	22 229,60
Rozvodňa s.č. 134 na parc. CKN č. 416/11	122 772,82	26 310,22
Administratívna budova s.č. 131 na parc. CKN č. 416/6	1 031 404,56	322 313,93
Sklad bez s.č. na parc. CKN č. 416/12	5 070,66	779,87
Oplotenie areálu - pletivom - parc. CKN č. 416/37	63 074,97	17 200,54
Oplotenie areálu - plechové - parc. CKN č. 416/37	58 136,26	15 853,76
Stuďňa na parc. CKN č. 416/37	5 677,01	1 774,07
Vodovodná prípojka - parc. CKN č. 416/37, 415	24 557,68	5 262,71
Vodomerná šachta - parc. CKN č. 415	1 812,58	388,44
Vnútroareálový rozvod vody - parc. CKN č. 416/37	28 934,29	6 200,62
Vnútroareálový rozvod kanalizácie splaškovej - parc. CKN č. 416/37	26 650,16	5 711,13
Žumpa - parc. CKN č. 416/37	12 156,89	1 869,73
Kanalizačné šachty - parc. CKN č. 416/37	17 156,98	3 676,74
Vnútroareálový rozvod kanalizácie dažďovej - parc. CKN č. 416/37	73 248,98	15 697,26
Prípojka do trafostanice - parc. CKN č. 416/37	3 456,62	2 834,43
Vnútroareálový elektrický rozvod - parc. CKN č. 416/37	35 252,50	7 554,61
Nový rozvod osvetlenia pri vstupe do areálu - parc. CKN č. 416/37	3 910,72	3 363,22
Nový rozvod osvetlenia pri vstupe do areálu - stožiare - parc. CKN č. 416/37	7 540,92	6 485,19
Pôvodný rozvod osvetlenia v areáli - parc. CKN č. 416/37	10 651,36	2 282,59
Pôvodný rozvod osvetlenia v areáli - svietidlá - parc. CKN č. 416/37	3 513,15	752,87
Spevnená plocha asfaltová - vstup do areálu - poarc. CKN č. 416/37	72 562,02	59 500,86
Spevnená plocha betónová v areáli - parc. CKN č. 416/3	14 944,18	3 202,54
Spevnená plocha betónové v areáli - parc. CKN č. 416/37	506 577,31	108 559,52
Mostová váha - parc. CKN č. 416/37	28 952,06	4 452,83
Celkom:	15 061 954,66	4 437 844,09

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

1. Analýza polohy nehnuteľností :

Posudzované nehnuteľnosti v Areáli MLM Agro a.s. sú umiestnené pred obcou Podzámčok, mimo jej zastavané územie, bezprostredne pri komunikácii 1. triedy č. 66. Areál je priamo prístupný z uvedenej komunikácii zo smeru Dudince – Šahy- Zvolen. Lokalita patrí do katastrálneho územia obce Podzámčok, od ktorej je vzdialená približne 2,7 km. Od okresného mesta Zvolen je posudzované územie vzdialené približne 8 km (do centra mesta). Pozemky v posudzovanom území sú pomerne rovinaté, v mieste je realizované napojenie na verejný rozvod vody a elektriny. Umiestnenie posudzovaného areálu je vyznačené na obr.č.8.



Obr.č.8 : Snímka z orto foto mapy

2. Analýza využitia nehnuteľností :

Stavby v posudzovanom areáli sú zväčša dlhodobo nevyužívané, výnimkou je objekt výrobnéj haly a skladu 1 a časti administratívnej budovy, ktoré sú využívané vlastníkom približne od roku 2017. Aktuálne je užívaná iba minoritná časť administratívnej budovy. Ostatné stavby nie sú užívané, vyžadujú rekonštrukciu väčšieho rozsahu prípadne asanáciu. Poloha areálu vo vzťahu k dostupnosti z komunikácie (R ., cesta 1.triedy) je výhodná a tento možno z hľadiska jeho umiestnenia využívať či už na jednoduchú výrobu so skladovacím zázemím alebo výlučne na skladovanie. Objekt síla je určený od svojho vzniku na skladovanie obilia. Masívna technológia síla nie je predmetom znaleckého posúdenia (vyžaduje posúdenie znalcom príslušného odvetvia).

3. Analýza rizík, spojených s využívaním nehnuteľností :

Predmetná nehnuteľnosť je prístupná priamo z verejnej komunikácie. Na nehnuteľnostiach viazu obmedzenia z hľadiska existujúcich exekučných konaní a exekučných záložných práv, ako i z hľadiska existencie záložných práv v prospech tretej osoby.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie je vykonaný v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ hodnotených nehnuteľností a dopyt po nehnuteľnostiach v predmetnej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,20 (v danom prípade objektívne vystihuje pomer medzi technickou hodnotou hodnotených stavieb a dosahovanými priemernými všeobecnými (trhovými) hodnotami porovnateľných stavieb v danom mieste a čase).

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,2

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha V _i	Výsledok k _{PDI} * V _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší <i>Odhadovaný dopyt a ponuka na trhu s obdobným typom nehnuteľností je aktuálne na úrovni nižšieho dopytu ako ponuka</i>	IV.	0,110	13	1,43
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce <i>Jedná sa o priemyselnú zónu mimo zastavaného územia obce s dobrou dostupnosťou - pre uvedený typ nehnuteľností porovnateľné zatriedenie</i>	III.	0,200	30	6,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu <i>Posudzované nehnuteľnosti majú zanedbanú bežnú údržbu, väčšina stavieb vyžaduje komplexnú rekonštrukciu</i>	IV.	0,110	8	0,88
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie <i>V posudzovanej lokalite sú osadné staršie priemyselné budovy spravidla charakteru skladov a jednoduchých výrobných priestorov - najbližšie porovnateľné zatriedenie</i>	III.	0,200	7	1,40
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti <i>vplyv na cenu nehnuteľnosti predmetné príslušenstvo nemá zásadný</i>	III.	0,200	6	1,20
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom a dvorom <i>Uzatvorený areál s príslušnými manipulačnými plochami - porovnateľné zatriedenie</i>	I.	0,600	10	6,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	0,600	9	5,40

	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 % <i>V okrese Zvolen je posledne publikovaná aktuálna priemerná miera nezamestnanosti na úrovni 2,95 % (04/2025)</i>				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	0,600	6	3,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,200	5	1,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5% <i>Jedná sa o rovinatý pozemok</i>	I.	0,600	6	3,60
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy <i>V mieste je možnosť napojenia na verejný rozvod vody a elektriny (do vlastnej trafostanice)</i>	III.	0,200	7	1,40
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti žiadna, alebo vo vzdialenosti nad 2 km	V.	0,020	7	0,14
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) žiadna <i>Najbližšia vybavenosť je v obci Podzámčok - vzdialenej cca 2,7 km</i>	V.	0,020	10	0,20
14	Prirodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,200	8	1,60
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,400	9	3,60
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,200	8	1,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,020	7	0,14
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,020	4	0,08
19	Názor znalca problematická nehnuteľnosť	IV.	0,110	20	2,20
	Spolu			180	41,47

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 41,47 / 180$	0,23
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 4\,437\,844,09 \text{ €} * 0,230$	1 020 704,14 €

3.2 POZEMKY

Posudzované pozemky sú umiestnené mimo zastavaného územia obce Podzámčok, vzdialené od obce približne 2,7 km. Z hľadiska polohy vo vzťahu k okresnému mestu Zvolen možno posudzované územie klasifikovať ako lokalitu so zvýšeným záujmom o kúpu, vyplývajúcu z blízkosti okresného mesta. Na základe uvedeného je východisková hodnota pozemkov stanovená na maximálnej úrovni v zmysle platného cenového predpisu – a to vo výške 60 % z východiskovej hodnoty okresného mesta Zvolen, z ktorého umiestnenia vyplýva zvýšený záujem o kúpu pozemkov, vzhľadom na skutočnosť, že sa jedná pozemky, zastavané komerčnou výstavbou (nie nehnuteľnosťami na bývanie).

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Zastavaná plocha a nádvorie

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
416/39	zastavaná plocha a nádvorie	24,00	1/1	24,00
Spolu výmera				10 500,00

Obec:

Podzámčok

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 60,00\% \text{ z } 16,60 \text{ €/m}^2 = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov <i>Jedná sa o pozemky, umiestnené mimo zastavaného územia obce, s dobrou dostupnosťou z okresného mesta, z ktorého umiestnenia možno lokalitu zahrnúť ako jeho satelitnú oblasť</i>	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu <i>Jedná sa o pozemky, zastavané stavbami nižšieho využitia (aktuálne zväčša bez využitia)</i>	0,95
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy <i>V mieste nie je možné využiť MHD</i>	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 <i>Jedná sa o územie s prevládajúcou výstavbou skladov a jednoduchej výroby - najbližšie porovnateľné zatriedenie (posudzované územie nie je riešené v územnom pláne obce)</i>	1,10

k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) <i>V mieste je možnosť napojenia na rozvody verejného vodovodu a elektriny.</i>	1,20
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.) <i>Z hľadiska druhu zástavby, umiestnenia a ľahkej dostupnosti je uplatnený zvyšujúci faktor</i>	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,95 * 0,90 * 1,10 * 1,20 * 2,00 * 1,00$	2,0315
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 2,0315$	20,23 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 416/3	$461,00 \text{ m}^2 * 20,23 \text{ €/m}^2 * 1/1$	9 326,03
parcels č. 416/4	$86,00 \text{ m}^2 * 20,23 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 739,78
parcels č. 416/6	$706,00 \text{ m}^2 * 20,23 \text{ €/m}^2 * 1/1$	14 282,38
parcels č. 416/7	$7,00 \text{ m}^2 * 20,23 \text{ €/m}^2 * 1/1$	141,61
parcels č. 416/8	$761,00 \text{ m}^2 * 20,23 \text{ €/m}^2 * 1/1$	15 395,03
parcels č. 416/9	$979,00 \text{ m}^2 * 20,23 \text{ €/m}^2 * 1/1$	19 805,17
parcels č. 416/11	$61,00 \text{ m}^2 * 20,23 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 234,03
parcels č. 416/12	$11,00 \text{ m}^2 * 20,23 \text{ €/m}^2 * 1/1$	222,53
parcels č. 416/13	$7 404,00 \text{ m}^2 * 20,23 \text{ €/m}^2 * 1/1$	149 782,92
parcels č. 416/39	$24,00 \text{ m}^2 * 20,23 \text{ €/m}^2 * 1/1$	485,52
Spolu		212 415,00

3.2.1.2 Zastavaná plocha a nádvorie

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
416/37	zastavaná plocha a nádvorie	34297,00	1/1	34297,00

Obec:

Podzámčok

Východisková hodnota:

 $V_{H_{MJ}} = 60,00\% \text{ z } 16,60 \text{ €/m}^2 = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov <i>Jedná sa o pozemky, umiestnené mimo zastavaného územia obce, s dobrou dostupnosťou z okresného mesta, z ktorého umiestnenia možno lokalitu zahrnúť ako jeho satelitnú oblasť</i>	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu <i>Jedná sa o pozemok v areáli, zastavanom stavbami nižšieho využitia (aktuálne zväčša bez využitia)</i>	0,95

k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy <i>V mieste nie je možné využiť MHD</i>	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 <i>Jedná sa o územie s prevládajúcou výstavbou skladov a jednoduchej výroby - najbližšie porovnateľné zatriedenie (posudzované územie nie je riešené v územnom pláne obce)</i>	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) <i>V mieste je možnosť napojenia na rozvody verejného vodovodu a elektriny.</i>	1,20
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.) <i>Z hľadiska druhu zástavby, umiestnenia a ľahkej dostupnosti je uplatnený zvyšujúci faktor</i>	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	9. základy viaznuce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.) <i>Na predmetnom pozemku viaznu základy – vecné bremena práva prechodu a prejazdu ako i práva uloženia sietí – v prospech tretích osôb, predmetný pozemok má v jeho časti ochranné pásmo existujúcej železnice – zo zákona (nie je zapísané na liste vlastníctva ale ochranné pásmo zo zákona je nevyhnutné akceptovať), predmetný pozemok je nadštandardnej výmery</i>	0,89

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,95 * 0,90 * 1,10 * 1,20 * 2,00 * 0,89$	1,8080
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,8080$	18,01 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 416/37	$34\,297,00 \text{ m}^2 * 18,01 \text{ €/m}^2 * 1/1$	617 688,97
Spolu		617 688,97

III. ZÁVER

Úloha:

Stanovenie všeobecnej hodnoty Remíza s.č. 130, Administratívna budova s.č. 131, Vrátnica s.č. 132, Garáže a dielne s.č. 133, Rozvodňa s.č. 134, Výrobné objekty s.č. 136, príslušenstva a pozemkov parc. CKN č. 416/3, 416/4, 416/6, 416/7, 416/8, 416/9, 416/11, 416/12, 416/13, 416/37, 416/39 v katastrálnom území Podzámčok, obec Podzámčok, okres Podzámčok za účelom dobrovoľnej dražby v zmysle Zákona č. 527/2002 Z.z. v aktuálnom znení.

Odpoveď:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty boli použité metodické postupy obsiahnuté v prílohe č.3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Výsledná všeobecná hodnota pre stavby – stanovená kombinovanou metódou a pre pozemky stanovená metódou polohovej diferenciácie činí **1.850.000,- €**. Podrobná všeobecná hodnota posudzovaných nehnuteľností a stavieb je uvedená v tabuľke rekapitulácie:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Výrobné objekty s.č. 136 na parc. CKN č. 416/13	837 632,64
Garáže a sklady s.č. 133 na parc. CKN č. 416/8	34 892,33
Remíza s.č. 130 na parc. CKN č. 416/4	5 112,81
Rozvodňa s.č. 134 na parc. CKN č. 416/11	6 051,35
Administratívna budova s.č. 131 na parc. CKN č. 416/6	74 132,20
Sklad bez s.č. na parc. CKN č. 416/12	179,37
Oplotenie areálu - pletivom - parc. CKN č. 416/37	3 956,12
Oplotenie areálu - plechové - parc. CKN č. 416/37	3 646,36
Studňa na parc. CKN č. 416/37	408,04
Vodovodná prípojka - parc. CKN č. 416/37, 415	1 210,42
Vodomerná šachta - parc. CKN č. 415	89,34
Vnútroareálový rozvod vody - parc. CKN č. 416/37	1 426,14
Vnútroareálový rozvod kanalizácie splaškovej - parc. CKN č. 416/37	1 313,56
Žumpa - parc. CKN č. 416/37	430,04
Kanalizačné šachty - parc. CKN č. 416/37	845,65
Vnútroareálový rozvod kanalizácie dažďovej - parc. CKN č. 416/37	3 610,37
Prípojka do trafostanice - parc. CKN č. 416/37	651,92
Vnútroareálový elektrický rozvod - parc. CKN č. 416/37	1 737,56
Nový rozvod osvetlenia pri vstupe do areálu - parc. CKN č. 416/37	773,54
Nový rozvod osvetlenia pri vstupe do areálu - stožiare - parc. CKN č. 416/37	1 491,59
Pôvodný rozvod osvetlenia v areáli - parc. CKN č. 416/37	525,00
Pôvodný rozvod osvetlenia v areáli - svietidlá - parc. CKN č. 416/37	173,16
Spevnená plocha asfaltová - vstup do areálu - parc. CKN č. 416/37	13 685,20
Spevnená plocha betónová v areáli - parc. CKN č. 416/3	736,58
Spevnená plocha betónové v areáli - parc. CKN č. 416/37	24 968,69
Mostová váha - parc. CKN č. 416/37	1 024,15
Spolu stavby	1 020 704,14
Pozemky	
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 416/3 (461 m ²)	9 326,03
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 416/4 (86 m ²)	1 739,78
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 416/6 (706 m ²)	14 282,38
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 416/7 (7 m ²)	141,61
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 416/8 (761 m ²)	15 395,03
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 416/9 (979 m ²)	19 805,17
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 416/11 (61 m ²)	1 234,03
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 416/12 (11 m ²)	222,53
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 416/13 (7 404 m ²)	149 782,92

Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 416/39 (24 m ²)	485,52
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 416/37 (34 297 m ²)	617 688,97
Spolu pozemky (44 797,00 m²)	830 103,97
Všeobecná hodnota celkom	1 850 808,11
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 850 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenmiliónosemstopäťdesiatisíc Eur	

V Zvolene, dňa 24.06.2025



Vypracovala : Ing. Dana Kováčová

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku vydaná pod Zn. 002/2025 zo dňa 12.5.2025
2. Protokol o vykonaní súdnoznaleckej obdliadky
3. Výpis z listu vlastníctva č.15 k.ú. Podzámčok, vydaný ÚGKK SR, vytvorený cez ZBGIS aplikáciu zo dňa 18.5.2025
4. Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Podzámčok, vydaná ÚGKK SR, vytvorený cez ZBGIS aplikáciu zo dňa 18.5.2025
5. Potvrdenie Obce Podzámčok o veku stavieb Areál "Poľnonákup Slatina" v k.ú. Podzámčok zo dňa 16.6.2025 pod č. 717/2025
6. Dokumentácia z miestneho šetrenia – pôdorysy, rezy objektami, situácia,
7. Fotodokumentácia z miestnych šetrení.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 611
Obec : 518697
Katastrálne územie : 847780

Zvolen
Podzámčok
Podzámčok

Dátum vyhotovenia : 18.5.2025
Čas vyhotovenia : 22:47:12
Údaje platné k : 16.5.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 15

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 11

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
416/3	461	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
416/4	86	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
416/6	706	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
416/7	7	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
416/8	761	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
416/9	979	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
416/11	61	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
416/12	11	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
416/13	7404	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
416/37	34297	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
416/39	24	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob 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 súčasti

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

Počet stavieb: 6

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
130	416/4	20	REMÍZA		1
Iné údaje: Bez zápisu					
131	416/6	15	ADMINISTR.BUDOVA		1
Iné údaje: Bez zápisu					
132	416/7	20	VRÁTNICA		1
Iné údaje: Bez zápisu					
133	416/8	20	GARÁŽE A DIELNE		1
Iné údaje: Bez zápisu					
134	416/11	18	ROZVODŇA		1
Iné údaje: Bez zápisu					
136	416/13	20	VÝROBNÉ OBJEKTY		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda**Druh stavby**

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

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI**Vlastník**

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluovlastnícky podiel
1	MLM AGRO a.s., Breziny 131, Breziny, PSČ 962 61, SR, IČO: 31563201	1/1

Titul nadobudnutia: Protokol - 21/92. OZNÁMENIE s.č. - 42/98 ROZH.O URC.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. Vyhlásenie 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.	
Iné údaje: Neformálna oprava Podanie: X2 10/2008 K zápisu do KN dňa: 9. 7. 2008 18:12:06 - 73/08.	
Poznámky	K nehnuteľnosti
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 Ťhaľová, Exekútorický úrad Zvolen, Štefana Moyzeša 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 Ťhaľová, Exekútorický úrad Zvolen, Štefana Moyzeša 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, Exekútorický 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, Exekútorický 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, Exekútorický úrad Banská Bystrica, ul.29.augusta 16, P-89/2024 zapísané dňa 02.04.2024 - 25/24.	-
Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby obchodnou spoločnosťou DRAŽOBNÍK, s.r.o., Národná trieda 10, 040 01 Košice, IČO 36764281, ktorá koná v mene záložného veriteľa Mahias invest, družstvo, so sídlom Jesenského 3630, Zvolen, IČO 53896262, P-19/2025 zapísané dňa 12.02.2025 - 9/25.	-
Poznamenáva sa Oznámenie o dražbe zn.002/2025 obchodnou spoločnosťou DRAŽOBNÍK, s.r.o., Národná trieda 10, 040 01 Košice, IČO 36764281, navrhovateľ dražby Mahias invest, družstvo, so sídlom Jesenského 3630, Zvolen, IČO 53896262, P-60/2025 zapísané dňa 15.04.2025 - 24/25.	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎALŠIE

K nehnuteľnosti K vlastníkom	Obsah
---------------------------------	-------

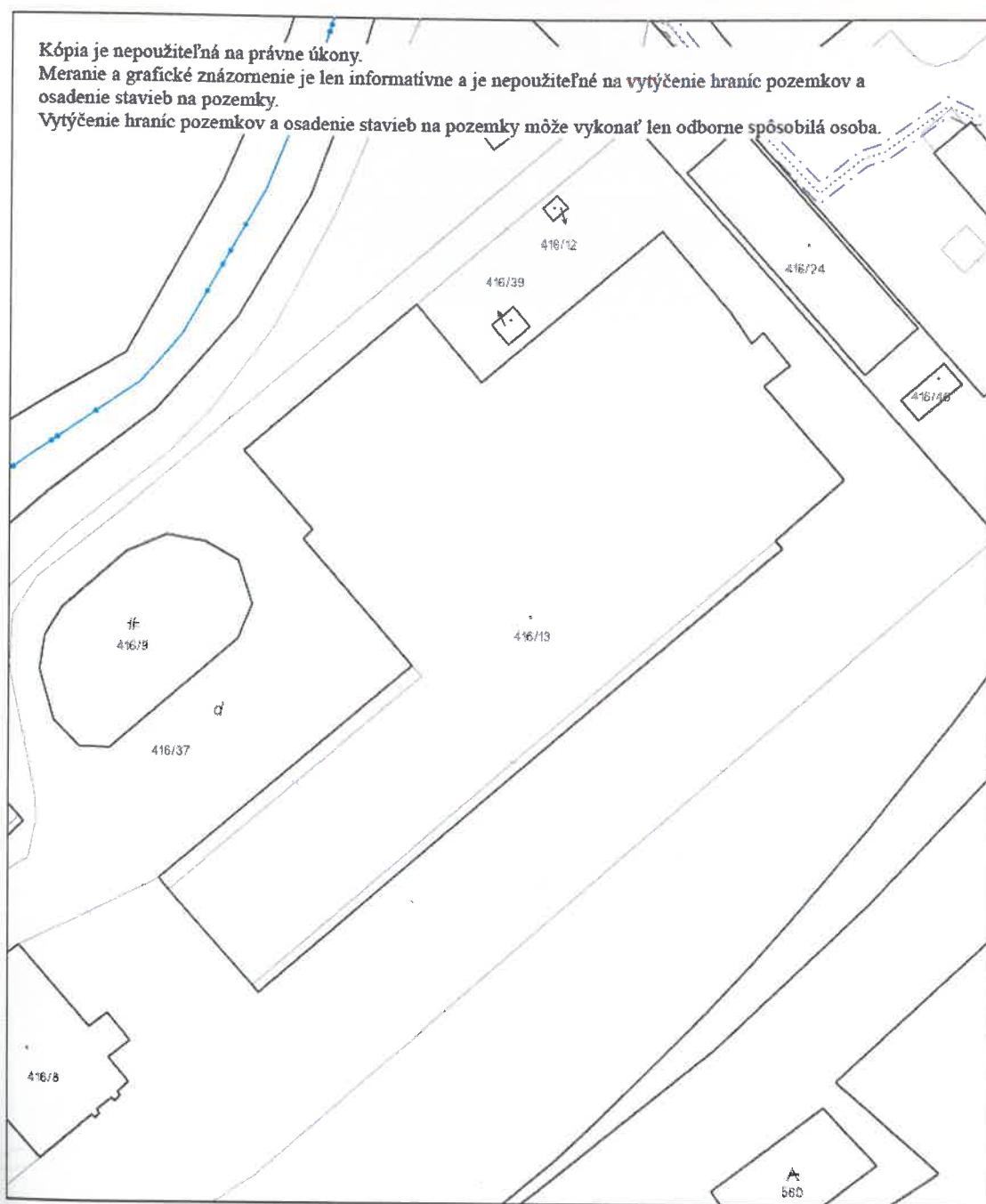
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemkov C KN parc.č. 416/37, C KN parc.č. 416/39 umožniť vlastníkov stavby súp.č. 143 - obilné silo postavené na pozemku C KN parc.č. 416/27 pripojenie na kanalizačný rozvod vedený na pozemku C KN parc.č. 416/37 a žumpu postavenú na pozemku C KN parc.č. 416/39, pripojenie na rozvod vody a pripojku 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.
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníka zaťaženého pozemku C KN parc.č. 416/37 strieť 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 zaťažený pozemok a to bezodplatne, V 579/14 z 16.4.2014 - 51/14.
Vlastník poradové číslo 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.
Vlastník poradové číslo 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, Exekútorický úrad Zvolen so sídlom Štefana Moyzesa 9877/43, Zvolen, Z 824/2021 zapísané dňa 22.03.2021 - 24/21
Vlastník poradové číslo 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, Exekútorický úrad Zvolen so sídlom Štefana Moyzesa 9877/43, Zvolen, Z 825/2021 zapísané dňa 22.03.2021 - 25/21
Vlastník poradové číslo 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, Exekútorický úrad Zvolen so sídlom Štefana Moyzesa 9877/43, Zvolen, Z-997/2021 zapísané dňa 06.04.2021 - 31/21.
Vlastník poradové číslo 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, Exekútorický úrad Zvolen so sídlom Štefana Moyzesa 9877/43, Zvolen, Z-2122/2021 zapísané dňa 06.07.2021 - 56/21.
Vlastník poradové číslo 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, Exekútorický úrad Zvolen so sídlom Štefana Moyzesa 9877/43, Zvolen, Z-4210/2021 zapísané dňa 16.12.2021 - 122/21.
Vlastník poradové číslo 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
Vlastník poradové číslo 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
Vlastník poradové číslo 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, Exekútorický úrad Veľký Krtíš, Nemocničná 16, Z-2478/2023 zapísané dňa 25.10.2023 - 55/23.
Vlastník poradové číslo 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, Exekútorický úrad Banská Bystrica, ul.29.augusta 16, Z-427/2024 zapísané dňa 26.02.2024 - 16/24.
Vlastník poradové číslo 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, Exekútorický úrad Banská Bystrica, ul.29.augusta 16, Z-797/2024 zapísané dňa 02.04.2024 - 26/24.

Vlastník poradové číslo 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
---------------------------	--

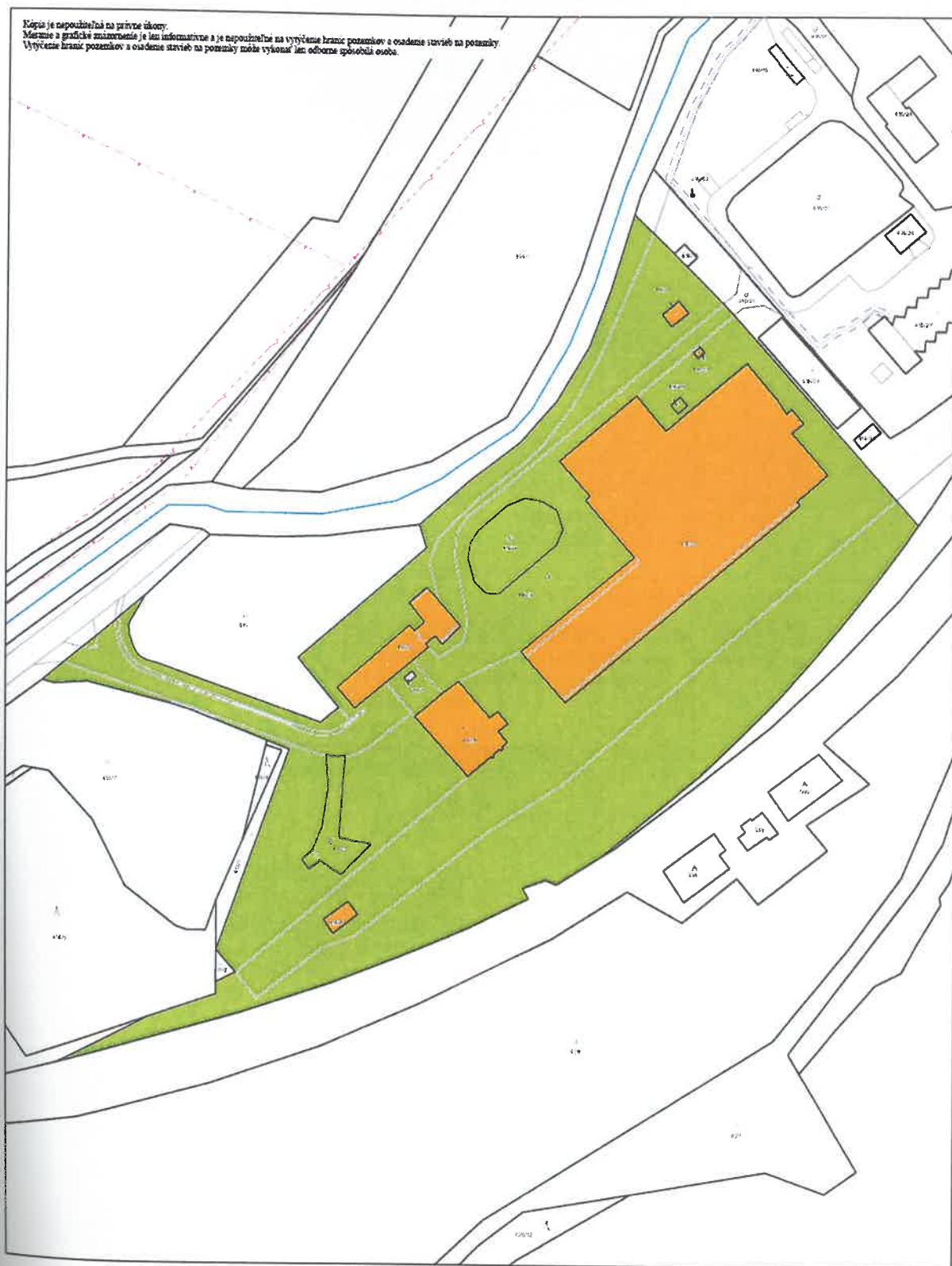
Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Zvolen	Obec Podzámčok	Katastrálne územie Podzámčok
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 416/8 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhотовené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	18. 5. 2025 22:47:51		
Údaje platné k	16. 5. 2025 18:00:00		



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Zvolen	Podzámčok	Podzámčok
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 416/13 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	18. 5. 2025 22:47:30		
Údaje platné k	16. 5. 2025 18:00:00		



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Oblasť	Zemlja	Obec	Podhradok	Katastrálne územie
	Číslo katastru	Vektorová mapa		Mäška 1:000	
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcely 41637				
	Kópia je nepoužívateľná na právne účely				
Výkresovanie automatizovaným spôsobom z ISEK			Spôsob zameriavania		
Dátum a čas vyhotovenia 18. 5. 2025 22:48:07			Bez zameriavania		
Údaje platia k 16. 5. 2025 18:00:00					



Obec Podzámčok
Obecný úrad Podzámčok č. 23, 962 61

Ing Dana Kováčová
Terézie Vansovej 14
960 01 Zvolen

Vaše číslo

Naše číslo
717/2025

Vybavuje
Mária Hrčková
045/5387 151

Podzámčok
13.6.2025

Vec: Potvrdenie o veku domu

Obecný úrad Podzámčok na základe vyhlásenia svedkov, zistených skutočností potvrdzuje že stavba areálu Poľnonákup Slatina a.s. v katastrálnom Podzámčok na parcelách v súčasnosti vo vlastníctve MLM AGRO a.s bola postavená v rokoch 1970. Pôvodným stavebníkom bol Poľnonákup Slatina a.s.

Dokumenty s presným určením výstavby sa v administratíve obecného úradu nenachádzajú. Potvrdenie sa vydáva pre účely znaleckého posudku stavieb a pozemkov.



Mária Hrčková
Mária Hrčková
starostka obce

Telefón
045/5387151
e-mail: obec@podzamcok.sk

IČO
00648400

DIČ
2021346250

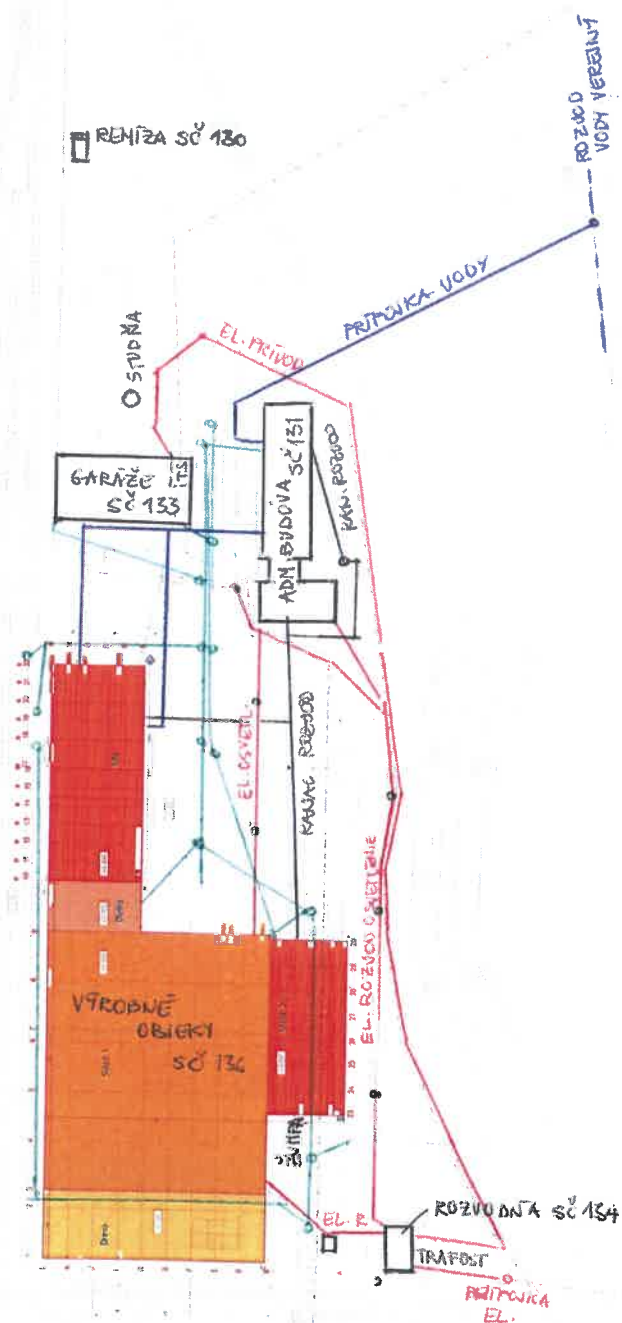
Bankové spojenie
VUB 17227412/0200

Dokumentácia z miestneho šetrenia

Situácia areálu

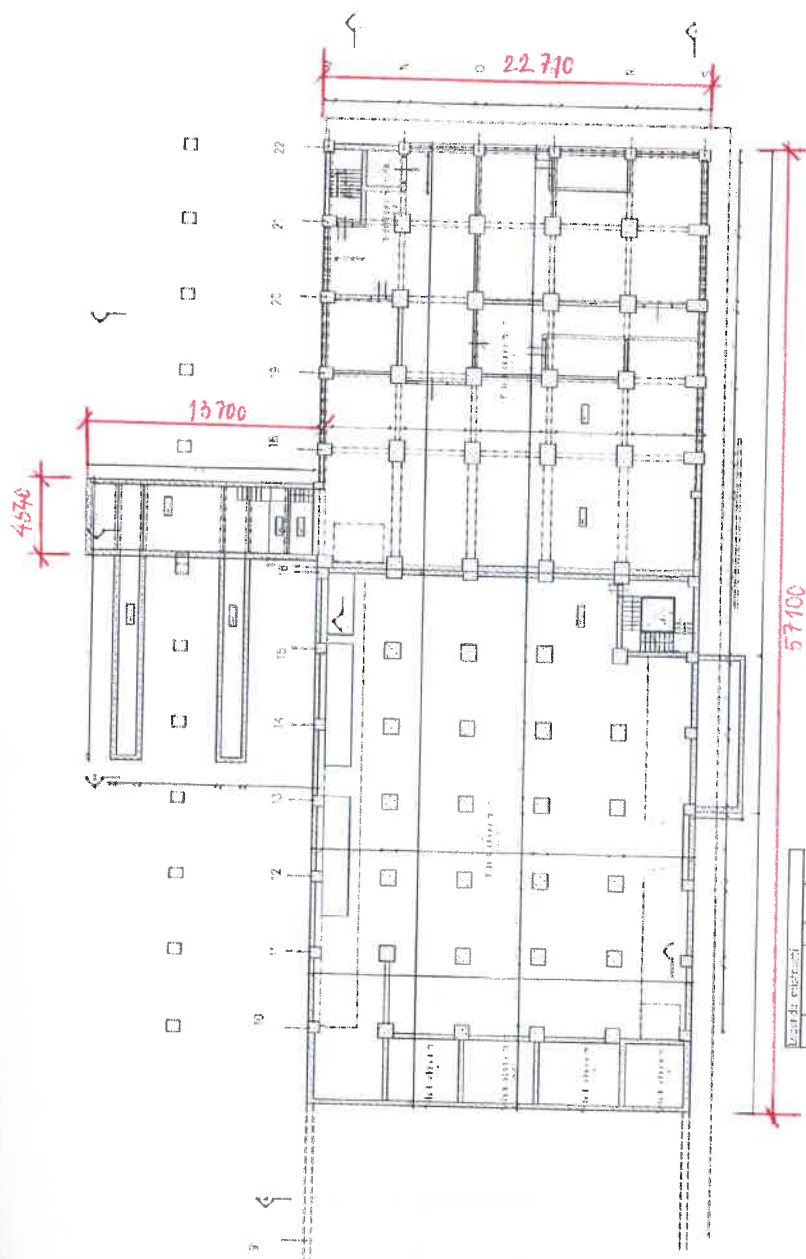
ŽELEZNICA TRAT'

Situácia

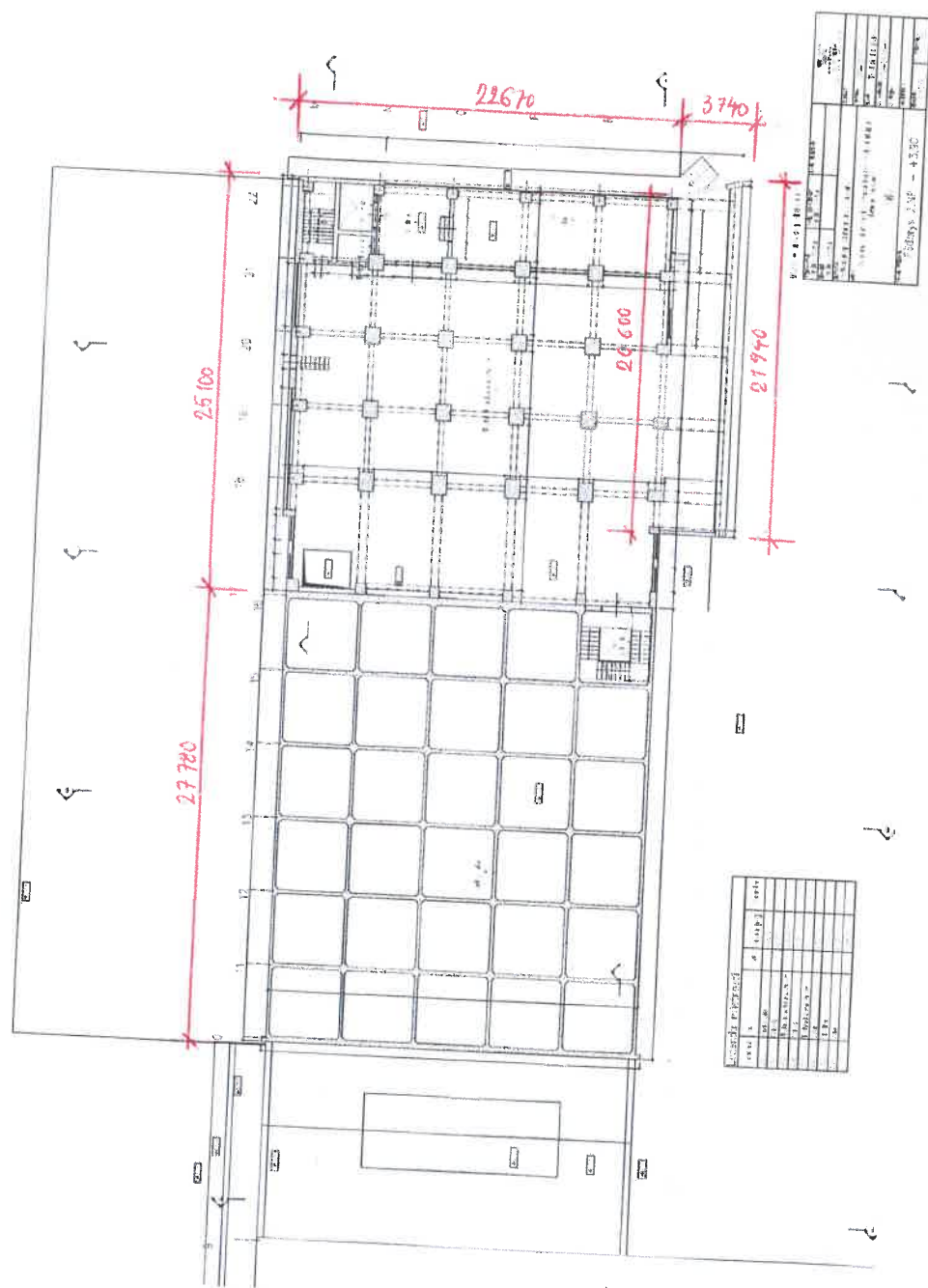


Výrobné objekty s.č. 136 – pôdorysy, rezy

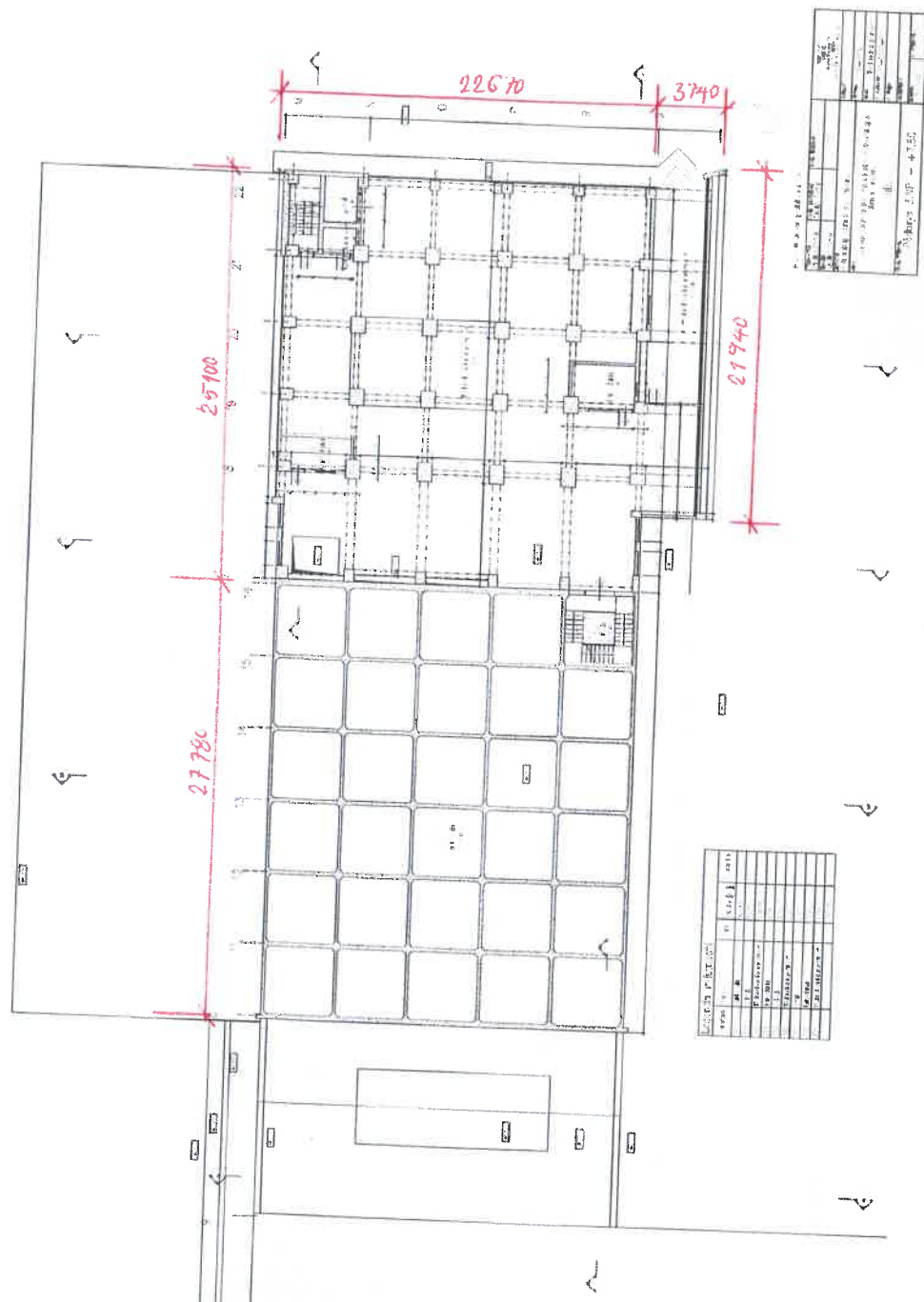
Silo – pôdorys 1.PP

[illegible][illegible]

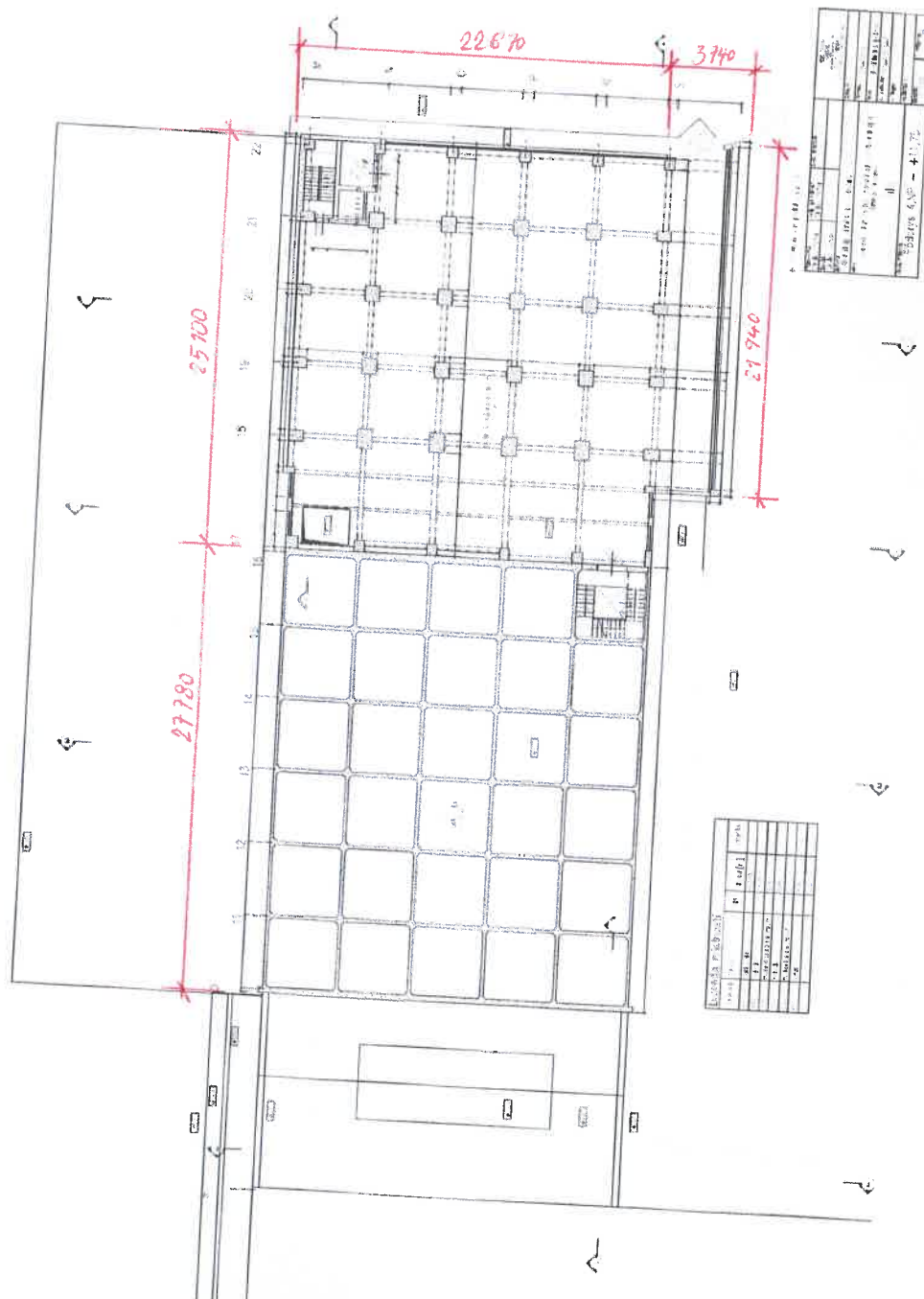
Silo – pôdorys 2.NP



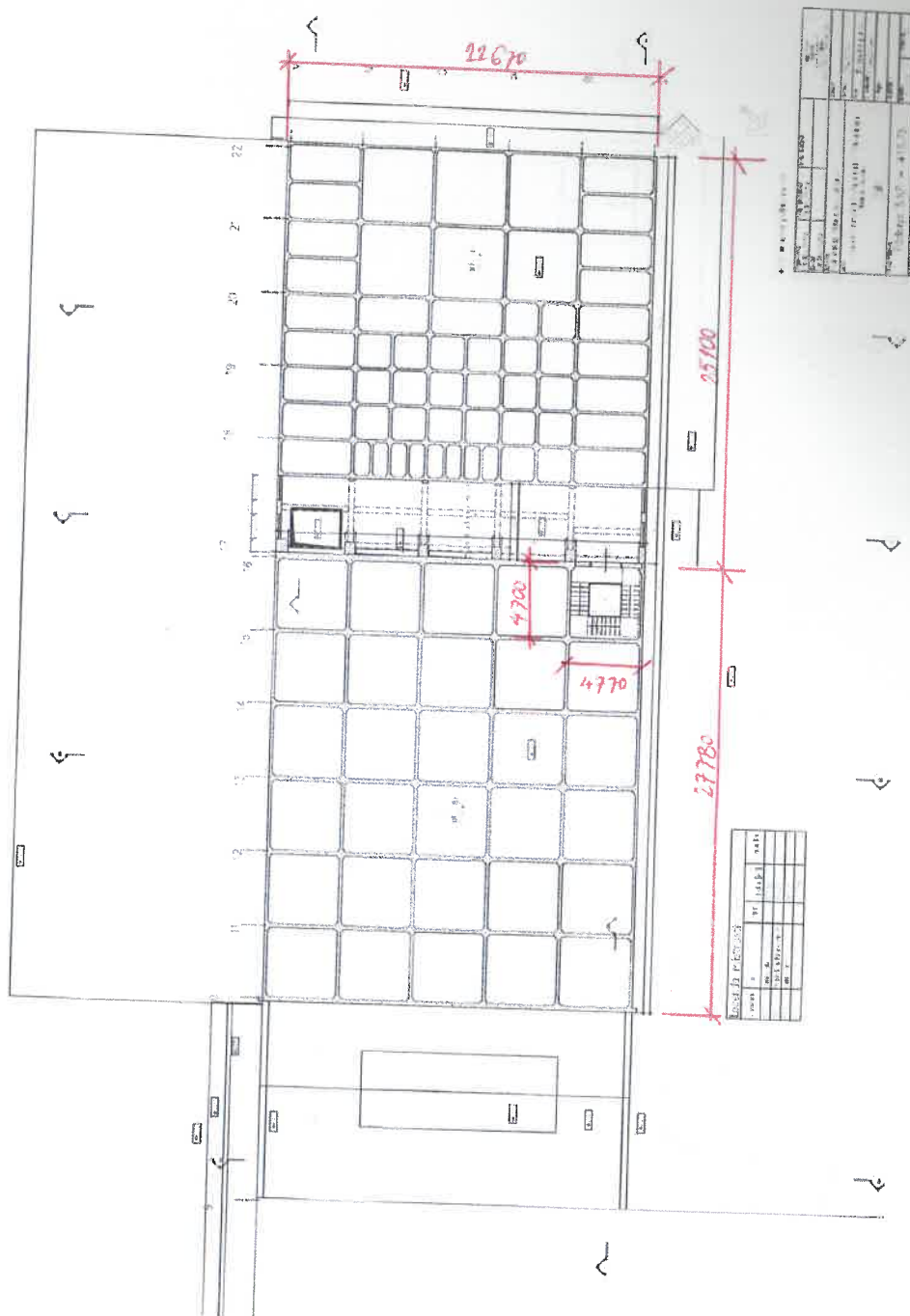
Silo – pôdorys 3.NP



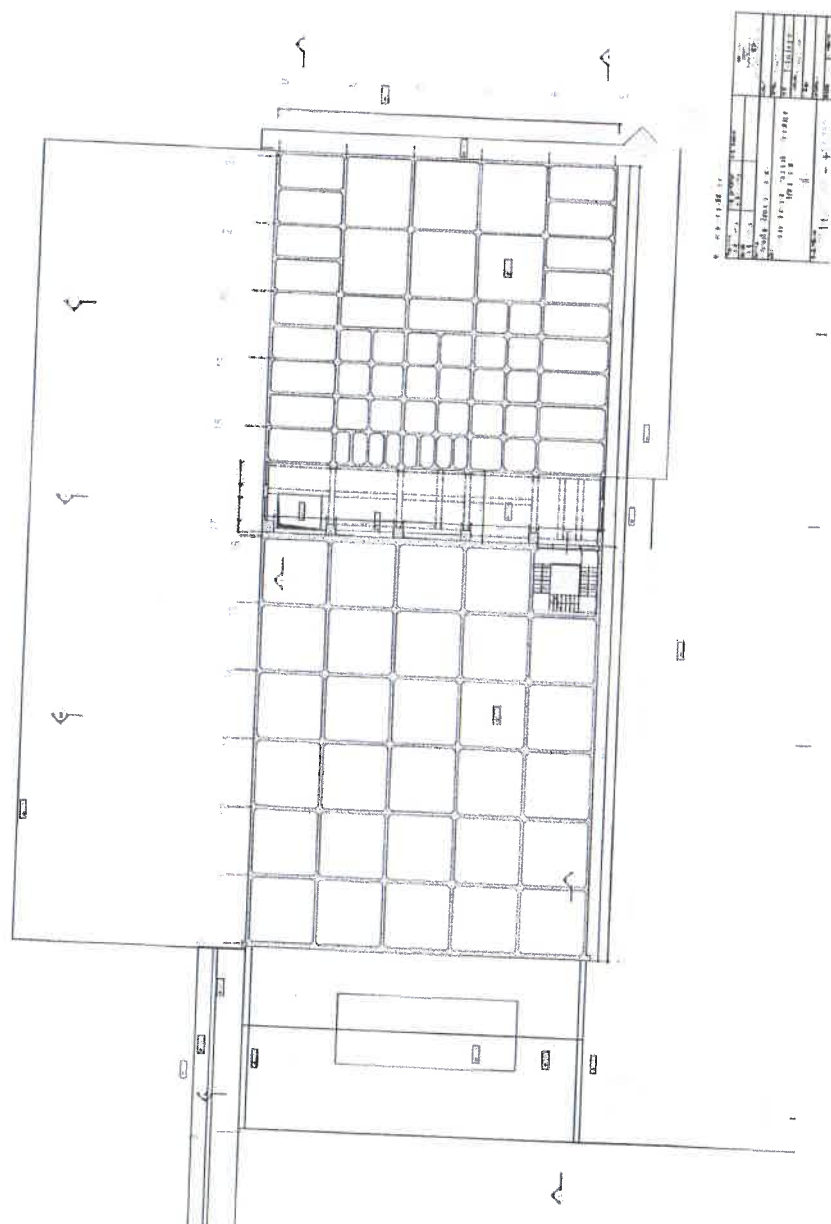
Sílo – pôdorys 4.NP



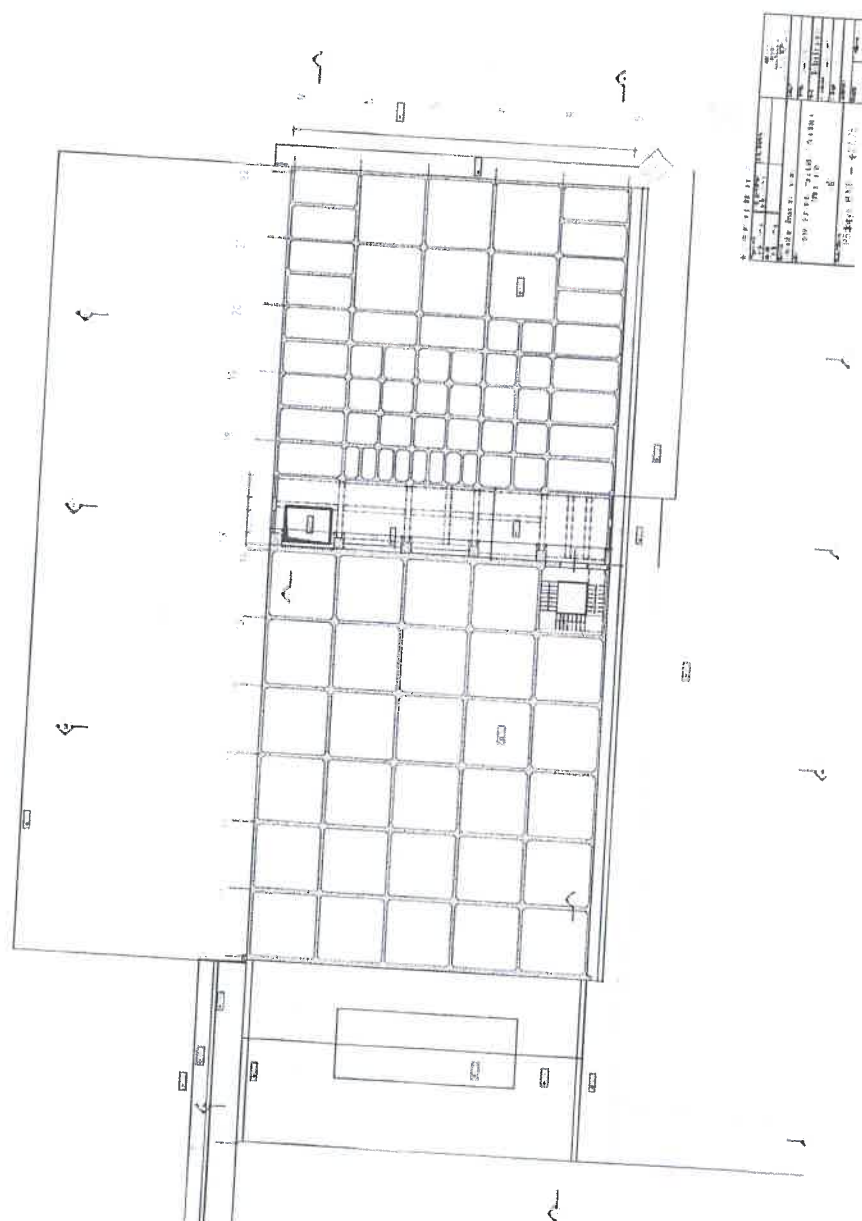
Silo – pôdorys 5.NP



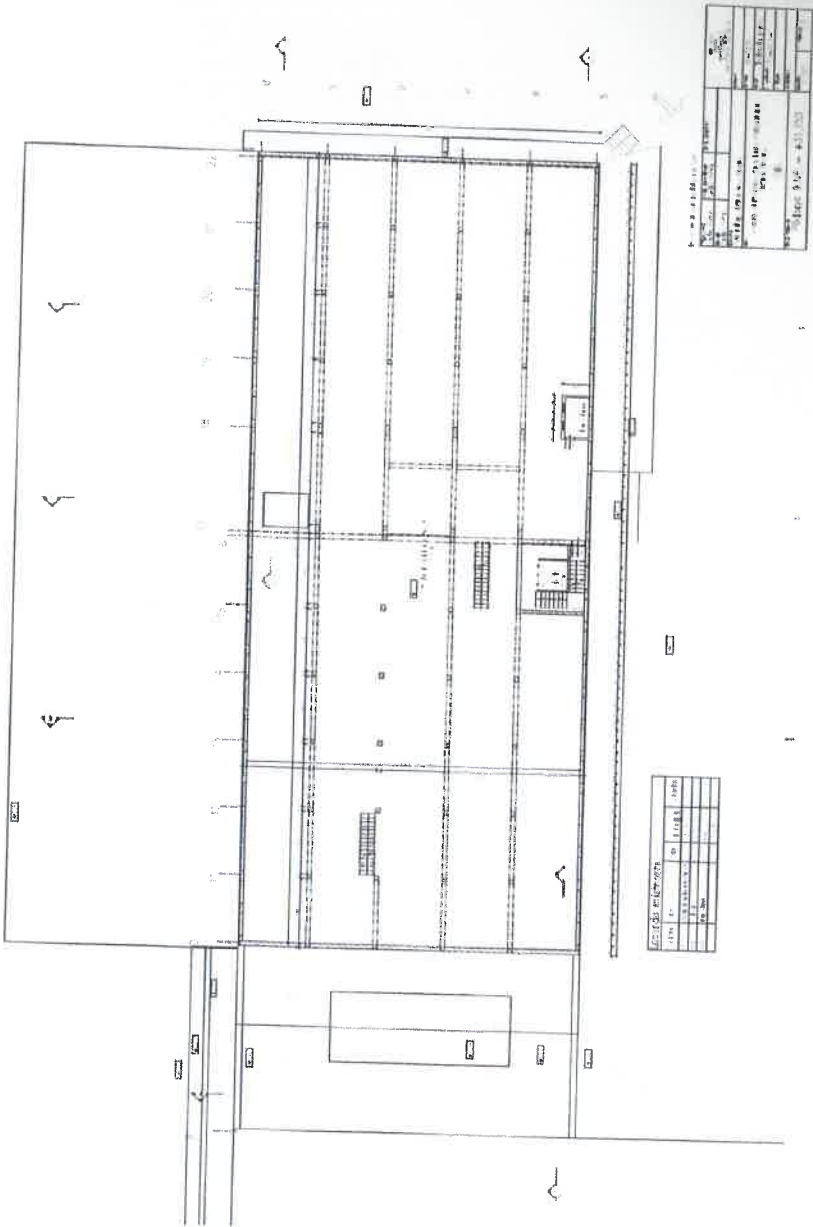
Silo – pôdorys 7.NP



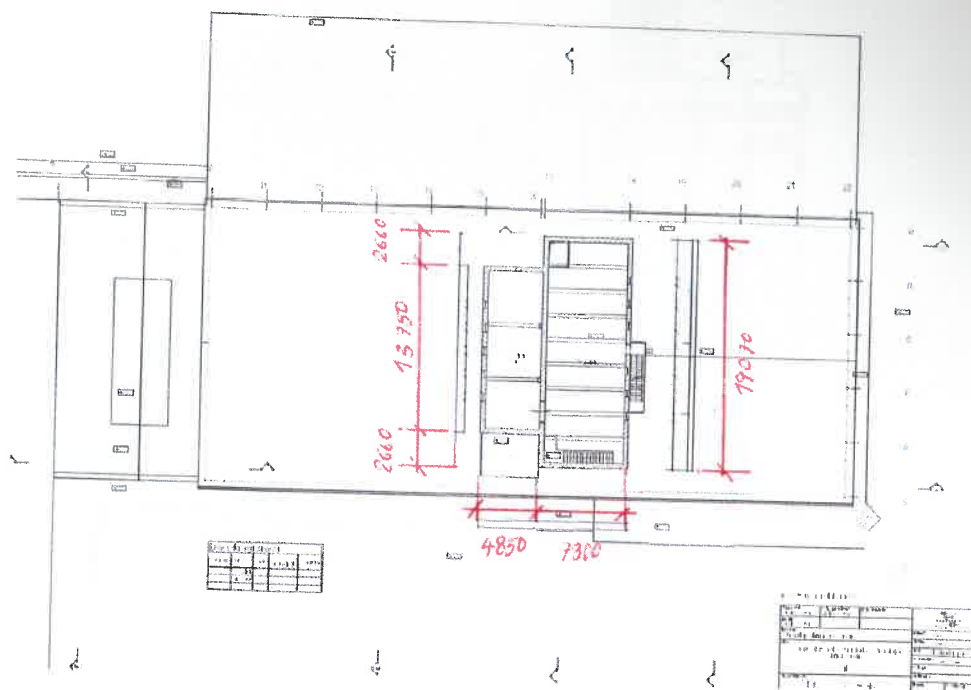
Silo – pôdorys 8.NP



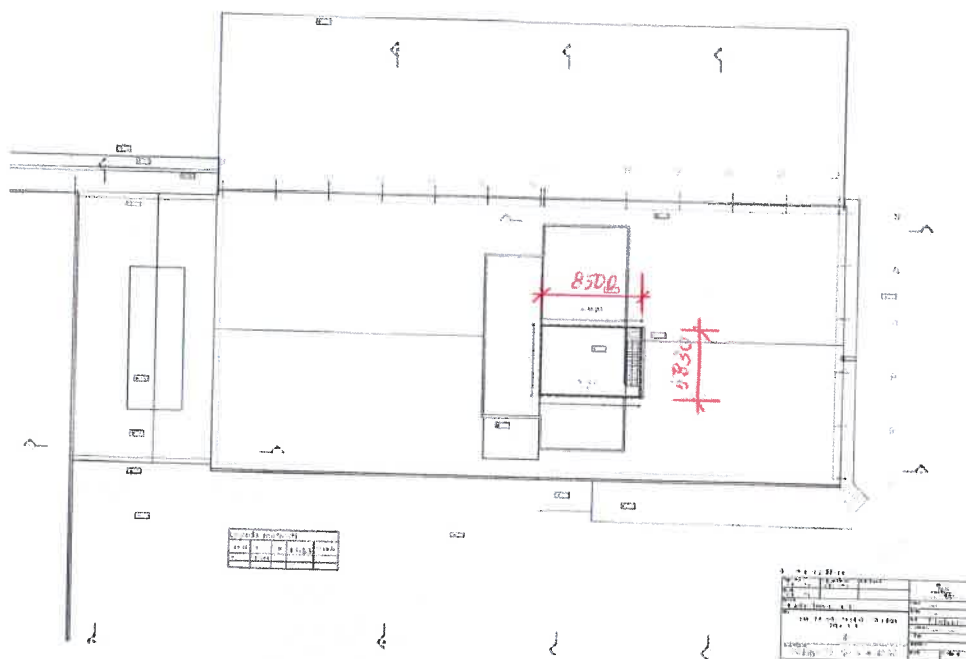
Sílo – pôdorys 9.NP



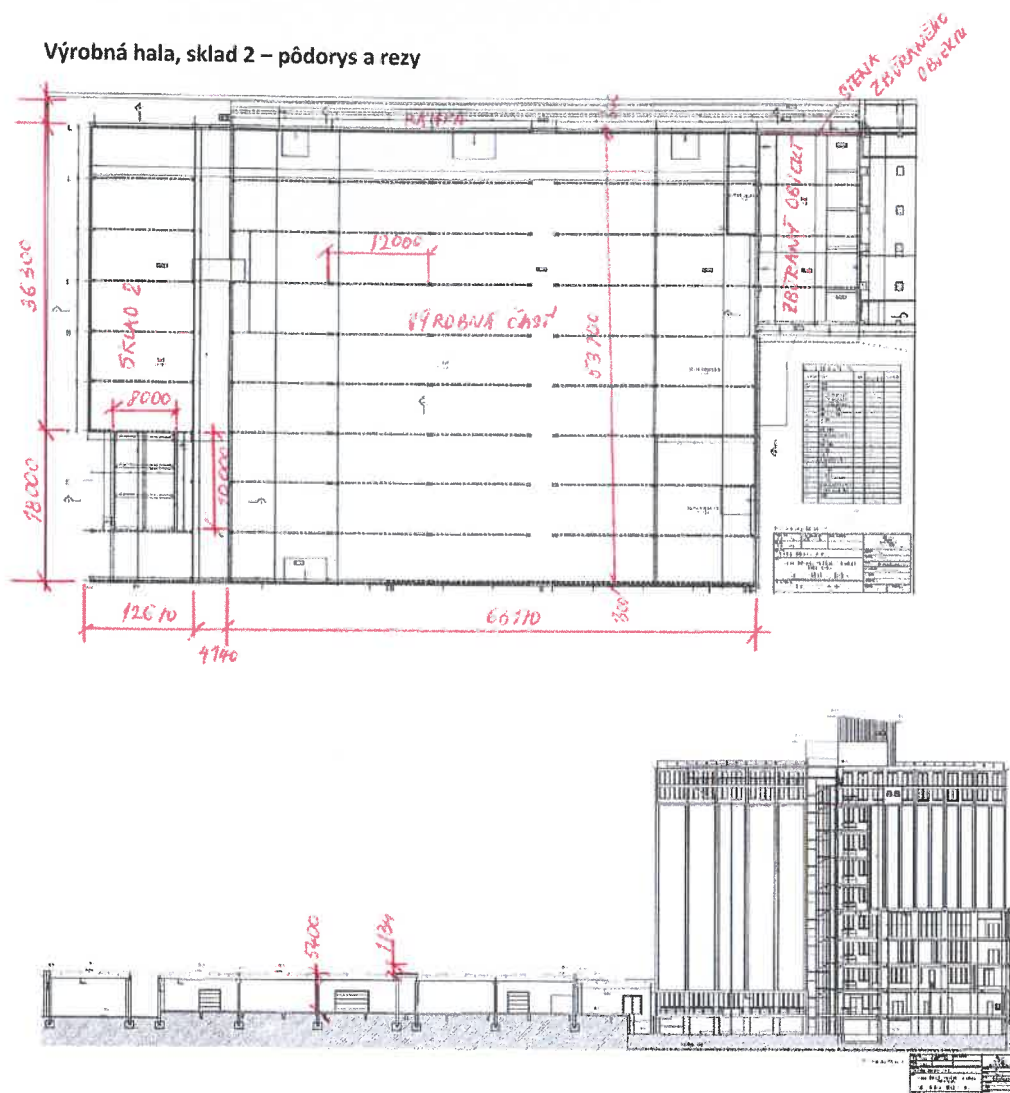
Silo – pôdorys 11.NP

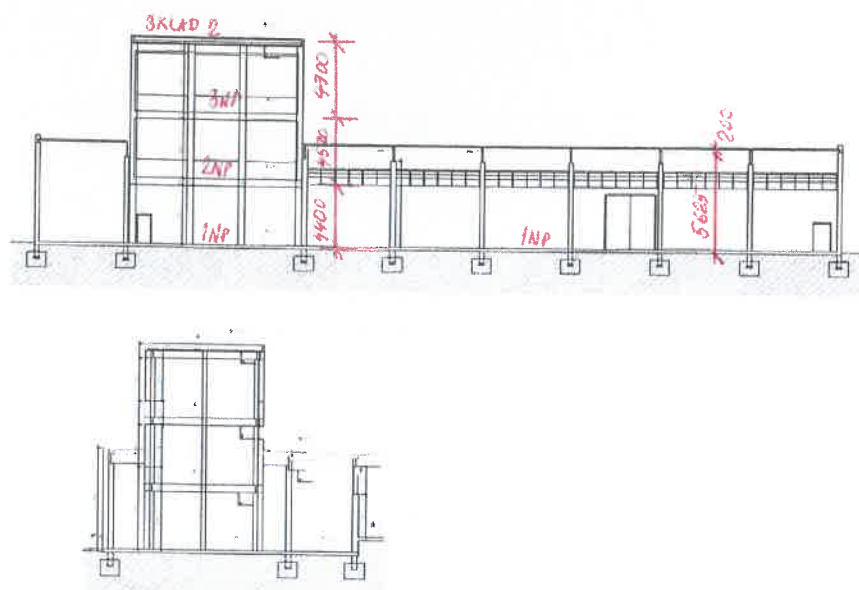


Silo – pôdorys 12.NP

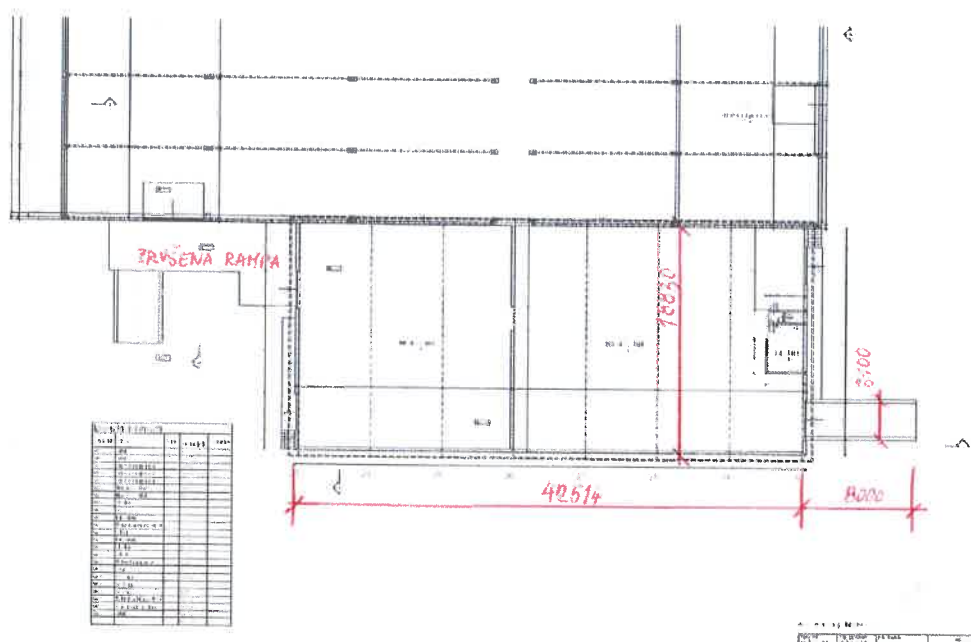


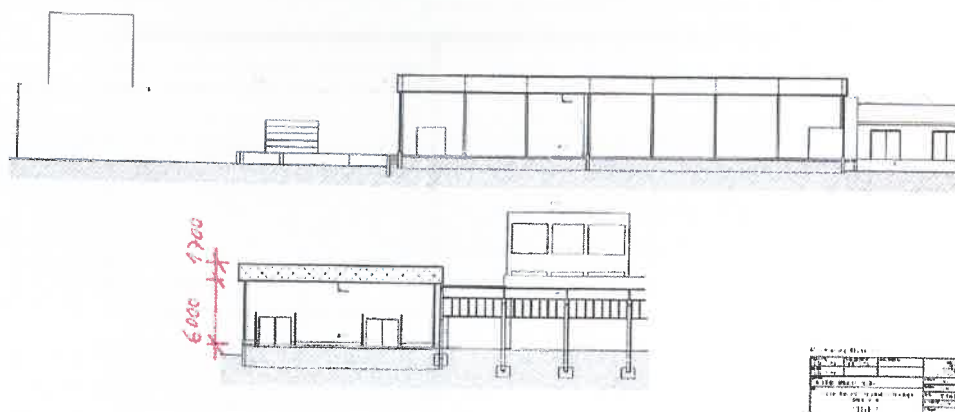
Výrobná hala, sklad 2 – pôdorys a rezy



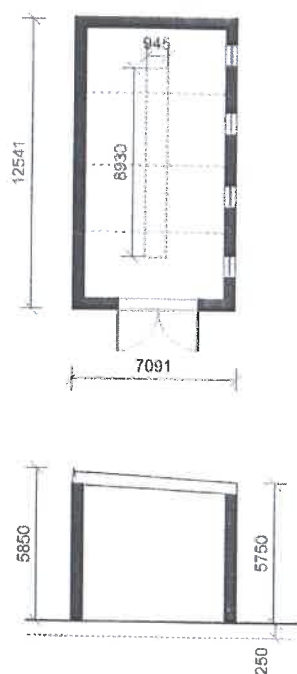


Sklad 1 – pôdorys a rezy

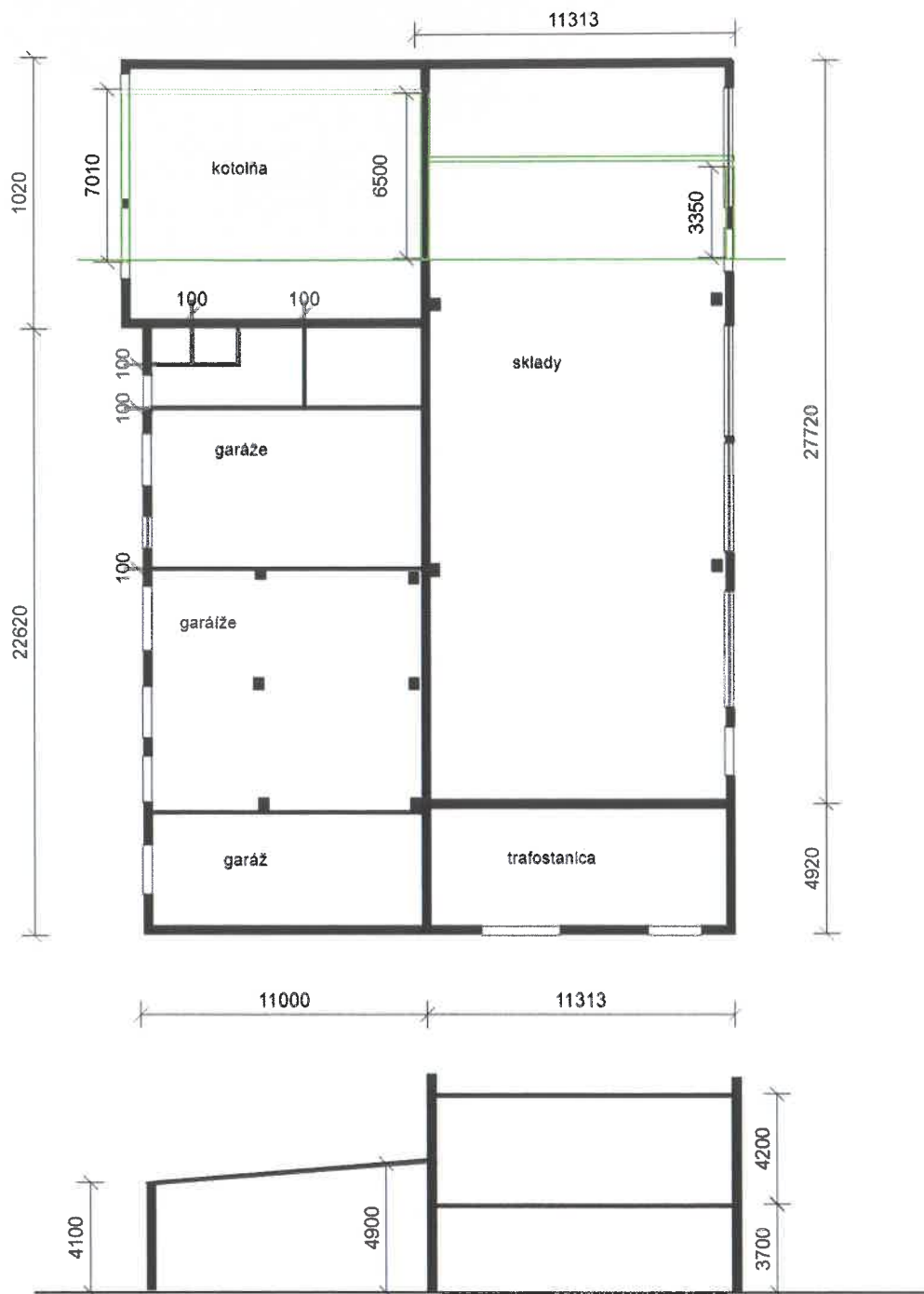




Remíza s.č. 130 – pôdorys a rez



Garáže a dielne s.č. 133



Fotodokumentácia z miestneho šetrenia

Výrobné objekty s.č. 136 na parc. CKN č. 416/13 – časť Sklad 1 (Hala PUMS)



Vnútorný priestor skladu (Haly PUMS)



Priestor s medzistropom

Výrobné objekty s.č. 136 na parc. CKN č. 416/13 – časť výrobná hala



Sklad 2

Sklad 2

Vnútorne priestory



Výrobné objekty s.č. 136 na parc. CKN č. 416/13 – časť Silo



Vnútorne priestory Sila



Priestory nadstrešné



Garáže a dielne s.č. 133 na parc. CKN č. 416/8



Pohľad na objekt zhora



Garáže – pohľad od kotolne



Pohľad zadný – kotolňa a skladové priestory



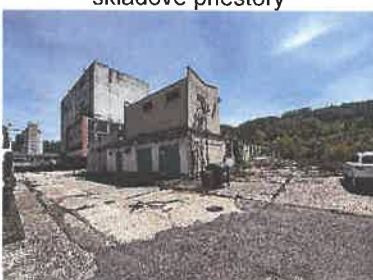
Pohľad na skladové priestory



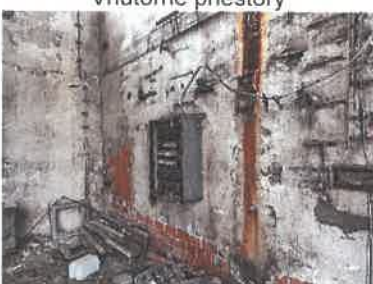
Pohľad zo dvora – trafostanica a skladové priestory



Pohľad čelný – garáže s trafostanicou



Vnútorne priestory

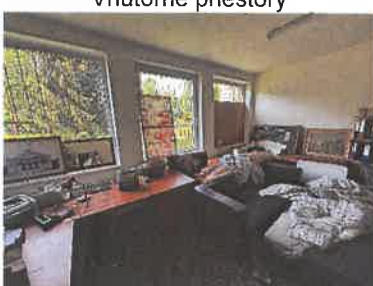




Administratívna budova s.č. 131 na parc. CKN č. 416/6



Vnútorne priestory





Priestory bytu na 2.nadzemnom podlaží – vybudované v roku 2017



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností evidenčné číslo znalca 911 766.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 51/2025 znaleckého denníka.

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



