

Ing. arch. Dana Černíková  
Znalec v odbore: Stavebníctvo  
Odvetvie: Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností

Lučenská 398/51, 990 01 Veľký Krtíš, tel. 0918 422 156  
e-mail.: dana.cernikova@gmail.com

---

Číslo spisu: Objednávka zo dňa 05.04.2023 a 06.10.2023  
sp. zn.: DDHC 003/2023

Objednávateľ: Dom Dražieb s.r.o.  
Podzámska 37  
920 01 Hlohovec

# ZNALECKÝ POSUDOK 29/2023

## ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ

**Prevádzková budova - súp. č. 50, na parcele C KN 884;  
rozostavaná stavba, na parcele C KN 885/4;  
pozemky - C KN č. 884, 885/4, 885/5, 890/2 a 890/11;  
katastrálne územie Čebovce, okres Veľký Krtíš.**

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností  
pre účel ich speňaženia v dražbe.

Výtlačok číslo:

Počet strán (z toho príloh): 55 strán formátu A4 (z toho príloh: 33 x A4)  
Počet odovzdaných vyhotovení: 4 vyhotovenia + 1 CD

Vo Veľkom Krtíši, dňa 12.12.2023

# I. ÚVOD

## 1. ÚLOHA ZNALCA:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - prevádzkovej budovy, súp. č. 50, na parcele č. 884; rozostavanej stavby na parcele č. 885/4 a pozemku - parcel č. 884, 885/4, 885/5, 890/2 a 890/11; k. ú. Čebovce, okres Veľký Krtíš.

## 2. ÚČEL, NA KTORÝ SA MÁ ZNALECKÝ POSUDOK POUŽIŤ:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností pre účel jej speňaženia v dražbe.

## 3. DÁTUM, KU KTORÉMU JE VYPRACOVANÝ POSUDOK:

(rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):

12.12.2023

## 4. DÁTUM, KU KTORÉMU SA NEHNUTEĽNOSŤ ALEBO STAVBA OHODNOCUJE: 12.12.2023

## 5. PODKLADY NA VYPRACOVANIE POSUDKU:

### 5.1 DODANÉ ZADÁVATEĽOM:

5.1.1 Písomná objednávka zo dňa 05.04.2023 a zo dňa 06.10.2023

### 5.2 ZÍSKANÉ ZNALCOM:

5.2.1 Obhliadka nehnuteľností

5.2.2 Výpis z katastra nehnuteľností - z LV č. 1766, zo dňa 11.12.2023 (katastrálny portál)

5.2.3 Výpis z katastra nehnuteľností - z LV č. 399, zo dňa 11.12.2023 (katastrálny portál)

5.2.4 Informatívna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 11.12.2023 (katastrálny portál)

5.2.5 Kúpna zmluva č. 1/2016/1 zo dňa 29.02.2016, ktorou bolo vlastníctvo nehnuteľnosti prevedené z Global Coop, s.r.o. na MAVAMA carnes, s.r.o

5.2.6 Zápis vlastníckych práv k nehnuteľnostiam - Rozhodnutie zo dňa 07.03.2016 - číslo vkladu: V 289/2016

5.2.7 Dokumentácia zo Štátneho archívu v Banskej Bystrici, pracoviska Archívu vo Veľkom Krtíši:

- Povolenie stavby "Materskej školy" zo dňa 23.2.1973 - ONV odbor výstavby a úz. plánovania Veľký Krtíš

- Zvolanie kontrolného dňa na 03.12.1976 - na stavbu materskej školy pre 60 detí, stavanú v akcii "Z"

5.2.8 Dokumentácia z príslušného stavebného úradu v Čebovciach:

- Projektová dokumentácia zo spisu "Žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu Mäsovýroba - Čebovce - novostavba". Stavebné povolenie bolo vydané dňa 18.10.2016, právoplatnosť nadobudlo dňa 18.10.2016. V projekte je riešená hlavne novostavba objektu pre mäsovýrobu, v situačnom výkrese je zakreslený a zameraný aj pôdorys budovy súp. č. 50, a príslušenstvo (tj. existujúce aj navrhované prípojky inž. sietí)

5.2.9 Fotodokumentácia

## 6. POUŽITÉ PRÁVNE PREDPISY A LITERATÚRA:

Príloha č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Zb. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

Katastrálny portál na internete

## 7. DEFINÍCIE POSUDZOVANÝCH VELIČÍN A POUŽITÝCH POSTUPOV:

### 7.1 ZÁKLADNÉ POJMY A NÁZVOSLOVIE

#### Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v

podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *trhová hodnota*.

#### **Východisková hodnota stavieb (VH)**

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná obstarávacía hodnota* alebo *nová cena*. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o *princíp nákladového určenia hodnoty*.

#### **Technická hodnota (TH)**

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná zostatková hodnota*.

#### **Výnosová hodnota (HV)**

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

#### **Stavby**

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Stavby sa podľa stavebno-technického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

**Technický stav stavby (TS)** - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

**Opotrebenie stavby (O)** - je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby.

**Vek stavby (V)** - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia.

**Zostatková životnosť stavby (T)** - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

**Predpokladaná životnosť stavby (Z)** - je predpokladaná (alebo) stanovená celková životnosť stavby v rokoch.

## **7.2 ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB**

**Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:**

- **porovnávacía metóda**,
- **kombinovaná metóda** (použije sa pri stavbách, kt. sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- **výnosová metóda** (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- **metóda polohovej diferenciacie**.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty.

## **8. OSOBITNÉ POŽIADAVKY ZADÁVATEĽA:**

Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) VÝBER POUŽITEJ METÓDY:

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

#### Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

#### Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použité sú 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 3. štvrťrok 2023.

#### b) VLASTNÍCKE A EVIDENČNÉ ÚDAJE:

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1766 a 399 v k. ú. Čebovce, okr. Veľký Krtíš. Príslušné listy vlastníctva sú v prílohách znaleckého posudku.

#### c) ÚDAJE O OBHLIADKE PREDMETU POSÚDENIA:

Obhliadka oceňovaných nehnuteľností spojená s miestnym šetrením bola stanovená na deň 28.04.2023 o 9:30 hod. Stanovený čas obhliadky nehnuteľností bol rozoslaný písomnou formou prostredníctvom dražobnej spoločnosti.

Zistenie technického stavu a stupňa vybavenosti stavieb nebolo vykonané, z dôvodu nesprístupnenia nehnuteľnosti. Vlastník nehnuteľnosti ani osoba ním poverená sa na ohlásenú obhliadku nedostavili. Na mieste v danom čase bol pán Ladislav Martin, (podľa Kúpnej zmluvy - konateľ firmy MAVAMA carnes, s.r.o.), ktorý uviedol, že sa na mieste nachádza náhodou, že o ohlásenej obhliadke nebol upovedomený. Po telefonickom rozhovore s vlastníkom nehnuteľnosti uviedol, že nehnuteľnosť k obhliadke nesprístupní. Fotodokumentácia exteriéru objektov a pozemkov bola v deň tejto obhliadky vyhotovená.

Obhliadka pozemkov evidovaných na LV č. 399 bola stanovená na deň 10.10.2023 o 10:00 hod. Stanovený čas obhliadky nehnuteľností bol rozoslaný písomnou formou prostredníctvom dražobnej spoločnosti. Na ohlásenú obhliadku sa nik nedostavil, fotodokumentácia pozemkov bola v deň tejto obhliadky vyhotovená.

#### d) TECHNICKÁ DOKUMENTÁCIA:

Podľa § 12 ods. 3 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších noviel v platnom znení ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

Pre potreby výpočtu všeobecnej hodnoty budem vychádzať z informácií a podkladov poskytnutých zadávateľom posudku, získaných zo Štátneho archívu v Banskej Bystrici, pracoviska Archívu vo Veľkom Krtíši a príslušného stavebného úradu v Čebovciach.

Podľa údajov zo Štátneho archívu bola pôvodná stavba povolená stavebným povolením v roku 1973, uskutočnená bola v roku 1976. Stavba bola vybudovaná ako materská škola:

- Povolenie stavby "Materskej školy" zo dňa 23.2.1973 - ONV odbor výstavby a úz. plánovania V. Krtíš
- Zvolanie kontrolného dňa na 03.12.1976 - na stavbu materskej školy pre 60 detí stavanú v akcii "Z"

V priebehu užívania bola stavba doplnená o prístavby a užívaná ako prevádzková a výrobná budova, (naposledy ako pekáreň, výroba tyčiniek), projektovú dokumentáciu Zmeny účelu využitia k dispozícii nemám.

- Podľa Zákona č. 221/2000 o slobodnom prístupe k informáciám mi ako znalkyni bol dňa 26.07.2023 na základe mojej žiadosti zo dňa 4.7.2023 sprístupnený spis "Žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu Mäsovýroba - Čebovce - novostavba". Z projektovej dokumentácie, ktorá je súčasťou tohto spisu, sú prevzaté rozmery objektov podstatné pre výpočet zastavanej plochy a obstavaného priestoru objektov. Stavebné povolenie bolo vydané dňa 18.10.2016, právoplatnosť nadobudlo dňa 18.10.2016. V projekte je riešená hlavne novostavba objektu pre mäsovýrobu, v situačnom výkrese je zakreslený a zameraný aj pôdorys budovy súp. č. 50, a príslušenstvo (tj. existujúce aj navrhované prípojky inž. sietí).

- Geometrický plán na zameranie existujúcich objektov nie je k dispozícii.

### **e) ÚDAJE KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ:**

Pôvodná stavba materskej školy bola vo vlastníctve štátu. Nie je mi známe, v koho vlastníctve bola stavba neskôr v priebehu užívania. Podľa kúpnej zmluvy č. 1/2016/1 zo dňa 29.02.2016 bolo vlastníctvo nehnuteľnosti naposledy prevedené z Global Coop, s.r.o. na MAVAMA carnes, s.r.o:

Zápis vlastníckych práv k nehnuteľnostiam - Rozhodnutie zo dňa 07.03.2016 - číslo vkladu: V 289/2016.

Poskytnuté a znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Boli zistené tieto skutočnosti:

- K dispozícii je list vlastníctva č. 1766, v ktorom sa presne definuje, o aký druh nehnuteľností ide. Na pozemku parc. č. 884 sa nachádza budova súp. č. 50.

- Časti tejto stavby (jej prístavby) sú umiestnené na parcele C KN č. 885/4, prístavby nie sú evidované v geodetických údajoch katastra nehnuteľností.

- Pozemok C KN č. 884 je v popisných údajoch katastra nehnuteľností evidovaný ako zastavaná plocha a nádvorie. Parcely C KN č. 885/4 a 890/2 sú v popisných údajoch katastra nehnuteľností evidované ako orná pôda (v skutočnosti sa jedná o spevnené plochy v okolí stavieb a zatrávnené plochy. Nehnuteľnosti sú umiestnené v zastavanom území obce.

- Pozemky C KN č. 885/5 a 890/11 sú v popisných údajoch katastra nehnuteľností evidované ako orná pôda (v skutočnosti sa jedná o zatrávnené plochy v okolí stavieb). Nehnuteľnosti sú umiestnené v zastavanom území obce.

Neboli zistené žiadne iné rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra. Ostatná právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

### **f) VYMENOVANIE JEDNOTLIVÝCH POZEMKOV A STAVIEB, KTORÉ SÚ PREDMETOM OHODNOTENIA:**

Stavby:

Prevádzková budova - súp. č. 50 - na parcele č. 884

Novostavba objektu pre mäsovýrobu - rozostavaná stavba - na parc. č. 885/4

Vonkajšie úpravy - Vodovodná prípojka - na parc. č. 890/2

Vonkajšie úpravy - Vodomerná šachta - na parc. č. 890/2

Vonkajšie úpravy - Žumpa č. 1 - na parc. č. 885/4

Vonkajšie úpravy - Žumpa č. 2 - rozostavaná - na parc. č. 885/4

Vonkajšie úpravy - Prípojka NN - na parc. č. 890/2

Pozemky:

parc. č. 884 - zastavaná plocha a nádvorie; o výmere 890 m<sup>2</sup>

parc. č. 885/4 - orná pôda; o výmere 5 148 m<sup>2</sup>

parc. č. 890/2 - orná pôda; o výmere 1 262 m<sup>2</sup>

parc. č. 885/5 - orná pôda; o výmere 670 m<sup>2</sup>  
parc. č. 890/11 - orná pôda; o výmere 121 m<sup>2</sup>

## **g) VYMENOVANIE JEDNOTLIVÝCH POZEMKOV A STAVIEB, KTORÉ NIE SÚ PREDMETOM OHODNOTENIA:**

Stavby:

Príslušenstvo - oplotenie areálu - konštrukcia presiahla hranicu svojej životnosti

Vonkajšie úpravy - Kanalizácia - neidentifikovaná

Vonkajšie úpravy - Žumpa č. 3 – navrhovaná, nevybudovaná - na parc. č. 885/4

Vonkajšie úpravy - Plynová prípojka - neidentifikovaná

Stavba súp. č. 630 na parcele č. 889 - stavba evidovaná na LV č. 1766, nie je predmetom ohodnotenia

Pozemky:

Ostatné pozemky C KN evidované na príslušnom LV

## **2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

### **2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)**

#### **2.1.1 PREVÁDZKOVÁ BUDOVA, súp. č. 50**

##### **POPIS STAVBY**

Ide o samostatne stojaci prízemný objekt, ktorý bol v roku 1976 postavený a užívaný ako materská škola. V priebehu užívania bola stavba rozšírená o prístavby na čelnej strane objektu, podľa materiálového vyhotovenia stavby, poškodenia a opotrebovania jednotlivých konštrukcií stanovujem rok 1990 ako rok vyhotovenia prístavby. Životnosť objektu ako celku stanovujem na 80 rokov.

##### **Dispozičné riešenie**

Dispozičné riešenie objektu mi nie je známe.

##### **Konštrukčné riešenie**

Objekt je pravdepodobne založený na sústave základových pätiiek a pásov, na ktorých sú osadené stenové a stĺpové nosné konštrukcie objektu. Obvodové steny sú murované z pálených tehál, hr. 400 mm, vnútorné priečky hr. 150 mm. Strop je pravdepodobne betónový montovaný z prefabrikovaných panelov. Strecha plochá, vyspádovaná. Krytina – trapézový pozinkovaný plech. Povrchová úprava stien – omietky – značne poškodené. Podlahy – betónové – nášľapné vrstvy pravdepodobne v dezolátnom stave.

Okná – drevené, zdvojené – poškodené rámy, rozbité sklené výplne. Dvere drevené plné, resp. čiastočne zasklené, podľa účelu miestnosti – poškodené, resp. demontované. Objekt je nevykurovaný, elektroinštalácia je svetelná, pravdepodobne nefunkčná. Bleskozvodná sústava vyhotovená. Objekt bez ďalšieho vybavenia.

##### **ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 812 11 budovy potravinárskeho priemyslu

**KS:** 1251 Priemyselné budovy

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY****Pôvodná stavba z roku 1976**

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
$((23,50*13,10)+(20,45*14,0)+(19,65*13,80)+(2,3*8,2))*0,3$	265,25
<b>Vrchná stavba</b>	
$((23,50*13,10)+(20,45*14,0)+(19,65*13,80)+(2,3*8,2))*3,20$	2 829,38
<b>Zastrešenie</b>	
$((23,50*13,10)+(20,45*14,0)+(19,65*13,80)+(2,3*8,2))*0,8$	707,34
<b>Obstavaný priestor pôvodnej stavby</b>	<b>3 801,97</b>

**Prístavba z roku 1990**

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
$((4,15*2,5)+(3,15*2,5/2)+(1,0*2,5)+(17,7*6,5))*0,5$	65,93
<b>Vrchná stavba</b>	
$((4,15*2,5)+(3,15*2,5/2)+(1,0*2,5)+(17,7*6,5))*3,2$	421,96
<b>Zastrešenie</b>	
$((4,15*2,5)+(3,15*2,5/2)+(1,0*2,5)+(17,7*6,5))*0,4$	52,75
<b>Obstavaný priestor prístavby</b>	<b>540,64</b>

**Obstavaný priestor stavby celkom: 4 342,61 m<sup>3</sup>**

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 2 156 / 30,1260 = 71,57 €/m<sup>3</sup>

**Koeficient konštrukcie:** k<sub>K</sub> = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

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

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$(23,50*13,10)+(20,45*14,0)+(19,65*13,80)+(2,3*8,2)$	884,18	Repr. 3,20		3,2

**Priemerná zastavaná plocha:** (884,18) / 1 = 884,18 m<sup>2</sup>

**Priemerná výška podlaží:** (884,18 \* 3,2) / (884,18) = 3,20 m

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** k<sub>ZP</sub> = 0,92 + (24 / 884,18) = 0,9471

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** k<sub>VP</sub> = 0,30 + (2,10 / 3,2) = 0,9563

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

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>							
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,16	0	0,00	13,67

2	Zvislé konštrukcie	21,00	1,00	21,00	21,46	10	2,15	32,33
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	11,22	10	1,12	16,91
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,12	60	3,67	4,10
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,04	80	1,63	0,68
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,02	20	0,20	1,37
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,12	60	3,67	4,10
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,06	80	2,45	1,03
9	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,02	60	0,61	0,68
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,06	40	1,22	3,08
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,06	80	2,45	1,03
12	Vráta	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,10	80	4,08	1,71
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,06	100	3,06	0,00
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,08	100	4,08	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,12	40	2,45	6,15
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,02	10	0,10	1,54
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,04	20	0,41	2,73
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,04	20	0,41	2,73
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,04	100	2,04	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,06	80	2,45	1,03
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	5,10	40	2,04	5,13
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>98,00</b>	<b>100,00</b>		<b>40,29</b>	<b>100,00</b>

**Poškodenosť stavby:**

40,29 %

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$k_V = 98,00 / 100 = 0,9800$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$k_{CU} = 3,613$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$k_M = 0,95$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$VH = 71,57 \text{ €/m}^3 * 3,613 * 0,9800 * 0,9471 * 0,9563 * 0,939 * 0,95$

$VH = 204,7407 \text{ €/m}^3$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
PREVÁDZKOVÁ BUDOVA, súp. č. 50	1976	47	33	80	58,75	41,25
Prístavba	1990	33	33	66	50,00	50,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1976		
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$204,7407 \text{ €/m}^3 * 3801,97 \text{ m}^3$	778 418,00



Poškodenosť	-40,29 % z 778 418,00	-313 624,61
Východisková hodnota poškodenej stavby		464 793,39
Technická hodnota	41,25 % z 464 793,39 €	191 727,27
Prístavba z roku 1990		
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	204,7407 €/m <sup>3</sup> * 540,64 m <sup>3</sup>	110 691,01
Poškodenosť	-40,29 % z 110 691,01	-44 597,41
Východisková hodnota poškodenej stavby		66 093,60
Technická hodnota	50,00 % z 66 093,60 €	33 046,80

**Vyhodnotenie:**

Názov	Východisková hodnota [€]	Východisková hodnota poškodenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1976	778 418,00	464 793,39	191 727,27
Prístavba z roku 1990	110 691,01	66 093,60	33 046,80
<b>Spolu</b>	<b>889 109,01</b>	<b>530 886,99</b>	<b>224 774,07</b>

**2.1.2 BUDOVA MASOVÝROBY, rozostavaná stavba****POPIS STAVBY**

Ide o samostatne stojaci prízemný objekt, čiastočne podpivničený, ktorý je od roku 2016 rozostavaný. Stavba je uskutočňovaná vedľa jestvujúcej rozostavanej stavby (súp. č. 50) na výrobu pekárenských výrobkov. Životnosť objektu po dokončení stanovujem na 80 rokov.

Jedná sa o dvojpodlažný objekt o pôdorysných rozmeroch 14,20 m x 42,20 m, čiastočne podpivničený so sedlovou strechou. Vonkajší vzhľad stavby bude tvorený oceľovou konštrukciou haly o rozmeroch 14,00 m x 42,20 m, výškou +5,50 m v nižšej časti a výškou +6,60 m v časti nad udiarňou.

Stavba nedokončená, dlhodobo rozostavaná. V čase obhliadky bolo vyhotovené len I.PP v štádiu hrubej stavby, bez povrchových úprav, vnútorné inštalácie nevyhotovené, okenné a drevné konštrukcie neosadené.

**Dispozičné riešenie**

Dispozičné riešenie objektu je zakreslené vo výkrese č. 1-02 a 1-03 v projektovej dokumentácii:

1.PP pozostáva z technickej miestnosti a prístrešku pre kondenzačnú jednotku vzduchotechniky.

1.NP: závetrie, chladiaci box 1, rozrábkáreň, miestnosť pre odpadky, výroba, varenie, 3 x chodba, mraziaci box 100 m<sup>2</sup>, sklad aromatických výrobkov, udiareň, 2x zrenie, sušiareň, kancelária, chladiaci box 2, baliareň, sklad pre baliareň, 2x chodba + debničky, umývanie záster, chodba pre šatne, šatňa muži, sprchy+WC+umývadlá muži, šatňa ženy, sprchy+WC+umývadlá ženy, chladiaci box 3, denná miestnosť, umývanie a uskladnenie debničiek, expedícia, chodba presonál, kancelária - príjem, expedícia, elektrorozvodňa.

**Konštrukčné riešenie**

Novostavba objektu mäsovýroby bude pozostávať zo spodnej časti - zo železobetónovej konštrukcie základov, pätiiek, múrov - konštrukcie vyhotovené. Strop nad I.PP - železobetónový - v čase obhliadky vyhotovený.

Vrchná stavba - I.NP - oceľová prefabrikovaná konštrukcia haly so sedlovou strechou - v čase obhliadky nevyhotovená. Stavba na I.NP je navrhnutá ako opláštená PUR panelmi s osadenými okennými a dverovými otvormi.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 812 11 budovy potravinárskeho priemyslu  
**KS:** 1251 Priemyselné budovy

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
(42,2*14,0)* 2,00	1 181,60
<b>Spodná stavba</b>	
(4,6*14,0)* 2,90	186,76
<b>Vrchná stavba</b>	
(42,2*14,0)* 3,95	2 333,66
<b>Zastrešenie</b>	
(42,2*14,0*1,75/2)	516,95
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>4 218,97</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 2\,156 / 30,1260 = 71,57 \text{ €/m}^3$   
**Koeficient konštrukcie:**  $k_K = 1,037$  (montovaná z dielcov betónových plošných)

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

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	4,6*14,0	64,4	Repr. 2,90		2,9
Nadzemné	2	42,0*14,0	588	Repr. 3,95		3,95

**Priemerná zastavaná plocha:**  $(64,4 + 588) / 2 = 326,20 \text{ m}^2$   
**Priemerná výška podlaží:**  $(64,4 * 2,9 + 588 * 3,95) / (64,4 + 588) = 3,85 \text{ m}$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 326,2) = 0,9936$   
**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**  $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,85) = 0,8455$

**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 [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>							
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	6,60	100	6,60	67,63
2	Zvislé konštrukcie	21,00	1,30	27,30	22,49	10	2,25	23,05
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	9,07	10	0,91	9,32
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,30	7,80	6,43	0	0,00	0,00
5	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	1,98	0	0,00	0,00
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,82	0	0,00	0,00

7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,30	7,80	6,43	0	0,00	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,30	3,90	3,22	0	0,00	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,40	1,40	1,15	0	0,00	0,00
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,47	0	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,30	3,90	3,22	0	0,00	0,00
12	Vráta	1,00	1,50	1,50	1,24	0	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,50	7,50	6,18	0	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	1,30	3,90	3,22	0	0,00	0,00
15	Vykurovanie	4,00	1,30	5,20	4,29	0	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,20	7,20	5,94	0	0,00	0,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,82	0	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,20	2,40	1,98	0	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,20	2,40	1,98	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	2,00	1,30	2,60	2,14	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	3,00	1,20	3,60	2,97	0	0,00	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,30	6,50	5,36	0	0,00	0,00
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>121,30</b>	<b>100,00</b>		<b>9,76</b>	<b>100,00</b>

Rozostavanosť stavby: 9,76 %  
 Nedokončenosť stavby: 90,24 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:  $k_V = 121,30 / 100 = 1,2130$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,613$

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

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 71,57 €/m^3 * 3,613 * 1,2130 * 0,9936 * 0,8455 * 1,037 * 0,95$$

$$VH = 259,5896 €/m^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
BUDOVA MASOVÝROBY, rozostavaná stavba	2023	0	80	80	0,00	100,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$259,5896 €/m^3 * 4218,97 m^3$	1 095 200,73
Nedokončenosť	-90,24 % z 1 095 200,73	-988 309,14
Východisková hodnota nedokončenej stavby		106 891,59
Technická hodnota	100,00 % z 106 891,59 €	106 891,59

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 VODOVODNÁ PRÍPOJKA

Vodovodná prípojka existujúca, vedie cez vodomernú šachtu k budove súp. č. 50. vyhotovená bola v roku 1976, životnosť stanovujem na 50 rokov.

#### 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 ocel'ové potrubie  
**Položka:** 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 34 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,613$   
**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	1976	47	3	50	94,00	6,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$34 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,613 * 0,95$	6 895,80
Technická hodnota	$6,00 \% \text{ z } 6 895,80 \text{ €}$	413,75

### 2.2.2 VODOMERNÁ ŠACHTA

Vodomerná šachta existujúca, železobetónová monolitická. Vyhotovená v roku 1976, životnosť stanovujem na 80 rokov.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $1,2*1,2*1,2 = 1,73 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,613$   
**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	1976	47	33	80	58,75	41,25

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,73 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,613 * 0,95$	1 509,85
Technická hodnota	$41,25 \% \text{ z } 1\,509,85 \text{ €}$	622,81

## 2.2.3 ŽUMPA č. 1 - existujúca

Jestvujúca monolitická železobetónová žumpa o objeme 60 m<sup>3</sup>. Vyhotovená v roku 1976, životnosť stavby je 80 rokov.

### 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:**  $60 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,613$   
**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 č. 1 - existujúca	1976	47	33	80	58,75	41,25

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$60 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,613 * 0,95$	22 216,92
Technická hodnota	$41,25 \% \text{ z } 22\,216,92 \text{ €}$	9 164,48

## 2.2.4 ŽUMPA č. 2 - rozostavaná

Žumpa navrhovaná, riešená ako železobetónová monolitická, o objeme 100 m<sup>3</sup>. Stavba začatá, vyhotovené je dno a steny nádrže. Rozostavanosť konštrukcie stanovujem na 50 %. Životnosť stavby po dokončení je 80 rokov.

### 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:** 100 m<sup>3</sup> OP  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,613$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Dokončenosť:** 50 %

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
ŽUMPA č. 2 - rozostavaná	1976	47	33	80	58,75	41,25

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$100 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,613 * 0,95$	37 028,19
Východisková hodnota	$100 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,613 * 0,95 * 50/100$	18 514,10
Technická hodnota	$41,25 \% \text{ z } 18 514,10 \text{ €}$	7 637,07

**Dokončenosť stavby:**  $(18 514,10 / 37 028,19) * 100\% = 50,00\%$

## 2.2.5 PRÍPOJKA NN

Prípojka NN existujúca, zemná, vyhotovená v roku 1976. Životnosť stanovujem na 50 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)  
**Bod:** 7.1. NN prípojky  
**Položka:** 7.1.k) káblková prípojka zemná Al 4\*25 mm\*mm

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	480/30,1260 = 15,93 €/bm
<b>Počet káblov:</b>	1
<b>Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:</b>	9,56 €/bm
<b>Počet merných jednotiek:</b>	7 bm
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 3,613$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
PRÍPOJKA NN	1976	47	3	50	94,00	6,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm} * (15,93 \text{ €/bm} + 0 * 9,56 \text{ €/bm}) * 3,613 * 0,95$	382,74
Technická hodnota	6,00 % z 382,74 €	22,96

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
<b>Bytové a nebytové budovy (haly)</b>		
PREVÁDZKOVÁ BUDOVA, súp. č. 50	530 886,99	224 774,07
BUDOVA MASOVÝROBY, rozostavaná stavba	106 891,59	106 891,59
<b>Celkom za Bytové a nebytové budovy (haly)</b>	<b>637 778,58</b>	<b>331 665,66</b>
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
VODOVODNÁ PRÍPOJKA	6 895,80	413,75
VODOMERNÁ ŠACHTA	1 509,85	622,81
ŽUMPA č. 1 - existujúca	22 216,92	9 164,48
ŽUMPA č. 2 - rozostavaná	18 514,10	7 637,07
PRÍPOJKA NN	382,74	22,96
<b>Celkom za Vonkajšie úpravy</b>	<b>49 519,41</b>	<b>17 861,07</b>
<b>Celkom:</b>	<b>687 297,99</b>	<b>349 526,73</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) ANALÝZA POLOHY NEHNUTEĽNOSTÍ

Nehnutelnosť sa nachádza v obci Čebovce, okres Veľký Krtíš. Ide o lokalitu zastavanú pôvodnými rodinnými domami so záhradami, s veľmi dobrou dostupnosťou do okresného mesta. Nehnutelnosť je napojená na verejnú elektrickú sieť a obecný vodovod. Plynovod v lokalite vybudovaný je, napojenie stavby nie je identifikované. Kanalizácia je riešená do vlastnej žumpy – existujúcej aj navrhovanej. Pozemok je prístupný po miestnej komunikácii, ktorá predstavuje v obci vedľajšiu obslužnú komunikáciu. Stavba je osadená v upravenom, svahovitom teréne. Nachádza sa na okraji uličnej zástavby pôvodných a stavebne obnovených rodinných domov s príslušnými záhradami. Umiestnený je na okraji obce, s možnosťami parkovania na vlastnom pozemku. Orientácia miestností je čiastočne vhodná, čiastočne nevhodná, sú orientované na JZ a SV. Vo vzťahu prístupnosti centra obce je lokalita dostupná aj peši. Dostupnosť k zastávke autobusu je dobrá. Obec sa nachádza zhruba 15 km od centra

okresného mesta. Dopravné spojenie s okresným mestom je prímestskou autobusovou dopravou, pričom čas jazdy autobusom do Veľkého Krtíša je približne 25 min. Cesta autom trvá 15 min.

V samotnej obci je vybudovaná základná občianska vybavenosť (obecný úrad, pošta, materská škola, základná škola slovenská aj maďarská, predajňa potravinárskeho a nepotravinárskeho tovaru, služby, pohostinstvo, futbalové ihrisko, ...), v okresnom meste je občianska vybavenosť vybudovaná v plnej miere. Dostupnosť okresného mesta je veľmi dobrá. V okresnom meste sa nachádzajú obvodné úrady miestnej štátnej správy, inštitúcie okresného významu (okresný súd, prokuratúra a polícia), mestský úrad, materské školy, základné školy, stredné školy, základná umelecká škola, pošta, pobočky bánk, lekárne, nemocnica s poliklinikou, predajne a prevádzky služieb, kultúrne a športové zariadenia - krytá plaváreň, biokúpalisko, športová hala, zimný štadión, futbalový štadión.

Objekt je situovaný v kľudnom prostredí, bez poškodenia životného prostredia. Vzhľadom na dobré dopravné spojenie s okresným mestom je dopyt po nehnuteľnostiach v tejto lokalite vyrovnaný s ponukou, resp. vyšší.

### **b) ANALÝZA VYUŽITIA NEHNUTEĽNOSTÍ**

Ohodnocovaná nehnuteľnosť je určená svojím stavebno-technickým charakterom na výrobné alebo prevádzkové účely. V čase obhliadky bola stavba súp. č. 50 neužívaná, nezariadená, v evidentne na užívanie nevhodnom stavebno-technickom stave. Pôvodne bola postavená a užívaná ako materská škola, neskôr ako výrobná budova ako pekáreň. Rozostavaná stavba na pozemku je dlhodobo v rozostavanom stave, dokončenosť je na úrovni hrubej stavby I.PP. Navrhované a stavebným povolením povolené využitie: objekt pre mäsovýrobu.

Nehnuteľnosť v danej lokalite v tomto stavebno-technickom stave nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu.

### **c) ANALÝZA PRÍPADNÝCH RIZÍK SPOJENÝCH S VYUŽÍVANÍM NEHNUTEĽNOSTÍ**

Stavba súp. č. 50 je v evidentne na užívanie nevhodnom stavebno-technickom stave. Rozostavaná stavba na pozemku je dlhodobo v rozostavanom stave, dokončenosť je na úrovni hrubej stavby I.PP.

Bez stavebnej obnovy stavby súp. č. 50 a bez uskutočnenia dokončovacích stavebných prác na rozostavanej stavbe – stavby nie sú schopné užívania.

Nie sú mi známe žiadne iné výraznejšie vplyvy a riziká, ktoré by negatívne ovplyvňovali kvalitu užívania nehnuteľnosti a jej hodnotu. Nebol mi predložený žiadny dokument, ktorý by preukazoval vedenie inžinierskych sietí vyššieho významu cez predmetné pozemky, ani pri obhliadke nebolo žiadne takéto vedenie identifikované.

## **3.1 STAVBY**

### **3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

#### **3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY**

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľností. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie tohto druhu nehnuteľností sa v ostatných mestách pohybuje v rozmedzí 0,2 - 0,3.

S prihliadnutím na veľkosť, polohu a postavenie obce Vinica, ako aj celkový stav predmetného objektu a jeho možností využitia, uvažujem s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie v danom rozmedzí s hodnotou  $\emptyset$  kPD = 0,3. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v tabuľke.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,3



**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>I</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>I</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>	III.	0,300	13	3,90
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>	III.	0,300	30	9,00
	časť obce vhodná k bývaniu situovaná na okraji obce				
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>	IV.	0,165	8	1,32
	nehuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>	I.	0,900	7	6,30
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>	II.	0,600	6	3,60
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%				
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>	I.	0,900	10	9,00
	veľmi priaznivý - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom a dvorom				
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>	II.	0,600	9	5,40
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>	II.	0,600	6	3,60
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>	III.	0,300	5	1,50
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	<b>Konfigurácia terénu</b>	I.	0,900	6	5,40
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>	III.	0,300	7	2,10
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>	IV.	0,165	7	1,16
	železnica, alebo autobus				
13	<b>Obč. vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>	IV.	0,165	10	1,65
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>	IV.	0,165	8	1,32
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>	I.	0,900	9	8,10
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti				
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>	III.	0,300	8	2,40
	bez zmeny				
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	IV.	0,165	7	1,16
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				

18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	IV.	0,165	4	0,66
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom				
19	<b>Názor znalca</b>	II.	0,600	20	12,00
	dobrá nehnuteľnosť				
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>79,56</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 79,56 / 180$	0,442
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 349\,526,73 \text{ €} * 0,442$	<b>154 490,81 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 Pozemok - parcela C KN č. 884 - zastavaná plocha a nádvorie

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
884	zastavané plochy a nádvorcia	890,00	1/1	890,00

**Obec:**

Čebovce

**Východisková hodnota:**

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľ'ov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľ'ov	0,90
$k_V$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,20 * 2,00 * 1,00$	2,5272
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,5272$	<b>8,39 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 884	$890,00 \text{ m}^2 * 8,39 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 467,10
<b>Spolu</b>		<b>7 467,10</b>

**3.2.1.2 Pozemok - parcela C KN č. 885/4, 885/5, 890/2 a 890/11 - orná pôda**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
885/4	orná pôda	5148,00	1/1	5148,00
890/2	orná pôda	1262,00	1/1	1262,00
885/5	orná pôda	670,00	1/1	670,00
890/11	orná pôda	121,00	1/1	121,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>7 201,00</b>

**Obec:**

Čebovce

**Východisková hodnota:** $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$ 

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľ'ov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľ'ov	0,90
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
$k_z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,2636
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,2636$	<b>4,20 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 885/4	5 148,00 m <sup>2</sup> * 4,20 €/m <sup>2</sup> * 1/1	21 621,60
parcela č. 890/2	1 262,00 m <sup>2</sup> * 4,20 €/m <sup>2</sup> * 1/1	5 300,40
parcela č. 885/5	670,00 m <sup>2</sup> * 4,20 €/m <sup>2</sup> * 1/1	2 814,00
parcela č. 890/11	121,00 m <sup>2</sup> * 4,20 €/m <sup>2</sup> * 1/1	508,20
<b>Spolu</b>		<b>30 244,20</b>

**III. ZÁVER****REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Bytové a nebytové budovy (haly)</b>	
PREVÁDZKOVÁ BUDOVA, súp. č. 50	99 350,14
BUDOVA MASOVÝROBY, rozostavaná stavba	47 246,08
<b>Spolu za Bytové a nebytové budovy (haly)</b>	<b>146 596,22</b>
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
VODOVODNÁ PRÍPOJKA	182,88
VODOMERNÁ ŠACHTA	275,28
ŽUMPA č. 1 - existujúca	4 050,70
ŽUMPA č. 2 - rozostavaná	3 375,58
PRÍPOJKA NN	10,15
<b>Spolu za Vonkajšie úpravy</b>	<b>7 894,59</b>
<b>Spolu stavby</b>	<b>154 490,81</b>
<b>Pozemky</b>	
Pozemok - parcela C KN č. 884 - zastavaná plocha a nádvorie - (890 m <sup>2</sup> )	7 467,10
Pozemok - parcela C KN č. 885/4 - orná pôda - (5 148 m <sup>2</sup> )	21 621,60
Pozemok - parcela C KN č. 890/2 - orná pôda - (1 262 m <sup>2</sup> )	5 300,40
Pozemok - parcela C KN č. 885/5 - orná pôda - (670 m <sup>2</sup> )	2 814,00
Pozemok - parcela C KN č. 890/11 - orná pôda - (121 m <sup>2</sup> )	508,20
<b>Spolu pozemky (8 091,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>37 711,30</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>192 202,11</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>192 000,00</b>

**Slovom: Jedenstodeväťdesiatdvatisíc Eur**

Vo Veľkom Krtíši, dňa 12.12.2023

Ing. arch. Dana Černíková

## IV. PRÍLOHY

- 1xA4 Objednávka znaleckého posudku
- 1xA4 Výzva na umožnenie obhliadky nehnuteľnosti
- 1xA4 Objednávka znaleckého posudku
- 4xA4 Výpis z katastra nehnuteľností - z LV č. 1766
- 2xA4 Výpis z katastra nehnuteľností - z LV č. 399
- 1xA4 Informatívna kópia katastrálnej mapy

Dokumentácia zo Štátneho archívu v Banskej Bystrici, pracoviska Archívu vo Veľkom Krtíši:

- 2xA4 - Povolenie stavby "Materskej školy" zo dňa 23.2.1973 - ONV odbor výstavby a úz. plánovania Veľký Krtíš
- 1xA4 - Zvolanie kontrolného dňa na 03.12.1976 - na stavbu MŠ pre 60 detí, stavanú v akcii "Z"
- 1xA4 Zápis vlastníckych práv k nehnuteľnostiam - Rozhodnutie zo dňa 07.03.2016 - číslo vkladu: V 289/2016
- 5xA4 Kúpna zmluva č. 1/2016/1 zo dňa 29.02.2016, ktorou bolo vlastníctvo nehnuteľnosti prevedené z Global Coop, s.r.o. na MAVAMA carnes, s.r.o

Dokumentácia z príslušného stavebného úradu v Čebovciach:

- 1xA4 Žiadosť o nahliadnutie do spisu k žiadosti o vydanie stavebného povolenia na stavbu "Mäsovýroba - Čebovce"
- 1xA4 Záznam k nahliadnutiu do spisu
- 1xA4 Úvodná strana právoplatného Stavebného povolenia
- 1xA4 Situácia zakreslená na základe obhliadky
- Časť projektovej dokumentácie:
  - 1xA4 Situácia
  - 1xA4 Základy
  - 1xA4 Pôdorys 1.PP
  - 1xA3 Pôdorys 1.NP
  - 1xA3 Priečny rez A-A - budovou
  - 3xA4 Pohľady
- 3xA4 Fotodokumentácia

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre **odbor Stavebníctvo a odvetvie Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností**, evidenčné číslo znalca 914995.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom **29/2023**. Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. **29/2023**. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku, resp. znaleckého úkonu.

Vo Veľkom Krtíši, dňa 12.12.2023

---

Ing. arch. Dana Černíková