

Znalec: Ing.Lubomír Rajnoha, E.M.Šoltésovej č.40, 953 01 Zlaté Moravce
Evidenčné číslo: 912898
číslo telefónu, mobil:0903427691
znalec.rajnoha@gmail.com

Zadávatel': U9.a.s. Zelinárska č.6, 821 08 Bratislava.

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 23.01.2025.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 6/2025

Vo veci : Zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti stavieb: rozostavaného skladu spracovaného ovocia s.č.2927 na parc.KN č.5926/21, stavby spracovania a skladu poľnohospodárskych produktov so s.č.3835 na parc.KN č.5926/37, ako i stavby skladu spracovaného ovocia so s.č.3940 na parc.KN č.5926/45 s príslušenstvom a s pozemkami parc.KN č.5926/21, 5926/37, 5926/45, 5926/46, 5926/47, 5926/48 ako i parc.č.5926/4 nachádzajúce sa v k.ú. Brezno, obec Brezno k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 75(28)

Počet vyhotovení: 5 x objednávateľ
1 x znalec

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.Úloha znalca: Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti stavieb: rozostavaného skladu spracovaného ovocia s.č.2927 na parc.KN č.5926/21, stavby spracovania a skladu poľnohospodárskych produktov so s.č.3835 na parc.KN č.5926/37, ako i stavby skladu spracovaného ovocia so s.č.3940 na parc.KN č.5926/45 s príslušenstvom a s pozemkami parc.KN č.5926/21, 5926/37, 5926/45, 5926/46, 5926/47, 5926/48 ako i parc.č.5926/4 nachádzajúce sa v k.ú. Brezno, obec Brezno, okres Brezno.

2.Účel znaleckého posudku: organizovanie dobrovoľnej dražby.

3.Dátum ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 17.02.2025.

4. Dátum ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 17.02.2025

5.Podklady na vypracovanie posudku:

a/ podklady dodané zadávateľom :

Objednávka znaleckého posudku spoločnosťou U9a.s, Zelinárska 6, 821 08 Bratislava.

Výpis z listu vlastníctva č.4059, k.ú Brezno, vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 27.01.2025.

Kópia katastrálnej mapy, vyhotovená katastrálnym odborom OÚ v Brezne pod č.zákazky K1-118/2025 zo dňa 27.01.2025 na parc.č.C KN 5926/3, 14, 17,18, 19, 110, 111, 119, 120, 121, 122, 123, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 145, 146, 147, 148.

Kópia katastrálnej mapy, vyhotovená katastrálnym odborom OÚ v Brezne pod č.zákazky K1-118/2025 zo dňa 27.01.2025 na parc.č.C-KN 6151/19.

Kópia katastrálnej mapy, vyhotovená katastrálnym odborom OÚ v Brezne pod č.zákazky K1-118/2025 zo dňa 27.01.2025 na parc.č.C-KN 5962/2, 12, 13, 14.

Kolaudačné rozhodnutie vydané Mestom Brezno pod č.j. 2015/4095-04 zo dňa 17.06.2015.

Rozhodnutie o určení súpisného čísla vydané Mestom Brezno pod č.j. 2015/4327-02 zo dňa 24.06.2015.

Výkresová a technická dokumentácia k stavbe s.č.3835 od MV SR, štátny archív v Banskej Bystrici oddelenia služieb verejnosti.

ÚPI vydaná Mestom Brezno pod č.j.MsÚ-2025/765-8 zo dňa 04.02.2025.

Znalecký posudok č.103/2024 vypracovaný Ing. Petrom Makónim zo dňa 05.12.2024.

Projektová dokumentácia - výkresy z poskytnutého ZP č. 103/2024 zo dňa 5.12.2024 vypracovaného Ing. Petrom Makónim.

b/ - podklady získané znalcom:

Všeobecno záväzné nariadenie č.VZN-xx/2022 - Mesto Brezno.

6.Použitý právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007 Z.z.,v znení vyhlášky MS SR č.605/2008 Z.z.,v znení vyhlášky MS SR č.47/2009,v znení vyhlášky MS SR č.254/2010 Z.z. a v znení vyhlášky MS SR č.213/2017 Z.z.

- Zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Zákon č.93/2006 Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Zákon č.65/2018 Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Vyhláška MS SR č.228/2018 Z.z. v znení vyhlášky MS SR č.160/2023 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita – Ústav súdneho inžinierstva v Žiline (2001).

7. Definícia posudzovaných veličín a použitých postupov:

- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb Žilinská univerzita - Ústav súdneho inžinierstva v Žiline (2001).

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 neprímeranou 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 4. štvrťrok 2024.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie s výnosovou metódou s možnosťou využitia kombinovanej metódy pretože využitie stavby je k podnikateľským účelom s následným dosahovaným ziskom s dosahovaním výnosu formou prenájmu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty (V_h), (čl.9 metodiky) sa určujú priemerné rozpočtové ukazovatele v členení, podľa klasifikácie stavebných objektov na príslušnú mernú jednotku (m^2 zastavanej plochy, m^3 obstavaného priestoru, bm, ks).

Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4.štvrtrok roka 2024, ako najbližšie dostupný koeficient k 1 kvartálu roka 2025, t.j. 3,831.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_s = TH * K_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

K_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VSH_s = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],

TH – technická hodnota stavieb [€],

a – váha výnosovej hodnoty [-],

b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Pri zistení všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti nie je použitá porovnávací metóda, ani výnosová hodnota, nakoľko nedisponujem s potrebným množstvom hodnoverných údajov o zrealizovaných obchodoch porovnateľných nehnuteľností resp. možnosti prenajatia pozemku v danej lokalite a tak je použitá metóda polohovej diferenciacie.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku
KPD - koeficient polohovej diferenciacie

b/ vlastnícke a evidenčné údaje

Predmetom posúdenia a zistenia všeobecnej hodnoty v posudku sú nehnuteľnosti zapísané na LV č.4059 – rozostavaný sklad spracovaného ovocia so s.č.2927 na parc.č.5926/21, stavba pre spracovanie a sklad poľnohospodárskych produktov so s.č.3835 na parc.KN č.5926/37, stavba skladu spracovaného ovocia so s.č.3940 na parc.KN č.5926/45 ako i pozemky parc.KN č.5926/21, KN č.5926/37, KN č.5926/45, KN č.5926/46, KN č.5926/47, KN č.5926/48 a KN č.5926/4.

Príslušenstvo k hlavným stavbám tvoria i vonkajšie úpravy.

Vlastník predmetných nehnuteľností je zapísaný na
LV č.4059,
Janštová Beáta r.

Spoluvlastnícky podiel:

1/1

c/ údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením uskutočnené dňa 17.02.2025 za účasti zástupcu objednávateľa zn.posudku.

Obhliadka bola umožnená iba pri stavbách so s.č.2927 a 3940.

Stavbu so s.č.3835 však zástupca vlastníčky nespřístupnil v deň obhliadky.

Zameranie stavby pri vypracovaní ZP znalcom Ing.Makónim taktiež nebola sprístupnená. Ing. Makóni postupoval na základe podkladov poskytnutých objednávateľom v zmysle §12 odst.3 zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.

Čiastoné zameranie bolo vykonané dňa 17.02.2025.

Fotodokumentácia bola vyhotovená dňa 17.02.2025.

d/ porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom

Z poskytnutých výkresov PD a s následným porovnaním so skutočným stavom možno konštatovať nasledovné. V dĺžkových vyjadreniach došlo k iba k povoleným odchýlkam ktoré vznikli pri meraní alebo realizácii predmetnej stavby. V dispozičnom riešení nedošlo k podstatným rozdielom pri porovnaní dispozičných riešení jednotlivých stavieb.

Stavba so s.č.2927 na p.č. 5926/21 je vedená ako rozostavaný sklad v skutočnosti je to dokončena rekonštrukcia pôvodnej stavby oššiparne ktorá ešte nebola skolaudovaná.

Do stavby so s.č.3835 na spracovanie a sklad poľnohospodárskych výrobkov nebol umožnený vstup.

Skutočný stav stavby bol zistený meraním. Dĺžkové vyjadrenie je s miernymi odchýlkami, ktoré vznikli pri realizácii stavby, alebo povolené odchýlky vzniknuté pri meraní. Dispozícia jednotlivých miestností u ktorých bola obhliadka umožnená je nezmenená.

Za zmenu možno považovať iba vytvorenie podhľadu stropu u krovnej konštrukcia pri stave spracovania ovocia.

e/ aktuálne údaje z katastra nehnuteľností a porovnanie so skutočným stavom podľa listu vlastníctva č.4059 k.ú. Brezno**A. Majetková podstata:****Parcely registra "C"**

.....

.....

.....

parc.c.č.5926/4 trvalý trávny porast o výmere 8094 m²

.....

.....

.....

Plomba vyznačená na základe Z-916/2019

5926/7 trvalý trávny porast o výmere 64410 m²

.....

.....

Plomba vyznačená na základe Z-916/2019

.....

.....

.....

.....

parc.č. 5926/21 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 366 m²

.....

.....

.....

parc.č. 5926/37 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 363 m²

.....

.....

parc.č. 5926/45 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 366 m²**parc.č. 5926/46 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 296 m²****parc.č. 5926/47 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 42 m²****parc.č. 5926/48 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 235 m²****Stavby:** hnojisko na parc.č.5926/27

žumpa na parc.č.5926/28

poľnohosp.budova chov hovädzieho dobytká so s.č.2642 na parc.č.5926/20

rozostavaný sklad spracovaného ovocia so s.č. 2927 na parc.č.5926/21

Silá na krmivo so s.č.3823 na parc.č.5926/31

Silo na krmivo so s.č.3823 na parc.č.5926/30

Sklad krmiva stelív so s.č.3824 na parc.č.5926/36

Prístrešok pre rožný dobytok so s.č. 3825 na parc.č.5926/34

Spracovanie a sklad poľnohosp.produktov so s.č.3835 na parc.č. 5926/37

Sklad spracovaného ovocia so s.č.3940 na parc.č.5926/45

B. Vlastníci:

1. Janštová Beáta r.

Dátum narodenia :

Spoluvlastnícky podiel:

1/1

Poznámka

Začatie súdneho konania č.7Cb/118/2014.

Začatie výkonu záložného práva veriteľom Slovenská sporiteľňa , a.s., Bratislava, IČO 00151653 formou dobrovoľnej dražby.

Začatie súdneho konania žaloby o určenie neplatnosti právnych úkonov záložného veriteľa pri realizácii výkonu záložného právač-3C/26/2024 zodňa 18.04.2024 na nehnuteľnosti: rozostavaný sklad spracovaného ovocia s.č. 2927 na parc. C-KN č.5926/21, spracovanie a sklad poľnohosp.produktov s.č.3835 na parc. C-KN č.5926/37, sklad spracovaného ovocia s.č.3940 naparc.C-KN č.5926/45 aparcely 5926/3, 5926/4, 5926/9, 5926/21, 5926/37, 5926/45, 5926/46, 5926/47, 5926/48, P-83/2024, č.z.831/2024.

Začatie súdneho konania žaloby o určenie neplatnosti záložného práva a zdržať sa realizácie výkonu záložného práva č.5C/64/2024 zo dňa 11.10.2024, P-230/2024, č.z 2110/2024.

C. Ďarchy:

Por.č.:1

Záložné právo zo Zmluvy o zriadenie záložného práva k nehnuteľnosti , V 1871/16 v prospech S Slovensko, spol.s.r.o., Tomášikova 17, Bratislava, (IČO 35812419) na zabezpečenie pohľadávky na nehnuteľnosti: rozostavaný sklad spracovaného ovocia s-č-2927 na parc.C-KN 5926/21.

Por.č.:1

Záložné právo zo Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľosti, V 1872/16 v prospech S Slovensko, spol s r.o., RTomášikova 17, Bratislava, IČO 35812419 na zabezpečenie pohľadávky na nehnuteľnosti : parc. C-KN č.5926/3, 5926/4, 5926/9, 5926/21, 5926/37, 5926/45, 5926/46, 5926/48 a stavba - spracovanie a sklad poľnohosp. produktov s.č. 3835 na parc C - KN 5926/37.

Por.č.:1

Záložné právo zo Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam podľa V 781/2019 zo dňa 3.5.2019 v prospech S Slovensko, spol s.r.o., Tomášikova 17, Bratislava, IČO: 35 812419 na parcelu CKN č.5926/45 a sklad spracovávacieho ovocia s.č.3940 na parcele CKN č.5926/45.

Por.č.:1

Záložné právo zo Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľným veciam č.1057/19, V-1476/2019 zo dňa 20.06.2019 v prospech Pôdohospodárska platobná agentúra, Hraničná12, Bratislava , IČO: 30794323 nazabezpečenie pohľadávky na nehnuteľnosti: parc.C-KN č. 5926/21, 5926/45 a rozostavaný sklad spracovaného ovocia s.č.2927 na parc.č. C-KN č. 5926/21 a Sklad spracovaného ovocia s.č.3940 na parc.C-KN č.5926/45.

Iný údaj :

Bez zápisu.

Obhliadkou bolo zistené, že stavba rozostavaná sklad spracovaného ovocia so s.č.2927 je vedená na LV medzi stavbami a je zakreslená v KM nap.č.5926/21. Stavba na spracovania a sklad poľnohospodárskych produktov so s.č.3835 je vedená na LV medzi stavbami a je zakreslená v KM na p.č.5926/37. Stavba skladu spracovaného ovocia so s.č.3940 je vedená na LV medzi stavbami a je zakreslená v KM na p.č.5926/45 Prístup ku stavbám je z verejnej komunikácie a následne po poľnej ceste bez založených LV, následne po ceste vo vlastníctve p.Janštovej. Ďalšie popisné a geodetické informácie sú v súlade so skutočnosťou. Pri porovnaní neboli zistené žiadne rozdiely.

f/ vymenovanie pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia :

Skład spracovaného ovocia s.č.3940 na p.č.5926/45
Skład spracovaného ovocia s.č.3940 na p.č.5926/45
Plot odd.pozemok- parc.č.5926/46
Vonkajšie úpravy
prípojka elektriny
žumpa na parc.č.5926/3
záchytná šachta vody
prípojka vody
spevnené plochy na parc.č. 5926/46
záhonové obrubníky na parc.č. 5926/46
vonkajšie schody na parc.č.5926/45
prípojka kanalizácie na parc.č.
čistička odpadových vôd na parc.č.5926/3
požiarna nádrž na parc.č.5926/3
domáca vodáreň
zatrávňovacie tvarovky na parc.č. 5926/46
Spolu stavby
Pozemky
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 5926/45 (366 m ²)
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 5926/46 (296 m ²)
Spolu pozemky (662,00 m²)
Rozostavaný sklad spracovaného ovocia s.č.2927 na parc.KN č.5926/21
Rozostavaný sklad spracovaného ovocia s.č.2927 na p.č.5926/21
vonkajšie schody na parc.č.5926/21
Spolu stavby
Pozemky
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 5926/21 (366 m ²)
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 5926/47 (42 m ²)

zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 5926/48 (235 m ²)
trvalý trávny porast - parc. č. 5926/4 (8 094 m ²)
Spolu pozemky (8 737,00 m²)
Spracovanie a sklad poľnohospodárskych produktov s.č.3835 na parc.KN č.5926/37
Spracovanie a sklad poľn. produktov s.č.3835 na p.č.5926/37
Pozemky
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 5926/37 (363 m ²)

g/ vymenovanie pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia :

Stavby: -

Pozemky:-

h/ informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov : UPI zaslaná Mestom Brezno pod č.j. MsU-2025/765-8 zo dňa 01.02.2025.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Rozostavaný sklad spracovaného ovocia s.č.2927 na p.č.5926/21

POPIS STAVBY

Rozostavaný sklad spracovaného ovocia s.č.2927 je postavený na parc.č. 5926/21 v areály bývalého poľnohospodárskeho družstva v k.ú. obce Brezno. Stavba je dvojpodlažná s nasledovným stavebno technickým popisom:

Stavba budovy je konštrukčne zhotovená murovaným systémom zhotoveným z betónových stĺpov s murivo Ytongl s realizovaným zateplením a s nameranou hrúbkou v prízemí na cm a v podkroví je nameraná hrúbka 40cm.. Deliace konštrukcie sú murované. Základové konštrukcie sú betónové pásy s vodorovnou izoláciou. Stropná konštrukcia stavby je železobetónová s rovným podhlľadom ako i drevená trámová. Krovná konštrukcia je sedlová s krytinou plechovou, klampiarske konštrukcie sú osadené z pozinkovaného plechu. Vnútorne omietky sú vápenné hladké, v časti s vyhotovenými keramickými obkladmi. Vonkajšie omietky sú na báze umelých hmôt, v časti realizovanom i s kamenným obkladom.

Vonkajšie schody sú železobetonové s povrchovou úpravou z keramickej dlažby. Dvere sú plné hladké i s presklením ako i plástové, tak ako i osadené okná. Podlahy sú keramické ako i liate s hygienickou úpravou. Vykurovanie je ústredné teplovodné, zdrojom vykurovania je kotol ÚK na pelety so zásobníkom a podávačom.

Zdrojom TUV je zásobník s prepojením na solárny systém. Elektroinštalčné rozvody i na 380V. Rozvody vody sú plastové, kanalizačné rozvody z PVC potrubia.

V sociálnych zariadeniach sú urobené keramické obklady nad 1,60 m výšky, ako i položené keramické dlažby na podlahe. Sociálne zariadenia sú s osadenými WC, umývadlami a sprchami.

Výťah je osadený nákladný a je taktiež osadený kamerový a zabezpečovací systém.

V dispozičnom riešení stavba pozostáva

1.N.P- prízemie

Dispozične stavba pozostáva z chodby, sociálne zariadenia, kancelária, sklady, TM, šatne a miestnosť na spracovanie ovocia s kompletnými obkladmi stien kol do kola dop výšky 2,0 m.

2.N.P- podkrovie

Dispozične stavba pozostáva z vonkajšieho schodiska a miestnosti skladu.

Vnútorne vybavenie 1.N.P

umývarka muži

pozostáva z umývadla a samostatného WC ako i samostatnej sprchy.

umývarka ženy

pozostáva z umývadla a samostatného WC ako i samostatnej sprchy.

Vek stavby je určený v predloženom ZP č.103/2024 Ing. Makóniho spájajúci sa s rokom 2010. Vek stavby je potom k roku vypracovania zn.posudku 15 rokov. 2025-2010= 15 rokov.
Životnosť stavby vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie určujem na 80 rokov.

Východisková hodnota (Vh) stavby sa vypočíta podľa vzťahu, tak že obstavaný priestor m³ sa vynásobi vytvoreným rozpočtovým ukazovateľom, podľa prílohy č.4 a koeficientami Metodiky USI v Žiline.

$$V_h(Hr) = M \cdot RU \cdot K_{cu} \cdot K_k \cdot K_v \cdot K_{zp} \cdot K_{vp} \cdot K_m$$

M-počet merných jednotiek (m³)

RU-rozpočtový ukazovateľ podľa prílohy č.4

K_{cu}-koeficient vyjadrujúci nárast cien

K_k-koeficient zvislej nosnej konštrukcie

K_v-koeficient vplyvu vybavenosti hodnotenej stavby(nadštandard, podštandard)

K_{zp}-koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby

K_m-koeficient vyjadrujúci územný vplyv

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 3,831 a koeficientom vyjadrujúci územný vplyv (km)-1,0 pre ostatné okresné mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky USI ŽÚ v Žiline.

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]
Q základov $((27,64 \cdot 12,70) + (2,60 \cdot 6,95)) \cdot 0,35$	129,18
Q prízemí $((27,64 \cdot 12,70) + (2,60 \cdot 6,95)) \cdot 3,723$	1 374,15
Q podkrovia a strechy $(12,70 \cdot 27,64 \cdot 1,58) + ((12,70 \cdot 27,64) \cdot 3,85) / 2$	1 230,35
Obstavaný priestor stavby celkom	2 733,68

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	$27,64 \cdot 12,70 + 2,60 \cdot 3,95$	361,3	Repr.	$((27,64 \cdot 12,70) \cdot 3,75 + (2,60 \cdot 3,95) \cdot 2,80) / 361,30$	3,723
Podkrovné	1	$27,64 \cdot 12,70$	351,03	Repr.	3,10	3,1

Priemerná zastavaná plocha:

$$(361,3 + 351,03) / 2 = 356,17 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(361,3 \cdot 3,723 + 351,03 \cdot 3,1) / (361,3 + 351,03) = 3,42 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{zp} = 0,92 + (24 / 356,17) = 0,9874$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{vp} = 0,30 + (2,10 / 3,42) = 0,9140$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c _{pi}	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu c _{pi} * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	1,00	13,00	10,22
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,20	36,00	28,29
3	Stropy	14,00	1,00	14,00	11,01
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	5,50
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	2,36

6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,79
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,14
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	2,83
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	1,00	2,00	1,57
11	Dvere	2,00	1,20	2,40	1,89
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	2,36
13	Okná	3,00	1,50	4,50	3,54
14	Povrchy podláh	3,00	1,40	4,20	3,30
15	Vykurovanie	0,00	1,20	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	4,72
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,79
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,50	7,50	5,90
	Ďalšie konštrukcie				
26	Nákladný výťah	-	-	1,00	0,79
27	Vnútorný vodovod	-	-	2,00	1,57
28	Vnútorná kanalizácia	-	-	2,00	1,57
29	Ohrev TUV	-	-	3,00	2,36
30	Vykurovanie	-	-	4,00	3,14
31	Hygienické zariadenia a WC	-	-	1,00	0,79
32	Vnútorné keramické obklady	-	-	2,00	1,57
	Spolu	100,00		127,20	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 127,20 / 100 = 1,2720$$

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 3,831$$

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Východisková hodnota na MJ:

$$V_H = R_U * k_{cu} * k_v * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$V_H = 68,21 \text{ €/m}^3 * 3,831 * 1,2720 * 0,9874 * 0,9140 * 0,939 *$$

1,00

$$V_H = 281,6775 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Rozostavaný sklad spracovaného ovocia s.č.2927 na p.č.5926/21	2010	15	65	80	18,75	81,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	281,6775 €/m ³ * 2733,68 m ³	770 016,15

Technická hodnota	81,25 % z 770 016,15 €	625 638,12
-------------------	------------------------	------------

2.1.2 Spracovanie a sklad poľn. produktov s.č.3835 na p.č.5926/37

POPIS STAVBY

Sklad pre spracovaného poľnohospodárskych produktov so s.č.3835 je postavený na parc.č. 5926/37 v areály bývalého poľnohospodárskeho družstva v k.ú. obce Brezno. Stavba je jednopodlažná s nasledovným stavebno technickým popisom ktorý som odpísal z poskytnutého ZP od Ing. Makóniho:

Stavba budovy je konštrukčne zhotovená murovaným systémom zhotoveným z pálených tehál s realizovaným zateplením. Deliace konštrukcie sú murované. Základové konštrukcie sú betónové pásy s vodorovnou izoláciou. Stropná konštrukcia stavby je železobetónová s rovným podhľadom. Krovná konštrukcia je sedlová s krytinou plechovou, klampiarske konštrukcie sú osadené z pozinkovaného plechu. Vnútorne omietky sú vápenné hladké, v časti s vyhotovenými s keramickým obkladom. Vonkajšie omietky sú na báze umelých hmôt, v časti realizovanom i s kamenným obkladom.

Dvere sú plné hladké i s presklením ako i plástové, tak ako i osadené okná s osadenými vonkajšími mrežami. Podlahy sú keramické ako i liate s hygienickou úpravou.

Vykurovanie je ústredné teplovodné, zdrojom vykurovania je kotol ÚK na pelety so zásobníkom a podávačom.

Zdrojom TUV je zásobník s prepojením na solárny systém. Elektroinštalčné rozvody i na 380V. Rozvody vody sú plastové, kanalizačné rozvody z PVC potrubia.

V sociálnych zariadeniach sú urobené keramické obklady ako i položené keramické dlažby na podlahe. Sociálne zariadenia sú s osadenými WC, umývadlami a sprchami. Osadený kamerový a zabezpečovací systém.

V dispozičnom riešení stavba pozostáva

1.N.P- prízemie

Dispozične stavba pozostáva zo vstupu, chodby, sociálnych zariadení, kancelárie, skladov, TM, šatne, miestnosti na spracovanie ovocia, konzervovanie, pálenice a miestnosti expedície.

Vek stavby je určený na základe predloženého kolaudačného rozhodnutia vydaného Mestom Brezno-stavebný úrad pod č.spisu 2015/4095-04 zo dňa 17.06.2015 s nad.právoplatnosti dňa 18.06.2025.

Vek stavby je potom k roku vypracovania ZP 10 rokov. 2025-2015= 10 rokov.

Životnosť stavby vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie je určená na 80 rokov.

Východisková hodnota (Vh) stavby sa vypočíta podľa vzťahu, tak že obstavaný priestor m³ sa vynásobí vytvoreným rozpočtovým ukazovateľom, podľa prílohy č.4 a koeficientami Metodiky USI v Žiline.

$$Vh (Hr) = M * RU * Kcu * Kk * Kv * Kzp * Kvp * Km$$

M-počet merných jednotiek (m³)

RU-rozpočtový ukazovateľ podľa prílohy č.4

Kcu-koeficient vyjadrujúci nárast cien

Kk-koeficient zvislej nosnej konštrukcie

Kv-koeficient vplyvu vybavenosti hodnotenej stavby(nadštandard, podštandard)

Kzp-koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby

km-koeficient vyjadrujúci územný vplyv

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 3,831 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-1,0 pre okresné mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

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]
Q základov (10,60*9,5+10,6*6,8+18,10*7,2+4,3*0,90)*0,35	107,44
Q spodná stavba (10,60*9,5+10,6*6,8+18,10*7,2+4,3*0,90)*1	306,97
Q vrchná stavba (10,60*9,5+10,6*6,8+18,10*7,2+4,3*0,90)*3,5	1 074,40
Q strechy (10,60*9,5*2,17)/2+(10,6*6,8*1,67)/2+(18,10*7,2*2,17)/2+(4,3*0,90*2,17)/2	315,04
+((7,20*4,75*2,17)/2)/2	18,55

$-\frac{((7,20 \cdot 4,75 \cdot 2,17) / 2)}{2}$	- 18,55
Obstavaný priestor stavby celkom	1 803,85

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	$(10,60 \cdot 9,5 + 10,6 \cdot 6,8 + 18,10 \cdot 7,2 + 4,3 \cdot 0,9)$	306,97	Repr.	3,5	3,5

Priemerná zastavaná plocha:

$$(306,97) / 1 = 306,97 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(306,97 \cdot 3,5) / (306,97) = 3,50 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 306,97) = 0,9982$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,5) = 0,9000$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c _{pi}	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu c _{pi} * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	1,00	13,00	10,47
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,20	36,00	28,96
3	Stropy	14,00	1,00	14,00	11,27
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	5,64
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	2,42
6	Klamiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,81
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,22
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	2,90
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	1,20	2,40	1,93
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	2,42
13	Okná	3,00	1,50	4,50	3,62
14	Povrchy podláh	3,00	1,40	4,20	3,38
15	Vykurovanie	0,00	1,20	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	4,83
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,81
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,50	7,50	6,04
	Ďalšie konštrukcie				
26	vnútorný vodovod	-	-	2,00	1,61
27	vnútorná kanalizácia	-	-	2,00	1,61

28	ohrev teplej vody	-	-	3,00	2,42
29	vykurovanie	-	-	4,00	3,22
30	hygienické zariadenia a WC	-	-	1,00	0,81
31	vnútorné keramické obklady	-	-	2,00	1,61
	Spolu	100,00		124,20	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 124,20 / 100 = 1,2420$$

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 3,831$$

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Východisková hodnota na MJ:

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

1,00

$$VH = 68,21 \text{ €/m}^3 * 3,831 * 1,2420 * 0,9982 * 0,9000 * 0,939 *$$

$$VH = 273,7836 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet potrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spracovanie a sklad poľn. produktov s.č.3835 na p.č.5926/37	2015	10	70	80	12,50	87,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	273,7836 €/m ³ * 1803,85 m ³	493 864,55
Technická hodnota	87,50 % z 493 864,55 €	432 131,48

2.1.3 Sklad spracovaného ovocia s.č.3940 na p.č.5926/45**POPIS STAVBY**

Sklad spracovaného ovocia so s.č.3940 je postavený na parcele č.5926/45 v areály bývalého poľnohospodárskeho družstva v k.ú. obce Brezno. Stavba je dvojpodlažná s nasledovným stavebno technickým popisom:

Stavba budovy je konštrukčne zhotovená murovaným systémom zhotoveným z Ytongu so zateplením s nameranou hrúbkou muriva 51 cm v prízemí a u podkrovia je nameraná hrúbka 53 cm. Stavba je rozčlenená na prízemie a podkrovia. Prízemie však spĺňa kritéria skôr podmienku suterénu s vypočítanou priemernou výškou osadenia do terénu nad 0,80 m.

Deľiace konštrukcie sú murované. Základový konštrukcie sú betónové pásy s vodorovnou izoláciou v zadnej časti ako i v bočných stranách so zapustením, do terénu o zvislou izoláciou.

Stropná konštrukcia stavby je železobetónová s rovným podhľadom v prízemí a v podkroví s vytvorenými podhľadovými doskami so zateplením. Krovná konštrukcia je sedlová s krytinou škridla, klampiarske konštrukcie sú osadené z pozinkovaného plechu. Vnútorné omietky sú vápenné hladké, v soc. častiach s vyhotovenými keramickými obkladmi ako i v dennej miestnosti ako i v miestnosti pre upratovačku. V časti podzemnej pivnice sú obklady pri kuchynskej linke s drezmi ako i s celoplošným obkladom steny v najvyššej časti osadenej do terénu. Vonkajšie omietky sú na báze umelých hmôt, v časti naroží s realizovanými kamennými obkladmi a u 2.N.P je realizovaný drevený obklad. Schody sú železobetónové s povrchovou úpravou z keramickej dlažby. Dvere sú plné dyhované s osadením do obíjaných zárubní. Okná sú osadené plástové s izolačnými dvojsklami. Podlahy sú z keramických dlaždíc, resp. z liatej podlahy v časti podzemnej pivnice, ako i u dvoch izieb v podkroví sú položené veľkoplošné parkety.

Vykurovanie je ústredné teplovodné podlahové, zdrojom vykurovania je kotol ÚK na pelety so zásobníkom a podávačom, osadená je kozubová vložka.

Zdrojom TUV je zásobník s prepojením na solárny systém. Elektroinštalčné rozvody i na 380V. Rozvody vody sú plastové, kanalizačné rozvody z PVC potrubia.

V dispozičnom riešení stavba pozostáva:

1.N.P- prízemie spĺňa však podmienku osadenie do 0,80 m a tak je suterénom

Dispozične stavba pozostáva zo vstupnej haly so schodiskom, priestorom pod schodiskom, sociálnej časti muži ako i ženy, chodby, TM, miestnosti pre upratovačku, dennej a skladovej miestnosti, podzemná pivnica veľkometrážna.

2. N.P- podkrovie

Dispozične stavba pozostáva z obytnej haly s priestorom schodiska, 2-och izieb, sociálnej časti;

Vnútorne vybavenie - 1.N.P-(1.P.P)

sociálna časť muži

pozostáva z osadeného z umývadla 1 ks ako i s osadeným 1 ks pisoára, taktiež je osadené WC kombi 1 ks, výtokové batérie sú všetky pákové nerezové, obklady keramické s nam.výškou 1,70 m;

sociálna časť ženy

pozostáva z osadeného z umývadla 1 ks ako i s osadeným 1 ks WC kombi, výtokové batérie sú všetky pákové nerezové, obklady keramické s nam.výškou 1,70 m;

miestnosť TM

pozostáva z kotla ÚK na pelety so zásobníkom ako i osadeným ohrievačom vody, taktiež je osadená domáca vodáreň objemu 35 L ako i s osadeného umývadla v počte 1 ks s výtokovou batériou pákovou nerezovou;

miestnosť pre upratovačku

pozostáva z osadeného umývadla v počte 1 ks a 1 ks výlevky, obklady keramické s nam.výškou 1,70 m;

denná miestnosť

pozostáva z osadenej kuchynskej linky na báze drevotriesky s dĺžkou 4,25 m s osadeným umývacím drezom nerezovým.

Podzemná pivnica je s vnútorným vybavením 1 ks uzatvorený kozub, barový pult na baze drevotriesky s dĺžkou 4,15 m, osadený nerezový dvojdrez, výtoková batéria je páková nerezová;

Vnútorne vybavenie- 2.N.P-podkrovie

pozostáva v soc. časti s umývadla 1 ks, sprcha 1 ks a WC kombi 1 ks., výtokové batérie sú pákové nerezové;

Vek stavby je určený v predloženom ZP č.103/2024 Ing. Makóniho kde sa spája vek predmetnej stavby s rokom 2016. Vek stavby je potom k roku vypracovania zn.posudku 9 rokov. 2025-2016= 9 rokov.

Životnosť stavby vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie určujem na 80 rokov.

Východisková hodnota (Vh) stavby sa vypočíta podľa vzťahu, tak že obstavaný priestor m³ sa vynásobí vytvoreným rozpočtovým ukazovateľom, podľa prílohy č.4 a koeficientami Metodiky USI v Žiline.

$$Vh (Hr) = M \cdot RU \cdot Kcu \cdot Kk \cdot Kv \cdot Kzp \cdot Kvp \cdot Km$$

M-počet merných jednotiek (m³)

RU-rozpočtový ukazovateľ podľa prílohy č.4

Kcu-koeficient vyjadrujúci nárast cien

Kk-koeficient závislej nosnej konštrukcie

Kv-koeficient vplyvu vybavenosti hodnotenej stavby(nadštandard, podštandard)

Kzp-koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby

Km-koeficient vyjadrujúci územný vplyv

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 3,831 a koeficientom vyjadrujúci územný vplyv (km)-1,0 pre ostatné okresné mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

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]
Q základov (6,25*11,90+6,35*4,55+6,0*14,90)*0,35	67,43
Q prízemia (6,25*11,90+6,35*4,55+6,0*14,90)*3,289	633,68
Q podkrovia a strechy (6,25*11,90+6,35*4,55)*1,50	154,90
(6,25*11,90+6,35*4,55)*2,25/2-	116,18
((6,35*3,12*2,25)/2)	11,14
Obstavaný priestor stavby celkom	983,33

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	6,25*11,90+6,35*4,55+6,0*14,90	192,67	Repr.	$((6,25*11,90+6,35*4,55)*3,15+(6*14,90)*3,45)/192,67$	3,289 2
Podkrovné	1	6,25*11,90+6,35*4,55	103,27	Repr.	2,40	2,4

Priemerná zastavaná plocha:

$$(192,67 + 103,27) / 2 = 147,97 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(192,67 * 3,2892 + 103,27 * 2,4) / (192,67 + 103,27) = 2,98 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 147,97) = 1,0822$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,98) = 1,0047$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c _{pi}	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu c _{pi} * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	1,00	13,00	10,11
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,20	36,00	27,97
3	Stropy	14,00	1,00	14,00	10,89
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	5,44
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	2,33
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,78
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,11
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	2,80
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	1,00	2,00	1,56
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,56
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	2,33
13	Okná	3,00	1,50	4,50	3,50
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,33
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	4,67
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,78
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,50	7,50	5,83
	Ďalšie konštrukcie				
26	Vykurovanie	-	-	4,00	3,11
27	Vnútorný vodovod	-	-	2,00	1,56
28	Vnútorná kanalizácia	-	-	2,00	1,56
29	Ohrev TUV	-	-	3,00	2,33

30	vybavenie kuchýň	-	-	1,00	0,78
31	Hygienické zariadenia a WC	-	-	1,00	0,78
32	Vnútorne keramické obklady	-	-	1,00	0,78
33	Vykurovanie	-	-	4,00	3,11
	Spolu	100,00		128,60	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 128,60 / 100 = 1,2860$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_m = 1,00$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_k * k_m$ [€/m³]
 $VH = 68,21 \text{ €/m}^3 * 3,831 * 1,2860 * 1,0822 * 1,0047 * 0,939 * 1,00$
 $VH = 343,0921 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad spracovaného ovocia s.č.3940 na p.č.5926/45	2016	9	71	80	11,25	88,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$343,0921 \text{ €/m}^3 * 983,33 \text{ m}^3$	337 372,75
Technická hodnota	$88,75 \% \text{ z } 337 372,75 \text{ €}$	299 418,32

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot odd.pozemok- parc.č.5926/46

Predmetom ocenenia je plot situovaný od ulice v čele pozemku ako i z pravej strany pozemku s nameranou dĺžkou 55 m a s výškou drôtenej poplástovanej výplne s výškou 1,60 m. Pletivo je prichytené na kovových stĺpkoch v zemi uchytených s obetónovaním. Vek plotu spájam s rokom 2016. 2025-2016= 9 rokov. Životnosť určujem na 35 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh), vypočítam ako

- násobok dĺžky podmurovky a základov plotu v metroch s príslušnou hodnotou RÚ podľa prílohy č.6
- násobku pohľadovej plochy výplne plotu v m² s príslušnou hodnotou rozpočtového ukazovateľa podľa prílohy č.6
- pripočítaním hodnoty vrát a vrátok, podľa prílohy č.6.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (k_{cú}) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 3,831 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (k_m)- 1,0 pre ostatné okresné mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky stavieb ÚSI ŽÚ v Žiline.

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 ocelových, betónových alebo drevených	55,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	88,00m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 55 m
 Pohľadová plocha výplne: 55*1,60 = 88,00 m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot odd.pozemok- parc.č.5926/46	2016	9	26	35	25,71	74,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(55,00m * 5,64 €/m + 88,00m^2 * 12,61 €/m^2) * 3,831 * 1,00$	5 439,56
Technická hodnota	74,29 % z 5 439,56 €	4 041,05

2.2.2 prípojka elektriny

Predmetom ocenenia je zemná kábová prípojka elektriny na 380 V s odhadovanou dĺžkou 160 m zo stĺpa osadeného na cudzom pozemku. Uvažujem že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2016. Dĺžka prípojky po meranie v čelnom oplatení je 150 m a 10 m je od merania ku stavbe. Vek von. úpravy je potom k roku vypracovania ZP 9 rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 50 rokov.

Východiskovú hodnotu - (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky ÚSI v Žiline sa vynásobi skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu- (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 3,831 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)- 1,0 pre ostatné okresné mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

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.d) kábová prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 290/30,1260 = 9,63 €/bm
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,78 €/bm
 Počet merných jednotiek: 150+10 = 160 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka elektriny	2016	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$160 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 3,831 * 1,00$	5 902,80
Technická hodnota	82,00 % z 5 902,80 €	4 840,30

2.2.3 žumpa na parc.č.5926/3

Predmetom ocenenia je plástová žumpa s objemom 20 m³.o.p s umiestnením na parc.č.5926/3. Vek vonkajšej úpravy spájam s rokom 2016. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je 9 rokov. 2025-2016= 9 rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 80 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky ÚSI v Žiline sa vynásobi skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 3,831 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 1,0 pre ostatné okresné mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

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: 20 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
žumpa na parc.č.5926/3	2016	9	71	80	11,25	88,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,831 * 1,00$	8 265,77
Technická hodnota	88,75 % z 8 265,77 €	7 335,87

2.2.4 záchytná šachta vody

Predmetom ocenenia je plástová záchytná šachta vody s odhadovanou kubatúrou 5 m³.o.p. Vek vonkajšej úpravy spájam s rokom 2016. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je 9 rokov. 2025-2016= 9 rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 80 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky USI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 3,831 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 1,0 pre ostatné okresné mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

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: $5 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $K_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $K_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
záchytná šachta vody	2016	9	71	80	11,25	88,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,831 * 1,00$	2 066,44
Technická hodnota	$88,75 \% \text{ z } 2 066,44 \text{ €}$	1 833,97

2.2.5 prípojka vody

Predmetom ocenenia je prípojka vody s nameranou dĺžkou 20 m, vedúca zo záchytnej nádrže do stavby s čerpadlom do domácej vodárne. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2016. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 9 rokov. $2025-2016=9$ rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 50 rokov.

Východisková hodnota - (Vh), vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky USI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 3,831 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-1,0 pre ostatné okresné mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 20 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka vody	2016	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,831 * 1,00$	3 178,96
Technická hodnota	$82,00 \% \text{ z } 3\,178,96 \text{ €}$	2 606,75

2.2.6 spevnené plochy na parc.č. 5926/46

Predmetom ocenenia je spevnená plocha zo zámkovej dlažby v časti dvora pred budovou o ploche 362,30 m². Vek vonkajšej úpravy spájam s rokom 2016. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je 9 rokov. 2025-2016= 9 rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 45 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky ÚSI v Žiline sa vynásobi skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (k_{cu}) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 3,831 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (k_M) - 1,0 pre ostatné okresné mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

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

Počet merných jednotiek:

$1,80 * 5,0 + 1 * 10 + (3,30 * 1,0) / 2 * 6,0 + 4 * 6,0 + ((7,50 + 4,0) / 2 * (4 * 5) / 2) + ((7,0 + 4,0) / 2 + (7 * 10,40) / 2) + ((12 * 9,50) / 2 + (10,40 * 20) / 2) + 1 * 9 + 8 * 5,0 = 362,3 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

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

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnené plochy na parc.č. 5926/46	2016	9	36	45	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$362,3 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,831 * 1,00$	20 278,26
Technická hodnota	80,00 % z 20 278,26 €	16 222,61

2.2.7 záhonové obrubníky na parc.č. 5926/46

Predmetom ocenenia sú záhonové obrubníky vytvárajúc lemy okolo spevnených plôch so zámkovej dlažby s dĺžkou 38 m.

Vek vonkajšej úpravy spájam s rokom 2016. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je 9 rokov. 2025-2016= 9 rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 45 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky ÚSI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 3,831 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 1,0 pre ostatné okresné mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Obrubníky
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 28. Obrubníky
Bod: 28.4. Obrubník záhonový

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $145/30,1260 = 4,81 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 38 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_m = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
záhonové obrubníky na parc.č. 5926/46	2016	9	36	45	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$38 \text{ bm} * 4,81 \text{ €/bm} * 3,831 * 1,00$	700,23
Technická hodnota	80,00 % z 700,23 €	560,18

2.2.8 vonkajšie schody na parc.č.5926/45

Predmetom ocenenia sú vonkajšie schody umožňujúce vstup do stavby s uložením na teréne s povrchovou úpravou keramiká dlažba s celkovou dĺžkou stupňov 9,18 m. Vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2016. Vek dátumu vypracovania zn. posudku je 9 rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 50 rokov.

Východisková hodnota (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky ÚSI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 3,831 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)- 1,0 pre ostatné okresné mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky výpočtu stavieb ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $385/30,1260 = 12,78 \text{ €/bm}$ stupňa
Počet merných jednotiek: $1*4,2+1*3,93+1,05 = 9,18 \text{ bm}$ stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $K_{cu} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $K_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vonkajšie schody na parc.č.5926/45	2016	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9,18 \text{ bm}$ stupňa * $12,78 \text{ €/bm}$ stupňa * $3,831$ * $1,00$	449,45
Technická hodnota	$82,00 \%$ z 449,45 €	368,55

2.2.9 prípojka kanalizácie

Predmetom ocenenia je kanalizačná prípojka vedúca zo stavby do ČOV s nameranou dĺžkou 35 m. zhotovenú z PVC potrubia priemer 150 mm. Vonkajšia úprava uvažujem, že bola vybudovaná v roku 2016 spolu s hlavnou stavbou. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 9 rokov. 2025-2016= 9 rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 60 rokov.

Východiskovú hodnotu - (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodíky ÚSI v Žiline sa vynásobi skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 3,831 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)- 1,0 pre ostatné okresné mestá, podľa tabuľky č.2, Metodíky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 35 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $K_{cu} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $K_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka kanalizácie na parc.č.	2016	9	51	60	15,00	85,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$35 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,831 * 1,00$	3 805,33
Technická hodnota	85,00 % z 3 805,33 €	3 234,53

2.2.10 čistička odpadových vôd na parc.č.5926/3

Predmetom ocenenia je osadená ČOV na parc.č. 5926/3 pri komunikácii s následným prepojením na zbernú plástovú žumpu. Vonkajšia úprava uvažujem, že bola vybudovaná v roku 2016. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je 9 rokov. $2025-2016=9$ rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 40 rokov.

Východiskovú hodnotu - (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky USI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 3,831 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-1,0 pre ostatné okresné mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Malé čistiarne odpadových vôd vrátane technológie
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 31. Malé čistiarne odpadových vôd vrátane technológie
Bod: 31.2. Výkonu do 8. ekv. (napr. typ SX 8)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $86250/30,1260 = 2862,98 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
čistička odpadových vôd na parc.č.5926/3	2016	9	31	40	22,50	77,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 2862,98 \text{ €/Ks} * 3,831 * 1,00$	10 968,08
Technická hodnota	77,50 % z 10 968,08 €	8 500,26

2.2.11 požiarňa nádrž na parc.č.5926/3

Predmetom ocenenia je požiarňa plástová nádrž s kubatúrou 20 m³.o.p. Vonkajšia úprava uvažujem, že bola vybudovaná v roku 2016 spolu s hlavnou stavbou. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 16 rokov. $2025-2016=9$ rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 80 rokov.

Východiskovú hodnotu - (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky USI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 3,831 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-1,0 pre ostatné okresné mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

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: $20 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
požiarna nádrž na parc.č.5926/3	2016	9	71	80	11,25	88,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,831 * 1,00$	8 265,77
Technická hodnota	$88,75 \% \text{ z } 8 265,77 \text{ €}$	7 335,87

2.2.12 domáca vodáreň

Predmetom ocenenia je domáca vodáreň o objeme 50L s umiestnením v časti kotolne. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2016. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 9 rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 30 rokov.

Východisková hodnota - (Vh), vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky USI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 3,831 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-1,0 pre ostatné okresné mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.7. Domáce vodárne (JKSO 814 2)
Položka: 1.7.a) Darling - podľa výkonu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $6650/30,1260 = 220,74 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_m = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
domáca vodáreň	2016	9	21	30	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 K_s * 220,74 \text{ €/Ks} * 3,831 * 1,00$	845,65
Technická hodnota	70,00 % z 845,65 €	591,96

2.2.13 zatrávňovacie tvarovky na parc.č. 5926/46

Predmetom ocenenia je zatrávňovacie tvarovky s umiestnením na vonkajšom kryte podzemnej pivnice patriacej k hlavnej stavbe. Vek vonkajšej úpravy spájam s rokom 2016. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je 9 rokov. 2025-2016= 9 rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 40 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky USI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 3,831 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 1,0 pre ostatné okresné mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.i) Polovegetačné panely

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $380/30,1260 = 12,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $15*7,0+15*5,0+((3+3)/2*25)+((3+4)/2*(2+6)/2)+6,5*5,0 = 289 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_m = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
zatrávňovacie tvarovky na parc.č. 5926/46	2016	9	31	40	22,50	77,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$289 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 12,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,831 * 1,00$	13 961,27

Technická hodnota	77,50 % z 13 961,27 €	10 819,98
-------------------	-----------------------	-----------

2.2.14 vonkajšie schody na parc.č.5926/21

Predmetom ocenenia sú vonkajšie schody umožňujúce vstup do podkrovia stavby. Vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2010. Vek dátumu vypracovania zn. posudku je 15 rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 50 rokov.

Východisková hodnota (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky USI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 3,831 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-1,0 pre ostatné okresné mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky výpočtu stavieb USI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.8. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $760/30,1260 = 25,23$ €/bm stupňa
Počet merných jednotiek: 12*1 bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_m = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vonkajšie schody na parc.č.5926/21	2010	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm stupňa} * 25,23 \text{ €/bm stupňa} * 3,831 * 1,00$	1 159,87
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 1 159,87 \text{ €}$	811,91

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Bytové a nebytové budovy (haly)		
Rozostavaný sklad spracovaného ovocia s.č.2927 na p.č.5926/21	770 016,15	625 638,12
Spracovanie a sklad poľn. produktov s.č.3835 na p.č.5926/37	493 864,55	432 131,48
Sklad spracovaného ovocia s.č.3940 na p.č.5926/45	337 372,75	299 418,32
Plot odd.pozemok- parc.č.5926/46	5 439,56	4 041,05
Vonkajšie úpravy		
prípojka elektriny	5 902,80	4 840,30
žumpa na parc.č.5926/3	8 265,77	7 335,87

záchytná šachta vody	2 066,44	1 833,97
prípojka vody	3 178,96	2 606,75
spevnené plochy na parc.č. 5926/46	20 278,26	16 222,61
záhonové obrubníky na parc.č. 5926/46	700,23	560,18
vonkajšie schody na parc.č.5926/45	449,45	368,55
prípojka kanalizácie na parc.č.	3 805,33	3 234,53
čistička odpadových vôd na parc.č.5926/3	10 968,08	8 500,26
požiarna nádrž na parc.č.5926/3	8 265,77	7 335,87
domáca vodáreň	845,65	591,96
zatrávňovacie tvarovky na parc.č. 5926/46	13 961,27	10 819,98
vonkajšie schody na parc.č.5926/21	1 159,87	811,91
Celkom:	1 686 540,89	1 426 291,71

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮV: Sklad spracovaného ovocia s.č.3940 na p.č.5926/45

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Stavby sa nachádzajú v obci Brezno v lokalite stavebne nezrastenej s obcou v lokalite nazývanej Čechoval. Predmetný areál bol s pôvodným využitím ako farma pre poľnohospodársku výrobu. Pozemky sú svahovité s prístupom z verejnej komunikácie a následne z poľnej cesty. Obec patrí medzi okresné mestá s kompletnou občianskou vybavenosťou. Orientácia hlavných miestností predmetných stavieb je určená v položke so situovaním ako prevažne vhodná a nevhodná.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Využitie predmetných nehnuteľností : stavby sú postavené ako stavby pre poľnohospodársku výrobu a to sklady a spracovanie ovocia. Je teda zrejme, že predmetné stavby sú stále využívané na projektovaný alebo podobný účel. Iné využitie priestorov však je taktiež možné.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Nie sú známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha v _i	Výsledok K _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,400	13	5,20

	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,220	30	6,60
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	8	6,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,400	7	2,80
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,800	10	8,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,200	9	10,80
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	1,200	6	7,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,800	5	4,00
10	Konfigurácia terénu južný svah o sklone väčšom ako 25%	IV.	0,220	6	1,32
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,220	7	1,54
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti žiadna, alebo vo vzdialenosti nad 2 km	V.	0,040	7	0,28
13	Obč. vybav.(úradý,školy,zdrav.,obchody,služby,kultúra) žiadna	V.	0,040	10	0,40
14	Prirodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,400	8	3,20
15	Kvalita život. prostř. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,040	7	0,28
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,400	4	1,60
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	0,800	20	16,00
	Spolu			180	88,42

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 88,42 / 180$	0,491
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 367\ 710,20 \text{ €} * 0,491$	180 545,71 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Hrubý výnos

Predmetná zadané hodnoty sú fiktívne.

U obdobných nehnuteľností s rovnakým využitím som skúmal výšku reálneho prenájmu v obci Brezno a okolí a zistil som, že prenájom priestorov s podobnou stavbou skladu spracovaného ovocia s podzemnou pivnicou tvoria jeden celok v súčasnosti bez realizovaného prenájmu a tak všetky nižším využitím sa pohybuje okolo 3,33.-Euro za m²/mes.

- predpokladom výpočtu je, že prevádzkové a správne náklady pri vyššie uvedenej sadzbe znáša prenajímateľ a to daň z nehnuteľnosti som určil na základe VZN mesta Brezno vop výške 682,94.-Euro.

- poistenie nehnuteľnosti som určil sadzbou 0,05% z VH a to 259,23.-Euro/rok

- náklady na pravidelnú údržbu sú 0,20% z VH a to na čiastku 1036,89.-Euro.

- náklady na správu objektu som určil na 3% z Hr.výnosu na 477,14.-Euro.

Uvažujem, že nájomcovia znášajú všetky ostatné platby - a to elektrinu, ako i odvoz odpadu spojený s operáciami majú súvis so skladovým resp. jednoduchým výrobným procesom.

V položke odhad straty príjmov uvažujem u prenajatých časti so stratou 15% z hrubého výnosu stavby t.j. 2 385,68.-Euro.

Predpokladom výpočtu je budúca doba užitočnosti 15 rokov.

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
Sklad spracovaného ovocia s.č.3940 na p.č.5926/45					
1.N.P	292,67*0,8+103,27*0,8	316,75	m ²	40,00	12 670,00
2.N.P-podkrovie	103,27*0,8	82,62	m ²	40,00	3 304,80
Hrubý výnos spolu:					15 974,80

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	0,46% z 15 974,80	73,48

Hrubý výnos stavby: 15 974,80 - 73,48 = 15 901,32 €/rok

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
daň z nehnuteľnosti	4,64/100*1,2*662+(187,27*3,45)	682,94
poistenie nehnuteľnosti	0,05 % z (421 500,32 * 1,23)	259,22
Náklady na údržbu		
pravidelná údržba	0,20 % z (421 500,32 * 1,23)	1 036,89
Správne náklady		
správa objektu	3,00 % z 15 901,32	477,04
Náklady spolu:		2 456,09

Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	15% z 15 901,32	2 385,20

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
15 901,32	2 456,09	2 385,20	11 060,03

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:	15 r.
Základná úroková sadzba ECB:	$i = 2,90 \text{ %/rok}$
Miera rizika:	$r = 3,00 \text{ %/rok}$
Zaťaženie daňou z príjmu:	$d = 1,38 \text{ %/rok}$
Úroková miera:	$u = 2,90 + 3,00 + 1,38 = 7,28 \text{ %/rok}$
Kapitalizačný úrokomer:	$k = 7,28 / 100 = 0,0728$
Likvidačná hodnota	

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		180 545,71
Likvidačné náklady:		
likvidačná hodnota	2,00 % z 180 545,71 €	3 610,91
Likvidačná hodnota:		176 934,80

Výnosová hodnota

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

$$HV = 11\,060,03 \cdot \frac{(1+0,0728)^{15} - 1}{(1+0,0728)^{15} \cdot 0,0728} + \frac{176\,934,80}{(1+0,0728)^{15}}$$

$$HV = 98\,976,23 + 61\,664,01 = 160\,640,25 \text{ €}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH): 367 710,20 €

Výnosová hodnota (HV): 160 640,25 €

Určenie váh podľa W.Naegeliho:

Rozdiel:

$$R = \frac{TH - HV}{HV} \cdot 100 = \frac{367\,710,20 - 160\,640,25}{160\,640,25} \cdot 100 = 128,90\%$$

Váha technickej hodnoty: $b = 1$

Váha výnosovej hodnoty: $a = 5$

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$VŠH_s = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b}$$

$$VŠH_s = \frac{(5 \cdot 160\,640,25) + (1 \cdot 367\,710,20)}{5 + 1} = 195\,151,91 \text{ €}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	180 545,71
Kombinovaná metóda	195 151,91

Ako vhodná metóda bola použitá VŠH vyp. polohovou diferenciáciou i keď obe vypočítané hodnoty sú približne rovnaké.

VŠH stavieb = 180 545,71 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 zastavaná plocha a nádvorie****POPIS**

Všeobecnú hodnotu stanovujem metódou polohovej diferenciácie, podľa vzťahu

$$VŠH_{poz} = M * VŠH_{mj}$$

kde

M - výmera pozemkov v m²VŠH_{mj} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Euro/m²

$$VŠH_{mj} = V_{Hmj} * k_{pd} \text{ (Eur/m}^2\text{)},$$

kde

V_{Hmj} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov

V_{Hmj}Euro/m²

d./ Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov
 , kde patrí aj mesto Brezno.

9,96 Euro.-

Pozemky sa nachádzajú mimo intravilán obce Brezno v poľnohospodárskej usadlosti so vzdialenosťou nad 2 km pre vyžitie hromadnej prepravy obci. V predmetnej lokalite je z inž. sietí vybudovaný iba verejný rozvod elektriny. Na parc.KN č.5926/45 je postavená stavba skladu spracovaného ovocia so s.č.3940 a parc.č.5926/46 je dvorom.

k_{pd} je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{pd} = K_s * k_v * k_d * k_p * k_i * k_z * k_r \text{ (-), kde}$$

- k_s je koeficientom všeobecnej situácie (0,70-2,0),
- k_v je koeficient intenzity využitia (0,50-2,0),
- k_d je koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)
- k_p je koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,0)
- k_i je koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)
- k_z je koeficient povyšujúcich faktorov (1,0-3,0)
- k_r je koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
5926/45	zastavaná plocha a nádvorie	366,00	1/1	366,00
5926/46	zastavaná plocha a nádvorie	296,00	1/1	296,00
Spolu výmera				662,00

Obec:

Brezno

Východisková hodnota:V_{Hmj} = 9,96 €/m²

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	0,90
k _v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95

k _D koeficient vzťahov	dopravných	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 využitia územia	funkčného	5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva	1,00
k _I koeficient infraštruktúry pozemku	technickej	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,80
k _Z koeficient faktorov	povyšujúcich	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,00
k _R koeficient faktorov	redukujúcich	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,85

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,90 * 0,95 * 0,90 * 1,00 * 0,80 * 1,00 * 0,85$	0,5233
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 0,5233$	5,21 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 5926/45	$366,00 \text{ m}^2 * 5,21 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 906,86
parcela č. 5926/46	$296,00 \text{ m}^2 * 5,21 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 542,16
Spolu		3 449,02

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Rozostavaný sklad spracovaného ovocia na parc.KN č.5926/21

4.1 STAVBY

4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDi}	Váha v _i	Výsledok k _{PDi} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,400	13	5,20

	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,220	30	6,60
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	8	6,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,400	7	2,80
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,800	10	8,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,200	9	10,80
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	1,200	6	7,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,800	5	4,00
10	Konfigurácia terénu južný svah o sklone väčšom ako 25%	IV.	0,220	6	1,32
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,220	7	1,54
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti žiadna, alebo vo vzdialenosti nad 2 km	V.	0,040	7	0,28
13	Obč. vybav.(úrad, škol.,zdrav.,obchody, služby, kultúra) žiadna	V.	0,040	10	0,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,400	8	3,20
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,040	7	0,28
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,400	4	1,60
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	0,800	20	16,00
	Spolu			180	88,42

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 88,42 / 180$	0,491
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 626\,450,03 \text{ €} * 0,491$	307 586,96 €

4.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

4.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA**Hrubý výnos**

Predmetná zadané hodnoty sú fiktívne.

U obdobných nehnuteľností s rovnakým využitím som skúmal výšku reálneho prenájmu v obci Brezno a okolí a zistil som, že prenájom priestorov s podobným využitím je možný 4,16.-Euro/m²/mes..

- predpokladom výpočtu je, že prevádzkové a správne náklady pri vyššie uvedenej sadzbe znáša prenajímateľ a to daň z nehnuteľnosti som určil na základe VZN mesta Brezno vo výške 1249,45.-Euro.

- poistenie nehnuteľnosti som určil sadzbou 0,05% z VH a to 474,27.-Euro/rok

- náklady na pravidelnú údržbu sú 0,2% z VH a to na čiastku 1897,09.-Euro.

- náklady na správu objektu som určil na 3% z Hr.výnosu na 800,23.-Euro.

Uvažujem, že nájomcovia znášajú všetky ostatné platby - a to elektrinu, ako i odvoz odpadu spojený s operáciami majú súvis so skladovým resp. jednoduchým výrobným procesom.

V položke odhad straty príjmov uvažujem u prenajatých časti so stratou 15% z hrubého výnosu stavby t.j. 4001,14.-Euro.

Predpokladom výpočtu je budúca doba užítkovosti 15 rokov.

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné [€/rok]	spolu
Rozostavaný sklad spracovaného ovocia s.č.2927						
1.N.P	$(330+(2,60*3,95))*0,8$	272,22	m ²	50,00	13 611,00	
2.N.Podkrovie	$330*0,8$	264,00	m ²	50,00	13 200,00	
Hrubý výnos spolu:					26 811,00	

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	0,51% z 26 811,00	136,74

Hrubý výnos stavby: 26 811,00 - 136,74 = 26 674,26 €/rok

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
daň z nehnuteľnosti	$(361,30*3,45)+(4,64/100)*1,20+(8094*(0,0318/100)*1,2)$	1 249,45
poistenie nehnuteľnosti	$0,05\% \text{ z } (771\ 176,02 * 1,23)$	474,27
Náklady na údržbu		
pravidelná údržba	$0,20\% \text{ z } (771\ 176,02 * 1,23)$	1 897,09
Správne náklady		
správne náklady	$3,00\% \text{ z } 26\ 674,26$	800,23
Náklady spolu:		4 421,04

Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	15% z 26 674,26	4 001,14

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
26 674,26	4 421,04	4 001,14	18 252,08

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:	15 r.
Základná úroková sadzba ECB:	$i = 2,90 \text{ %/rok}$
Miera rizika:	$r = 3,00 \text{ %/rok}$
Zaťaženie daňou z príjmu:	$d = 1,38 \text{ %/rok}$
Úroková miera:	$u = 2,90 + 3,00 + 1,38 = 7,28 \text{ %/rok}$
Kapitalizačný úrokomer:	$k = 7,28 / 100 = 0,0728$
Likvidačná hodnota	

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		307 586,96
Likvidačné náklady:		
likvidačná hodnota	2,00 % z 307 586,96 €	6 151,74
Likvidačná hodnota:		301 435,22

Výnosová hodnota

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

$$HV = 18\,252,08 \cdot \frac{(1+0,0728)^{15} - 1}{(1+0,0728)^{15} \cdot 0,0728} + \frac{301\,435,22}{(1+0,0728)^{15}}$$

$$HV = 163\,337,91 + 105\,053,98 = 268\,391,89 \text{ €}$$

4.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH):	626 450,03 €
Výnosová hodnota (HV):	268 391,89 €

Určenie váh podľa ÚSI:

Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| \cdot 100 = \left| \frac{626\,450,03 - 268\,391,89}{268\,391,89} \right| \cdot 100 = 133,41\%$$

Váha technickej hodnoty: $b = 1$ Váha výnosovej hodnoty: $a = 11$

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$VŠH_s = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b}$$

$$VŠH_s = \frac{(11 \cdot 268\,391,89) + (1 \cdot 626\,450,03)}{11 + 1} = 298\,230,07 \text{ €}$$

4.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	307 586,96
Kombinovaná metóda	298 230,07

Ako vhodná metóda bola použitá VŠH vyp. polohovou diferenciáciou i keď obe vypočítané hodnoty sú približne rovnaké.

VŠH stavieb = 307 586,96 €

4.2 POZEMKY

4.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.2.1.1 zastavaná plocha a nádvorie

POPIS

Všeobecnú hodnotu stanovujem metódou polohovej diferenciácie, podľa vzťahu
 $VŠH_{poz} = M * VŠH_{mj}$,

kde

M - výmera pozemkov v m²

VŠH_{mj} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Euro/m²

$$VŠH_{mj} = V_{Hmj} * k_{pd} \text{ (Eur/m}^2\text{)},$$

kde

V_{Hmj} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov

V_{Hmj}

Euro/m²

d./ Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov
 , kde patrí aj mesto Brezno.

9,96 Euro.-

Pozemky sa nachádzajú mimo intravilán obce Brezno v poľnohospodárskej usadlosti so vzdialenosťou nad 2 km pre vyžitie hromadnej prepravy obci. V predmetnej lokalite je z inž. sietí vybudovaný iba verejný rozvod elektriny. Na parc.KN č.5926/21 je postavená stavba rozostavaná stavba skladu spracovaného ovocia a ostatné dve parcely sú parcelami dvora.

k_{pd} je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{pd} = K_s * k_v * k_d * k_p * k_i * k_z * k_r \text{ (-)}, \text{ kde}$$

- k_s je koeficientom všeobecnej situácie (0,70-2,0),
- k_v je koeficient intenzity využitia (0,50-2,0),
- k_d je koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)
- k_p je koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,0)
- k_i je koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)
- k_z je koeficient povyšujúcich faktorov (1,0-3,0)
- k_r je koeficient redukujuúcich faktorov (0,20-0,99)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
5926/21	zastavaná plocha a nádvorie	366,00	1/1	366,00
5926/47	zastavaná plocha a nádvorie	42,00	1/1	42,00
5926/48	zastavaná plocha a nádvorie	235,00	1/1	235,00
Spolu výmera				643,00

Obec:

Brezno

Východisková hodnota:

V_{Hmj} = 9,96 €/m²

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	0,90
k _v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95

k _D koeficient vzťahov	dopravných	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 využitia územia	funkčného	5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva	1,00
k _I koeficient infraštruktúry pozemku	technickej	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,80
k _Z koeficient faktorov	povyšujúcich	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient faktorov	redukujúcich	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,85

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,95 * 0,90 * 1,00 * 0,80 * 1,00 * 0,85$	0,5233
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 0,5233$	5,21 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 5926/21	$366,00 \text{ m}^2 * 5,21 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 906,86
parcely č. 5926/47	$42,00 \text{ m}^2 * 5,21 \text{ €/m}^2 * 1/1$	218,82
parcely č. 5926/48	$235,00 \text{ m}^2 * 5,21 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 224,35
Spolu		3 350,03

4.2.1.2 trvalý trávny porast

POPIS

Všeobecnú hodnotu stanovujem metódou polohovej diferenciácie, podľa vzťahu

$$VŠH_{\text{poz}} = M * VŠH_{\text{mj}},$$

kde

M - výmera pozemkov v m²

VŠH_{mj} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Euro/m²

$$VŠH_{\text{mj}} = V_{H_{\text{mj}}} * k_{PD} \text{ (Eur/m}^2\text{)},$$

kde

V_{H_{mj}} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov

V_{H_{mj}}

Euro/m²

d./ Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov

9,96 Euro.-

, kde patrí aj mesto Brezno.

Pozemok sa nachádza mimo intravilán obce Brezno v poľnohospodárskej usadlosti so vzdialenosťou nad 2 km pre vyžitie hromadnej prepravy obci. V predmetnej lokalite je z inž. sietí vybudovaný iba verejný rozvod elektriny. Predmetná parcela je parcelou dvora.

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{PD} = K_s * k_v * k_d * k_p * k_i * k_z * k_r \text{ (-)}, \text{ kde}$$

-k_s je koeficientom všeobecnej situácie

(0,70-2,0),

-k_v je koeficient intenzity využitia

(0,50-2,0),

-k_d je koeficient dopravných vzťahov

(0,80-1,20)

-k_p je koeficient funkčného využitia územia

(0,80-2,0)

- ki je koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)
 -kz je koeficient zvyšujúcich faktorov (1,0-3,0)
 -kr je koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
5926/4	trvalý tráv. porast	8094,00	1/1	8094,00

Obec:

Brezno

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 9,96 €/m²

Označenie koeficientu	a názov	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient situácie	všeobecnej	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	0,90
kv 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	0,95
kd koeficient vzťahov	dopravných	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
kf koeficient využitia územia	funkčného	5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva	1,00
ki koeficient infraštruktúry pozemku	technickej	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,80
kz koeficient faktorov	povyšujúcich	0. nevyskytuje sa	1,00
kr koeficient faktorov	redukujúcich	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,85

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 0,90 * 0,95 * 0,90 * 1,00 * 0,80 * 1,00 * 0,85$	0,5233
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * K_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 0,5233$	5,21 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 5926/4	$8\,094,00 \text{ m}^2 * 5,21 \text{ €/m}^2 * 1/1$	42 169,74
Spolu		42 169,74

5. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Spracovanie a sklad poľnohospodárskych produktov s.č.3835 na parc.KN č.5926/37

5.1 STAVBY

5.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

5.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	KPDI	Váha VI	Výsledok KPDI*VI
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,400	13	5,20
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	IV.	0,220	30	6,60
	časť obce nevhodná k bývaní situovaná na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti	II.	0,800	8	6,40
	nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	III.	0,400	7	2,80
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	0,800	10	8,00
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,200	9	10,80
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	1,200	6	7,20
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	0,800	5	4,00
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	IV.	0,220	6	1,32
	južný svah o sklone väčšom ako 25%				
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	IV.	0,220	7	1,54
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	V.	0,040	7	0,28
	žiadna, alebo vo vzdialenosti nad 2 km				
13	Obč. vybav.(úradý, škol.,zdrav.,obchody, služby, kultúra)	V.	0,040	10	0,40
	žiadna				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,400	8	3,20
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				

15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,800	9	7,20
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,400	8	3,20
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,040	7	0,28
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	III.	0,400	4	1,60
	bežný prenájom nehnuteľností				
19	Názor znalca	II.	0,800	20	16,00
	dobrá nehnuteľnosť				
Spolu				180	88,42

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 88,42 / 180$	0,491
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 432 131,48 € * 0,491$	212 176,56 €

5.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

5.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Hrubý výnos

Predmetná zadané hodnoty sú fiktívne.

U obdobných nehnuteľností s rovnakým využitím som skúmal výšku reálneho prenájmu v obci Brezno a okolí a zistil som, že prenájom priestorov s podobným využitím sa pohybuje okolo 4,16.-Euro za m²/mes.

- predpokladom výpočtu je, že prevádzkové a správne náklady pri vyššie uvedenej sadzbe znáša prenajímateľ a to daň z nehnuteľnosti som určil na základe VZN mesta Brezno vo výške 1097.-Euro.

- poistenie nehnuteľnosti som určil sadzbou 0,05% z VH a to 303,73.-Euro/rok

- náklady na pravidelnú údržbu sú 0,20% z VH a to na čiastku 1214,91.-Euro.

- náklady na správu objektu som určil na 3% z Hr.výnosu na 364,87.-Euro.

Uvažujem, že nájomcovia znášajú všetky ostatné platby - a to elektrinu, ako i odvoz odpadu spojený s operáciami majú súvis so skladovým resp. jednoduchým výrobným procesom.

V položke odhad straty príjmov uvažujem u prenajatých časti so stratou 15% z hrubého výnosu stavby t.j. 1 824,35.-Euro.

Predpokladom výpočtu je budúca doba užítkovosti 15 rokov.

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
Spracovanie a sklad poľnohospodárskych produktov					
1.N.P	$306,97 * 0,8$	245,58	m ²	50,00	12 279,00

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	0,95% z 12 279,00	116,65

Hrubý výnos stavby: 12 279,00 - 116,65 = 12 162,35 €/rok

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
----------------------------	---------	----------------

Prevádzkové náklady		
daň z nehnuteľnosti	$(4,64/100 \cdot 1,2) \cdot 363 + 306,97 \cdot 3,45$	1 079,27
poistenie nehnuteľnosti	0,05 % z (493 864,55 * 1,23)	303,73
Náklady na údržbu		
pravidelná údržba	0,20 % z (493 864,55 * 1,23)	1 214,91
Správne náklady		
správa objektov	3,00 % z 12 162,35	364,87
Náklady spolu:		2 962,78

Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	15% z 12 162,35	1 824,35

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
12 162,35	2 962,78	1 824,35	7 375,22

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:	15 r.
Základná úroková sadzba ECB:	$i = 2,90 \text{ %/rok}$
Miera rizika:	$r = 3,00 \text{ %/rok}$
Zaťaženie daňou z príjmu:	$d = 1,38 \text{ %/rok}$
Úroková miera:	$u = 2,90 + 3,00 + 1,38 = 7,28 \text{ %/rok}$
Kapitalizačný úrokomer:	$k = 7,28 / 100 = 0,0728$
Likvidačná hodnota	

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		212 176,56
Likvidačné náklady:		
likvidačná hodnota	2,00 % z 212 176,56 €	4 243,53
Likvidačná hodnota:		207 933,03

Výnosová hodnota

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

$$HV = 7\,375,22 \cdot \frac{(1+0,0728)^{15} - 1}{(1+0,0728)^{15} \cdot 0,0728} + \frac{207\,933,03}{(1+0,0728)^{15}}$$

$$HV = 66\,000,86 + 72\,467,29 = 138\,468,15 \text{ €}$$

5.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH):	432 131,48 €
Výnosová hodnota (HV):	138 468,15 €

Určenie váh podľa W.Naegeliho:

Rozdiel:

$$R = \frac{TH - HV}{HV} \cdot 100 = \frac{432\,131,48 - 138\,468,15}{138\,468,15} \cdot 100 = 212,08\%$$

Váha technickej hodnoty: $b = 1$
 Váha výnosovej hodnoty: $a = 5$
 Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$V\dot{S}H_s = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

$$V\dot{S}H_s = \frac{(5 * 138\,468,15) + (1 * 432\,131,48)}{5 + 1} = 187\,412,04 \text{ €}$$

5.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	212 176,56
Kombinovaná metóda	187 412,04

Ako vhodná metóda bola použitá VŠH vyp. polohovou diferenciáciou i keď obe vypočítané hodnoty sú približne rovnaké.

VŠH stavieb = 212 176,56 €

5.2 POZEMKY

5.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

5.2.1.1 zastavaná plocha a nádvorie

POPIS

Všeobecnú hodnotu stanovujem metódou polohovej diferenciacie, podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{poz} = M * V\dot{S}H_{mj}$$

kde

M - výmera pozemkov v m²

VŠH_{mj} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Euro/m²

$$V\dot{S}H_{mj} = V_{Hmj} * k_{pd} \text{ (Eur/m}^2\text{)},$$

kde

V_{Hmj} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácie obce - názov, alebo údaj podľa počtu obyvateľov

V_{Hmj}

Euro/m²

d./ Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov

9,96 Euro.-,

kde patrí aj mesto Brezno.

Pozemok sa nachádza mimo intravilán obce Brezno v poľnohospodárskej usadlosti so vzdialenosťou nad 2 km pre vyžitie hromadnej prepravy obci. V predmetnej lokalite je z inž. sietí vybudovaný iba verejný rozvod elektriny. Na predmetnej parcele je postavená stavba na spracovanie a sklad poľnohospodárskych produktov.

k_{pd} je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{pd} = K_s * k_v * k_d * k_p * k_i * k_z * k_r \text{ (-), kde}$$

-k _s je koeficientom všeobecnej situácie	(0,70-2,0),
-k _v je koeficient intenzity využitia	(0,50-2,0),
-k _d je koeficient dopravných vzťahov	(0,80-1,20)
-k _p je koeficient funkčného využitia územia	(0,80-2,0)
-k _i je koeficient technickej infraštruktúry pozemku	(0,80-1,50)
-k _z je koeficient povyšujúcich faktorov	(1,0-3,0)
-k _r je koeficient redukujúcich faktorov	(0,20-0,99)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
---------	--------------	--------------------------------	------------------------	--------------------------

5926/37	zastavaná plocha a nádvorie	363,00	1/1	363,00
---------	-----------------------------	--------	-----	--------

Obec: Brezno
 Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

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	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,80
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,85

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,95 * 0,90 * 1,00 * 0,80 * 1,00 * 0,85$	0,5233
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 0,5233$	5,21 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 5926/37	$363,00 \text{ m}^2 * 5,21 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 891,23
Spolu		1 891,23

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rozostavaný sklad spracovaného ovocia s.č.2927 na p.č.5926/21	812 79	2 743,65	361,30	2
Spracovanie a sklad poľn. produktov s.č.3835 na p.č.5926/37	812 79	1 803,85	306,97	1
Sklad spracovaného ovocia s.č.3940 na p.č.5926/45	812 79	981,60	192,67	2

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zastavaná plocha a nádvorie	5926/45	366,00
zastavaná plocha a nádvorie	5926/21	366,00
zastavaná plocha a nádvorie	5926/37	363,00
zastavaná plocha a nádvorie	5926/46	296,00
zastavaná plocha a nádvorie	5926/47	42,00
zastavaná plocha a nádvorie	5926/48	235,00
trvalý trávny porast	5926/4	8 094,00

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu rozostavaného skladu spracovaného ovocia s.č.2927 na parc.KN č.5926/21, stavby spracovania a skladu poľnohospodárskych produktov so s.č.3835 na parc.KN č.5926/37, ako i stavby skladu spracovaného ovocia so s.č.3940 na parc.KN č.5926/45 s príslušenstvom a s pozemkami parc.KN č.5926/21, 5926/37, 5926/45, 5926/46, 5926/47, 5926/48 nachádzajúce sa v k.ú. Brezno, obec Brezno k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších vyhlášok stanovení všeobecnej hodnoty majetku s použitím metódy polohovej diferenciácie ako i kombinovanej metódy.

Ako vhodnejšia metóda pre výpočet VŠH však bola vybratá metóda polohovej diferenciácie.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Sklad spracovaného ovocia s.č.3940 na p.č.5926/45	
Sklad spracovaného ovocia s.č.3940 na p.č.5926/45	147 014,40
Plot odd.pozemok- parc.č.5926/46	1 984,16
Vonkajšie úpravy	
prípojka elektriny	2 376,59
žumpa na parc.č.5926/3	3 601,91
záchytná šachta vody	900,48
prípojka vody	1 279,91
spevnené plochy na parc.č. 5926/46	7 965,30

záhonové obrubníky na parc.č. 5926/46	275,05
vonkajšie schody na parc.č.5926/45	180,96
pripojka kanalizácie .	1 588,15
čistička odpadových vôd na parc.č.5926/3	4 173,63
požiarna nádrž na parc.č.5926/3	3 601,91
domáca vodáreň	290,65
zatravnovacie tvarovky na parc.č. 5926/46	5 312,61
Spolu stavby	180 545,71
Pozemky	
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 5926/45 (366 m ²)	1 906,86
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 5926/46 (296 m ²)	1 542,16
Spolu pozemky (662,00 m²)	3 449,02
Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou za skupinu: Sklad spracovaného ovocia s.č.3940 na p.č.5926/45	183 994,73
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Rozostavaný sklad spracovaného ovocia na parc.KN č.5926/21	
Rozostavaný sklad spracovaného ovocia s.č.2927 na p.č.5926/21	307 188,31
vonkajšie schody na parc.č.5926/21	398,65
Spolu stavby	307 586,96
Pozemky	
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 5926/21 (366 m ²)	1 906,86
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 5926/47 (42 m ²)	218,82
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 5926/48 (235 m ²)	1 224,35
trvalý trávny porast - parc. č. 5926/4 (8 094 m ²)	42 169,74
Spolu pozemky (8 737,00 m²)	45 519,77
Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou za skupinu: Rozostavaný sklad spracovaného ovocia na parc.KN č.5926/21	353 106,73
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Spracovanie a sklad poľnohospodárskych produktov s.č.3835 na parc.KN č.5926/37	
Spracovanie a sklad poľn. produktov s.č.3835 na p.č.5926/37	212 176,56
Pozemky	
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 5926/37 (363 m ²)	1 891,23
Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou za skupinu: Spracovanie a sklad poľnohospodárskych produktov s.č.3835 na parc.KN č.5926/37	214 067,79
Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny	751 169,25
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	751 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemstopäťdesiatjedentisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Záložné právo zo Zmluvy o zriadenie záložného práva k nehnuteľnosti v prospech S Slovensko, spol.s.r.o., Tomášikova 17, Bratislava, (IČO 35812419) na zabezpečenie pohľadávky na nehnuteľnosti:

Začatie výkonu záložného práva veriteľom Slovenská sporiteľňa , a.s., Bratislava, IČO 00151653 formou dobrovoľnej dražby.

Začatie súdneho konania žaloby o určenie neplatnosti právnych úkonov záložného veriteľa pri realizácii výkonu záložného práva č-3C/26/2024 zo dňa 18.04.2024 na nehnuteľnosti:

V Zlatých Moravciach , dňa 18.02.2025



Ing. Rajnoha Ľubomír

IV. PRÍLOHY

- 1-2. Objednávka znaleckého posudku spoločnosťou U9a.s, Zelinárska 6, 821 08 Bratislava.
- 3-6. Výpis z listu vlastníctva č.4059, k.ú Brezno, vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 27.01.2025.
7. Kópia katastrálnej mapy, vyhotovená katastrálnym odborom OÚ v Brezne pod č.zákazky K1-118/2025 zo dňa 27.01.2025 na parc.č.C KN 5926/3, /4, /7, /8, /9, /10, /11, /19, /20, /21, /22, /23, /27, /28, /29, /30, /31, /32, /33, /34, /35, /36, /37, /38, /39, /45, /46, /47, /48.
8. Kópia katastrálnej mapy, vyhotovená katastrálnym odborom OÚ v Brezne pod č.zákazky K1-118/2025 zo dňa 27.01.2025 na parc.č.C-KN 6151/19.
9. Kópia katastrálnej mapy, vyhotovená katastrálnym odborom OÚ v Brezne pod č.zákazky K1-118/2025 zo dňa 27.01.2025 na parc.č.C-KN 5962/2, 12, 13, 14.
- 10-11. Kolaudačné rozhodnutie vydané Mestom Brezno pod č.j. 2015/4095-04 zo dňa 17.06.2015.
- 12-13. Rozhodnutie o určení súpisného čísla vydané Mestom Brezno pod č.j. 2015/4327-02 zo dňa 24.06.2015.
- 14-15. UPI zaslaná z mesta Brezno zo dňa 04.02.2025 pod č.j. MsÚ-2025/765-8.
16. Pôdorys prízemnia skladu spracovaného ovocia.
17. Pôdorys podkrovia skladu spracovaného ovocia.
18. REZ1-1 skladu spracovaného ovocia.
19. Pôdorys prízemnia rozostavaného skladu spracovaného ovocia.
20. Pôdorys poschodia rozostavaného skladu spracovaného ovocia.
21. REZ 1-1 rozostavaného skladu spracovaného ovocia.
22. Pôdorys stavby spracovania a skladu poľn. produktov.
23. Priečny rez skladu spracovania a skladu poľn. produktov.
24. Pozdĺžny rez skladu spracovania a skladu poľn. produktov.
- 25-28. Fotodokumentácia



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111
E-mail: zaujem@u9.sk
Web: www.u9.sk

Ing. Ľubomír Rajnoha
E. M. Šoltésovej č. 40
953 01 Zlaté Moravce

V Bratislave, dňa 23.01.2025

Vec: Objednávka znaleckého posudku.

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

PREDMET DRAŽBY - spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Císlo LV: 4059	Okres: Brezno Obec: Brezno Katastrálne územie: Brezno		Okresný úrad – katastrálny odbor: Brezno
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m ² :	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
5926/21	Zastavaná plocha a nádvorie	366	
5926/37	Zastavaná plocha a nádvorie	363	
5926/45	Zastavaná plocha a nádvorie	366	
5926/46	Zastavaná plocha a nádvorie	296	
5926/47	Zastavaná plocha a nádvorie	42	
5926/48	Zastavaná plocha a nádvorie	235	
5926/4	Trvalý trávny porast	8094	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na parcele číslo:	Popis stavby:	Druh stavby:
2927	5926/21	Rozostavaný sklad spracovaného ovocia	21
3835	5926/37	Spracovanie a sklad poľnohospodárskych produktov	2
3940	5926/45	Sklad spracovaného ovocia	20

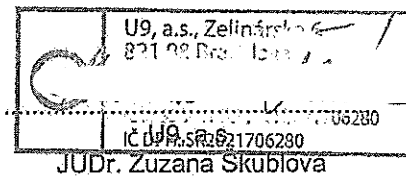
VLASTNÍK PREDMETU DRAŽBY: (spoluvlastnícky podiel vo výške 1/1)	
Meno a priezvisko / obchodné meno alebo názov :	Beáta Janštová, r.
Bydlisko / sídlo :	
Dátum narodenia / IČO :	

Obhliadka nehnuteľností sa uskutoční dňa: 17.02.2025 o 10:00 hod.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií na adresu zuzana.skublova@u9.sk a vyhotovenie a

zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



Prilohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky



VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEENOSTÍ

rovať
ovnení

res : 603 Brezno
ec : 508 497 BREZNO
astrálne územie: 806 528 Brezno

Dátum vyhotovenia: 27.01.2025
Čas vyhotovenia : 09:50:29

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č.4059

ST A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n	Umiest. pozemku	Právny vzťah
926/1	656	zastavaná plocha a nádvorie	17		2	
926/2	6026	trvalý trávny porast	7		2	
926/3	26880	trvalý trávny porast	7		2	
926/4	8094	trvalý trávny porast	7		2	
P L O M B A V Y Z N A Č E N Á N A Z Á K L A D E Z - 916/2019						
926/7	64410	trvalý trávny porast	7		2	
926/8	6324	trvalý trávny porast	7		2	
926/9	76118	trvalý trávny porast	7		2	
P L O M B A V Y Z N A Č E N Á N A Z Á K L A D E Z - 916/2019						
926/10	38305	trvalý trávny porast	7		2	
926/11	1959	trvalý trávny porast	7		2	
926/12	11368	trvalý trávny porast	7		2	
926/13	5261	trvalý trávny porast	7		2	
926/14	97	trvalý trávny porast	7		2	
926/15	1792	trvalý trávny porast	7		2	
926/20	350	zastavaná plocha a nádvorie	16		2	
926/21	366	zastavaná plocha a nádvorie	26		2	
926/22	889	ostatná plocha	34		2	
926/23	450	ostatná plocha	18		2	
926/27	346	zastavaná plocha a nádvorie	34		2	
926/28	9	zastavaná plocha a nádvorie	34		2	
926/29	141	ostatná plocha	36		2	
926/30	21	zastavaná plocha a nádvorie	17		2	
926/31	22	zastavaná plocha a nádvorie	17		2	
926/32	1425	zastavaná plocha a nádvorie	18		2	
926/33	451	ostatná plocha	99		2	
926/34	1194	zastavaná plocha a nádvorie	16		2	
926/35	16	zastavaná plocha a nádvorie	28		2	
926/36	390	zastavaná plocha a nádvorie	16		2	
926/37	363	zastavaná plocha a nádvorie	16		2	
926/38	418	zastavaná plocha a nádvorie	16		2	
926/39	339	zastavaná plocha a nádvorie	26		2	
926/45	366	zastavaná plocha a nádvorie	16		2	
926/46	296	zastavaná plocha a nádvorie	18		2	
926/47	42	zastavaná plocha a nádvorie	16		2	
926/48	235	zastavaná plocha a nádvorie	22		2	
9151/19	685	trvalý trávny porast	7		2	

legenda:

Pod spôsobu využívania pozemku

- 7 - Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast
- 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
- 26 - Pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba
- 28 - Pozemok, na ktorom je postavený vstupný portál do podzemnej stavby alebo pivnice
- 34 - Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu
- 36 - Pozemok, ktorý nie je využívaný žiadnym z uvedených spôsobov
- 99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Kód umiestnenia pozemku

- 2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr.n.	Umiest. stavby
	5926/27	2	hnojisko		1
	5926/28	2	žumpa		1
2642	5926/20	2	poľnohosp.budova-chov hovädzieho dobytku		1
2927	5926/21	21	rozostavaný sklad spracovaného ovocia		1
3823	5926/31	2	Silá na krmivo		1
3823	5926/30	2	Silo na krmivo		1
3824	5926/36	2	Sklad krmiva stelív		1
3825	5926/34	2	Prístrešok pre rožný dobytok		1
3835	5926/37	2	Spracovanie a sklad poľnohosp.produktov		1
3940	5926/45	20	Sklad spracovaného ovocia		1
3996	5926/38	20	Sklad ovocia		1
	5926/47				

Stavba so s.č. 3996 leží na parcelách č. 5926/38 a 5926/47

4041	5926/39	2	Objekt na spracovanie mäsa		1
------	---------	---	----------------------------	--	---

Legenda:

Kód druhu stavby

2 - Poľnohospodárska budova

20 - Iná budova

21 - Rozostavaná budova

Kód umiestnenia stavby

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Janštová Beáta r.

Dátum narodenia:

Spoluvlastnícky podiel:

1/1

Titul nadobudnutia

KÚPNA ZMLUVA V 824/98 ZO DŇA 6.7.1998

DAR.ZML.-V 1126/02 ZO DŇA 28.5.2002 (ČZ 861/02)

Rozhodnutie o určení súp. čísla č.2004/421/DU zo dňa 20.1.2004

na rozhodnutie o určení súpisného čísla č. 2122/2005/JO zo dňa 8.7.2005
podst' o zápis- stavebné povolenie č. 4404/2007 zo dňa 10.12.2007- Z 2557/09
zhodnutie o určení súp. čísla č. 14968/10 zo dňa 26.8.2010, Z-2941/2010.
zhodnutie o určení súp. čísla č. 29228/2014 zo dňa 18.12.2014, Z-4336/2014.
zhodnutie o určení súp. čísla č. 14967/2015 zo dňa 24.6.2015, Z-1970/2015.
podst' o zápis rozostavanej stavby, Z 3667/15.
ba zmluva V-80/2016 zo dňa 14.4.2016.
stavebné povolenie č. 36/2016 zo dňa 9.5.2016, Z-2904/2018
námenie o určení súp. čísla č. MsÚ-2019/2143-02 zo dňa 06.02.2019, Z-469/2019.
námenie o určení súp. čísla č. MsÚ-2019/11577-02 zo dňa 02.08.2019, Z-2569/2019.
námenie o určení súpisného čísla č. MsÚ-2020/10555-02 zo dňa 25.05.2020, Z-1331/2020.

známka

čítanie súdneho konania č. 7Cb/118/2014.

čítanie výkonu záložného práva veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava, IČO 151653 formou dobrovoľnej dražby.

čítanie súdneho konania žaloby o určenie neplatnosti právnych úkonov záložného veriteľa pri realizácii výkonu záložného práva č.3C/26/2024 zo dňa 18.04.2024 na nehnuteľnosti: zostavaný sklad spracovaného ovocia s.č. 2927 na parc. C-KN č. 5926/21, spracovanie a sklad poľnohosp. produktov s.č. 3835 na parc. C-KN č. 5926/37, sklad spracovaného ovocia s.č. 3940 na parc. C-KN č. 5926/45 a parcely 5926/3, 5926/4, 5926/9, 5926/21, 5926/37, 5926/45, 5926/46, 5926/47, 5926/48, P-83/2024, č.z.831/2024
čítanie súdneho konania žaloby o určenie neplatnosti záložného práva a zdržať sa realizácie výkonu záložného práva č.5C/64/2024 zo dňa 11.10.2024, P-230/2024, čz 10/2024.

č. C: ĽARCHY

or.č.: 1

záložné právo zo Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti, V 1871/16 v prospech Slovensko, spol. s r.o., Tomášikova 17, Bratislava, (IČO 35812419) na zabezpečenie pohľadávky na nehnuteľnosti: rozostavaný sklad spracovaného ovocia s.č. 2927 na parc. C-KN č. 5926/21.

or.č.: 1

záložné právo zo Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti, V 1872/16 v prospech Slovensko, spol. s r.o., Tomášikova 17, Bratislava, IČO 35812419 na zabezpečenie pohľadávky na nehnuteľnosti: parc. C-KN č. 5926/3, 5926/4, 5926/9, 5926/21, 5926/37, 5926/45, 5926/46, 5926/47, 5926/48 a stavba - spracovanie a sklad poľnohosp. produktov s.č. 3835 na parc. C- KN 5926/37.

or.č.: 1

záložné právo zo zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam podľa V 781/2019 zo dňa 3.5.2019 v prospech Slovensko, spol. s r.o., Tomášikova 17, Bratislava, IČO: 35812419 na parcelu CKN č. 5926/45 a sklad spracovaného ovocia s.č. 3940 na parcele CKN 5926/45.

or.č.: 1

záložné právo zo Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľným veciam č. 1057/19, zo dňa 20.06.2019 v prospech Pôdohospodárska platobná agentúra, Hraničná 12, Bratislava, IČO: 30794323 na zabezpečenie pohľadávky na nehnuteľnosti: parc. C-KN č. 5926/21, 5926/45 a rozostavaný sklad spracovaného ovocia s.č. 2927 na parc. C-KN č. 5926/21 a Sklad spracovaného ovocia s.č. 3940 na parc. C-KN č. 5926/45.

úplný údaj

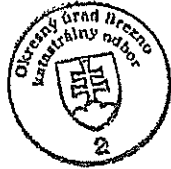
z zápisu.

Objednávka: K1-118/2025
Vyhotovil: Mgr. Lucia Cigerová

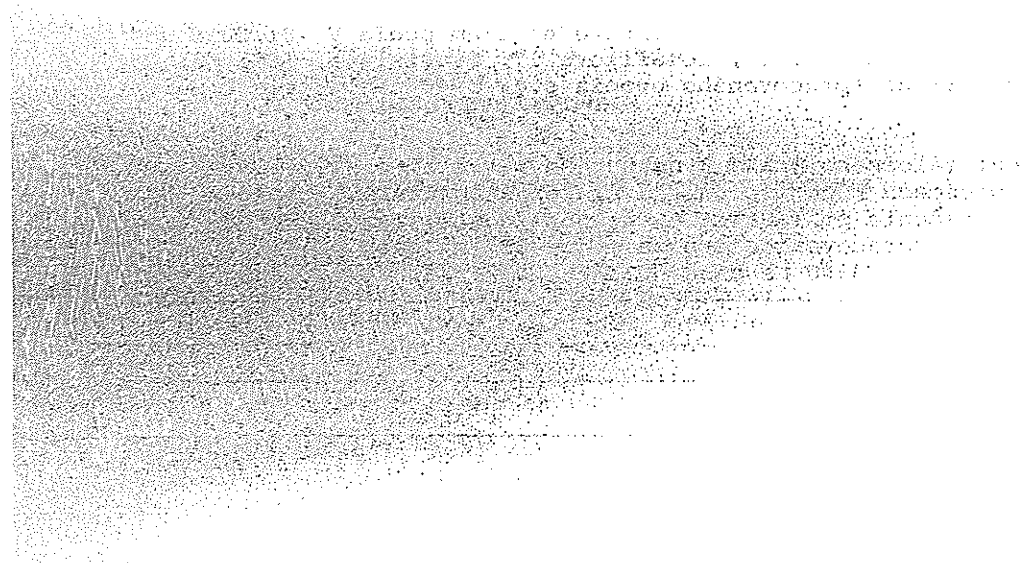
d 1

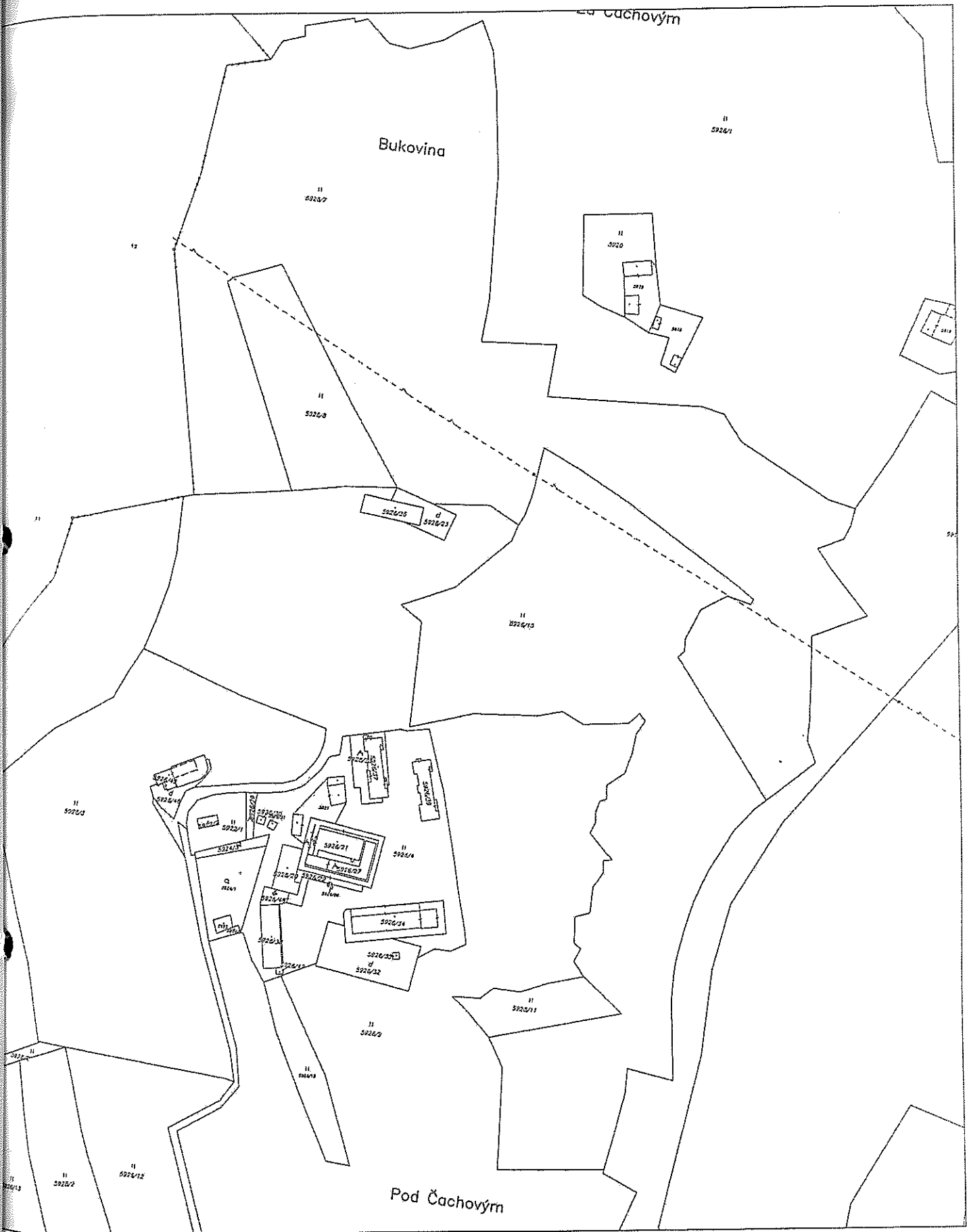



VYHOTOVIL: OKRESNÝ ÚRAD BREZNO V MENE ÚGKK SR

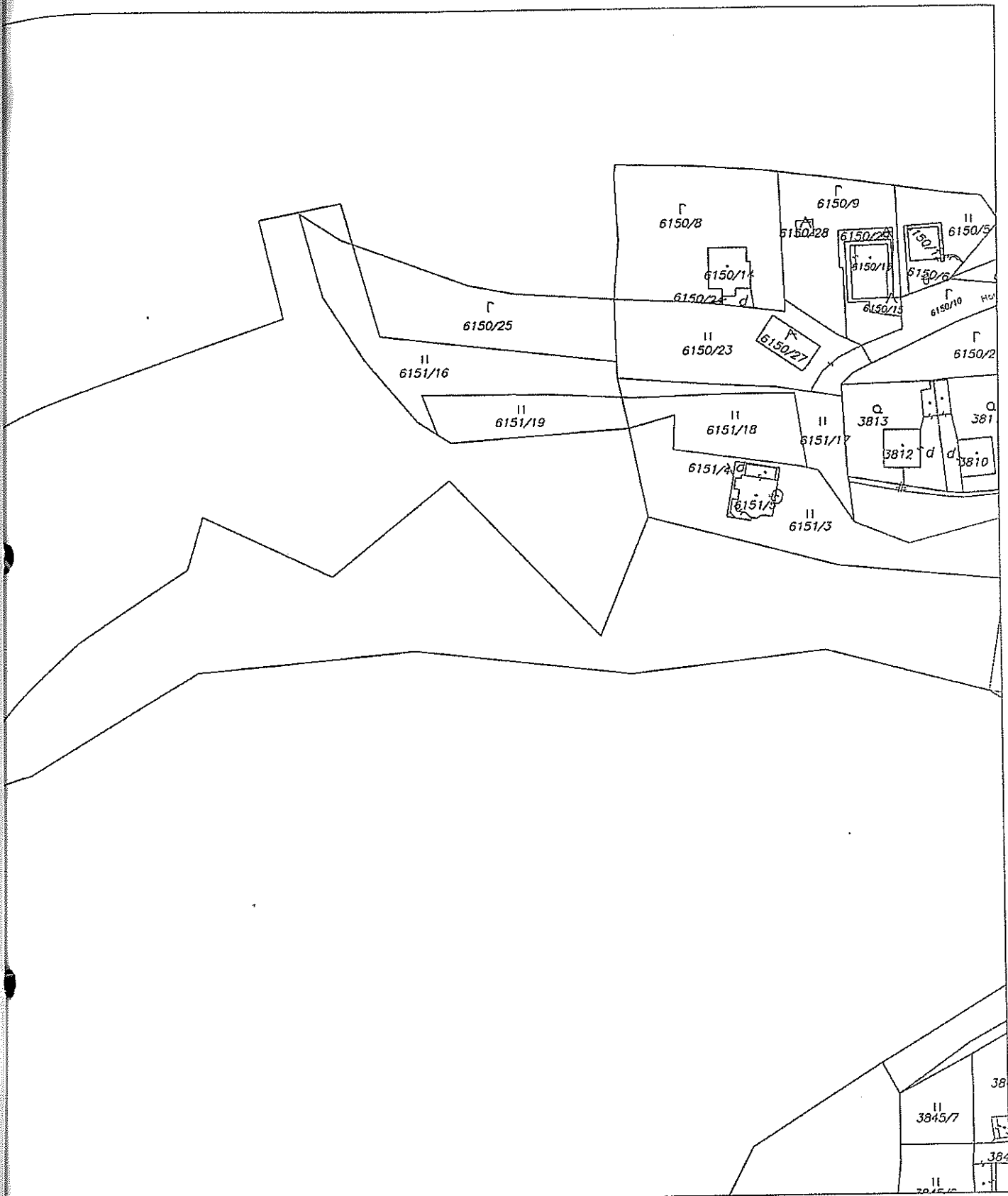



Spoplatnené v zmysle zákona
NR SR č. 145/1995 Z.z.
o správnych poplatkoch

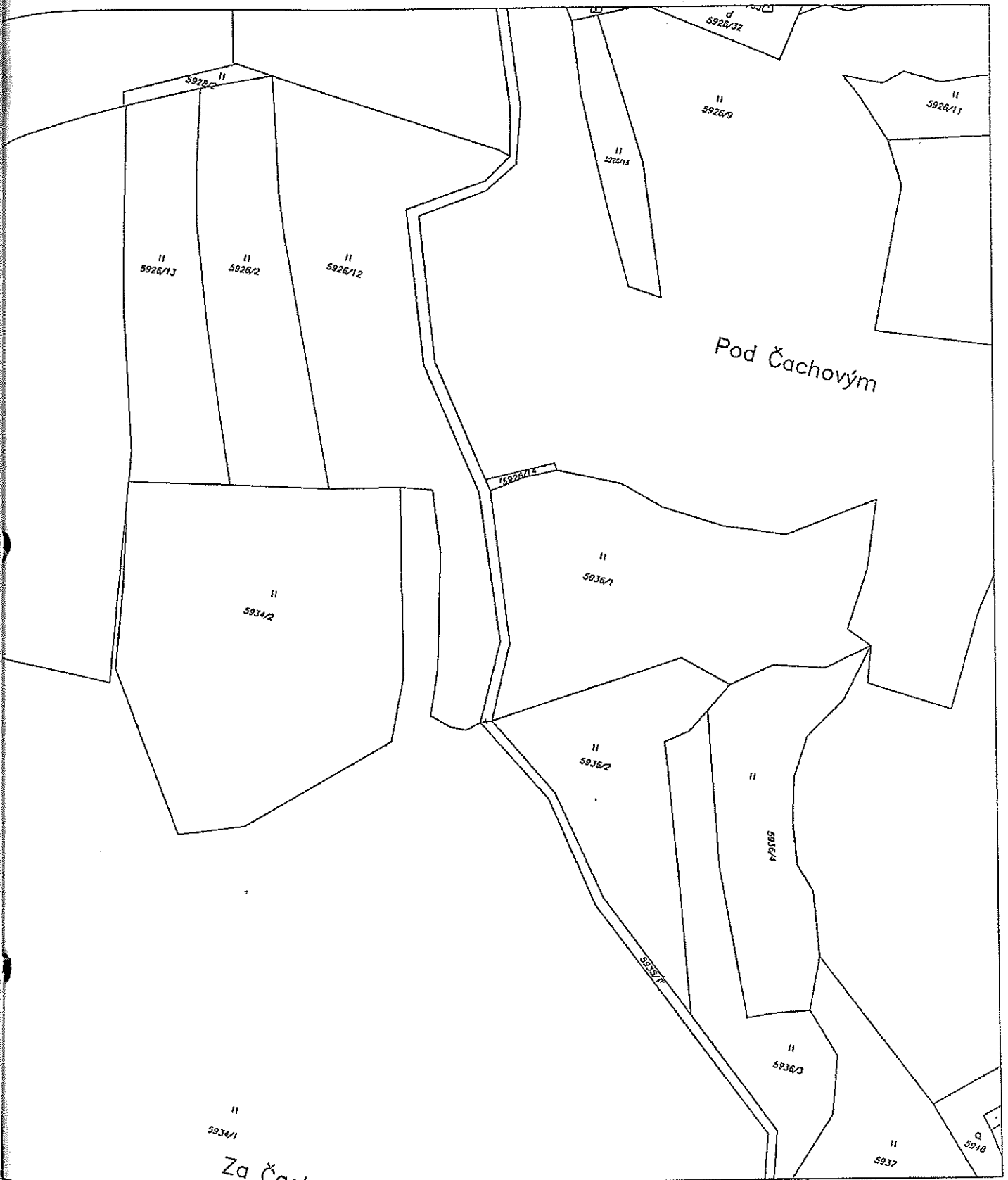





Okresný úrad Brezno katastrálny odbor	Okres Brezno	Obec BREZNO	Kat. územie Brezno
	Číslo zdokzky K1-118/2025	Vektorová mapa	Mierka 1 : 2000
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY			
na parcelu: 5921, 5926/3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 15, 20, 21, 22, 23, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 45, 46, 47, 48			
Vyhoviteľ: Okresný úrad v mene ÚGKK SR	Meno Mgr. Lucia Čígerová	 Spoplatnené v zmysle zákona NR SR č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch Pečiatka o podpís	
Dňa 27.01.2025			



Okresný úrad Brezno katastrálny odbor	Okres Brezno	Obec BREZNO	Kat. územie Brezno
	Číslo zákazky K1-118/2025	Vektorová mapa	Mierka 1 : 1500
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu: C-KN 6151/19			
Vyhotožil: Okresný úrad v mene ÚGKK SR			Spoplatnené v zmysle zákona NR SR č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch Pečiatka a podpis
Dňa 27.01.2025	Meno Mgr. Lucia Čigerová		



Okresný úrad Brezno katastrálny odbor	Okres Brezno	Obec BREZNO	Kat. územie Brezno
	Číslo zákazky K1-118/2025	Vektorová mapa	Mierka 1 : 2000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu: C-KN 5962/2,12,13,14		
Vyhotovil: Okresný úrad v mene ÚGKK SR			Spoplatnené v zmysle zákona NR SR č. 145/1995 Z z. Pečiatka a podpis
Dňa 27.01.2025			



Evidenčné číslo
22/2015

Číslo spisu
2015/4095-04

Vybavuje/
Ing. Mikovínyová/048/6306282

Brezno
17.06.2015

Došlo
- 5 - 11 - 2024

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Beáta Janštová, podala dňa 02.06.2015 návrh na vydanie povolenia na užívanie stavby "Spracovanie a sklad poľnohospodárskych produktov" na pozemkoch parc.č. KN 5926/37 v kat. úz. Brezno.

Mesto Brezno ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o zemnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších noviel posúdil návrh a podľa § 83 stavebného zákona

povoľuje užívanie stavby

"Spracovanie a sklad poľnohospodárskych produktov"

na pozemku parc.č. KN 5926/37 v kat. úz. Brezno.

Stavba obsahuje:

prízemie: spracovanie a sklad poľnohospodárskych produktov.

Súčasťou stavby je rozvod el. energie.

Pre užívanie stavby stavebný úrad podľa § 82 ods. 2 a 3 stavebného zákona v znení neskorších predpisov určuje tieto podmienky:

- pravidelne vykonávať revízie zabudovaných rozvodov a zariadení osobou resp. organizáciou na to oprávnenou v zmysle platných predpisov,

Odôvodnenie:

Mesto Brezno – stavebný úrad zaevidoval dňa 02.06.2015 návrh Beáta Janštová, na vydanie povolenia na užívanie stavby "Spracovanie a sklad poľnohospodárskych produktov" na pozemkoch parc.č. KN 5926/37 v kat. úz. Brezno Na základe žiadosti stavebný úrad oznámil začatie kolaudačného konania a na deň 15.06.2015 nariadil ústne konanie spojené s miestnym šetrením. V konaní bolo zistené, že pri realizácii stavby boli splnené podmienky stavebného povolenia a stavba bola zrealizovaná v súlade so schválenou projektovou dokumentáciou.

Stavba svojim stavebno-technickým vyhotovením vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a teda je užívania schopná.

Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb ani životné prostredie.

Tel.:
+421 48
6306
231,6
Úradné
hodiny

Fax
+421 48
6306 229
Pondelok
7.30-
16.00

Bankové spojenie
Prima banka
Slovensko a.s.
2002791001/5600
Utorok
7.30-15.00

IČO/DIČ
00313319
2020398391
Streda
7.30-16.30

E-mail
podatelna.msu@brezno.sk
dagmar.mikovinyova@brezno.sk
Štvrtok
7.30-15.00 podateľňa

Internet
www.brezno.sk
Piatok
7.30-15.00

Správny poplatok v zmysle zákona NR SR č. 583/2003 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon NR SR č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších noviel uhradený vo výške 60- € (č. dokladu 5567) do pokladne Mestského úradu v Brezne.

Poučenie:

Podľa § 53 a § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia na Stavebnom úrade - Meste Brezne so sídlom na nám. gen. M. R. Štefánika č. 1 v Brezne. Toto rozhodnutie možno preskúmať súdom po vyčerpaní všetkých riadnych opravných prostriedkov.



JUDr. Tomáš Abél, PhD.
primátor mesta

Doručuje sa:

Beáta Janštová,

FOTOKÓPIA SÚHLASÍ S ORIGINALOM

24. 06. 2015

Tel.:	Fax	Bankové spojenie	IČO/DIČ	E-mail	Internet
+421 48 6306 231,6	+421 48 6306 229	Prima banka Slovensko a.s. 2002791001/5600	00313319 2020398391	podatelna.msu@brezno.sk dagmar.mikovinyova@brezno.sk	www.brezno.sk
Úradné hodiny	Pondelok 7.30- 16.00	Utorok 7.30-15.00	Streda 7.30-16.30	Štvrtok 7.30-15.00 podateľňa	Piatok 7.30-15.00

MESTO BREZNO

Námestie gen. M. R. Štefánika 1, 977 01 Brezno

Došlo dňa:
- 5 - 11 - 2024Idenčné číslo
967/2015Číslo spisu
2015/4327-02Vybavuje/za
Mgr. Jozefková/048/6306 237Brezno
24. 06. 2015**ROZHODNUTIE**
o určení súpisného číslaMesto Brezno, zastúpené JUDr. Tomášom Abelom, PhD., primátorom mesta, číselný kód 508497
v zmysle § 13 ods. 5 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov
rozhodlo

t a k t o

Mesto Brezno podľa § 2c zákona SNR 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších
predpisov a podľa vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 31/2003 Z. z., ktorou sa ustanovujú
podrobnosti o označovaní ulíc a iných verejných priestranstiev a o číslovaní stavieb

u r č u j e

súpisné číslo 3835

Budovu: Spracovanie a sklad poľnohospodárskych produktov

Mieste: Brezno

Časti obce: Mazorníkovo

katastrálnom území: Brezno, č. kód 806528

kód obce: 508497

na ulici: Pestovateľská

na parcele: 5926/37

Rozhodnutie o dodatočnom povolení stavby a súhlasnom užívaní stavby, ktorým sa povoľuje
užívanie stavby na určený účel, vydal:Mesto Brezno – Stavebný úrad, Námestie gen. M. R. Štefánika 1, Brezno, pod číslom
15/4095-04 zo dňa 18.06.2015.

Stavebníkom budovy je:

Mária Janštová

Stavba bola dokončená v roku 2015.

Stavebník je povinný zabezpečiť pripevnenie tabuľky so súpisným číslom tak, aby bola z ulice
dobře viditeľná a nepôsobila rušivo na vzhľad budovy. Pripevnenie a údržbu tabuľky so súpisným
číslom zabezpečuje stavebník na vlastné náklady.Tel.:
+421 48
6306 231,6Fax
+421 48
6306 229Bankové spojenie
Príma banka
Slovensko a.s.
2002791001/5600IČO/DIČ
00313319
2020398391E-mail
podatelna@brezno.sk
viera.jozefkova@brezno.skInternet
www.brezno.skÚradné
hodinyPondelok
7.30-16.00Utorok
7.30-15.00Streda
7.30-16.30Štvrtok
7.30-15.00
Klientske centrumPiatok
7.30-15.00

Odôvodnenie

Mestský úrad Brezno zaevidoval dňa 22. 06. 2015 žiadosť Beáty Janštovej, na vydanie rozhodnutia o určení súpisného čísla budovy - spracovanie a poľnohospodárskych produktov. Žiadosť bola doplnená prílohami podľa § 6 ods. 1 vyhl. MV 31/2003 Z. z. a stavbe bolo kolaudačným rozhodnutím povolené užívanie v roku 2015, preto budove určené súpisné číslo.

Poučenie: Proti tomuto rozhodnutiu možno podať žalobu na krajský súd (príslušný je krajský súd, v obvode ktorej sa nachádza obec, ktorá rozhodnutie vydala - § 246a ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku) do dvoch mesiacov od jeho doručenia.



JUDr. Tomáš Abel, PhD.
primátor mesta

Mesto Brezno
Správny poplatok.....
zaplatený dňa.....

VJ 60000 39 308

Predbežná finančná kontrola
Fin. operácie je v súlade
s rozpočtom mesta
Dátum: 24.06.2015 Podpis.....

CO/

- Beáta Janštová,
- Správa katastra, Brezenská 4, 977 01 Brezno – do rúk žiadateľa
- Správa katastra, Brezenská 4, 977 01 Brezno – na vedomie
- Spis

Tel.:	Fax	Bankové spojenie	IČO/DIČ	E-mail	Internet
+421 48	+421 48	Prima banka	00313319	podatelna@brezno.sk	www.brezno
6306 231,6	6306 229	Slovensko a.s.	2020398391	viera.jozefkova@brezno.sk	
		2002791001/5600			
Úradné	Pondelok	Utorok	Streda	Štvrtok	Piatok
hodiny	7.30-16.00	7.30-15.00	7.30-16.30	7.30-15.00	7.30-15.00
				Klientske centrum	

Mesto Brezno
Architekt mesta
Nám. gen. M. R. Štefánika 1/1, 97701 Brezno

U9 a. s.
Zelinárska 6
81109 Bratislava
Slovenská republika

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Brezno
	MsU-2025/765-8	Ing. Barbora Halássová	04. 02. 2025

Vec

Územno – plánovacia informácia

Mesto Brezno v zmysle § 1, ods. 1 a 2 a § 4, ods. 1 a 3, písm. d) a j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v zmysle § 40 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, Vám na základe Vašej žiadosti o vydanie stanoviska k využiteľnosti parciel :

- C-KN 5926/3 (LV 4059) TTP s výmerou 26 880 m²,
- C-KN 5926/4 (LV 4059) TTP s výmerou 8 094 m²,
- C-KN 5926/9 (LV 4059) TTP s výmerou 76 118 m²,

k.ú. Brezno – časť Za Čachovom, nasledovné stanovisko:

Zhodnotenie súladu s ÚPN mesta: Podľa ÚPN mesta Brezna, schválený mestským zastupiteľstvom mesta Brezno dňa 14.12.2001 a to schválením Všeobecne záväzného nariadenia mesta Brezna o záväzných častiach územného plánu mesta Brezna VZN č. 065, uzn. č. 134/2001/II. s účinnosťou od 01.01.2002 v znení neskorších doplnkov, sa pozemky C-KN 5926/3,4,9 v k.ú. Brezno (extravilán) začleňujú z hľadiska územného určenia do územia ostatného - neurbanizované územie katastra /prírodný priestor/ v sektore I. Lúčky, ktoré tvoria plochy prírodného územia s dominujúcou poľnohospodárskou výrobou:

- slúži predovšetkým pre rastlinnú a živočíšnu poľnohospodársku výrobu. Tvoria ho lúky, pasienky a orné pôdy. Prípustné je i využitie poľnohospodárskej krajiny pre agroturistiku a rekreáciu /využitie poľných ciest pre cykloturistiku, jazdu na koňoch a pod./V rámci toho územia sú rozptýlené poľnohospodárske výrobné areály a zariadenia pre chov dobytka. Výstavbu nových objektov pre poľnohospodársku výrobu je potrebné orientovať do existujúcich areálov v rámci ich intenzifikácie. V prírodnom území sú prípustné len stavby nevyhnutné pre poľnohospodárstvo, po preskúmaní možností v existujúcich areáloch a po overení vhodnosti polohy v ÚPD, ÚPP alebo v územnom konaní/. Prípustné sú tiež drobné hospodárske stavby /dočasné/ nevyhnutné pre obhospodarovanie súkromných pozemkov. Ich opodstatnenosť a veľkosť bude posúdená individuálne v závislosti od veľkosti pozemku. Uvedené drobné stavby budú riešené bez nárokov na technickú infraštruktúru.

Ku všetkým pozemkom vo voľnej krajine musí byť zaistený primeraný prístup aspoň po účelových komunikáciách, kapacitne a usporiadaním vyhovujúcim predpokladanej prevádzke.

Táto územno-plánovacia informácia nie je záväzným stanoviskom v zmysle § 24 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov.

Podľa § 24 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, je možné vydať záväzné stanovisko len na základe žiadosti ktorá obsahuje náležitosti podľa § 40c zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov vrátane príloh.

Toto stanovisko nenahrádza iné povolenia podľa osobitných zákonov a všeobecne záväzných právnych predpisov vydaných na ich vykonanie.

S pozdravom

Ing. Barbora Halášová
Architekt Mesta

Telefón
048/2856301

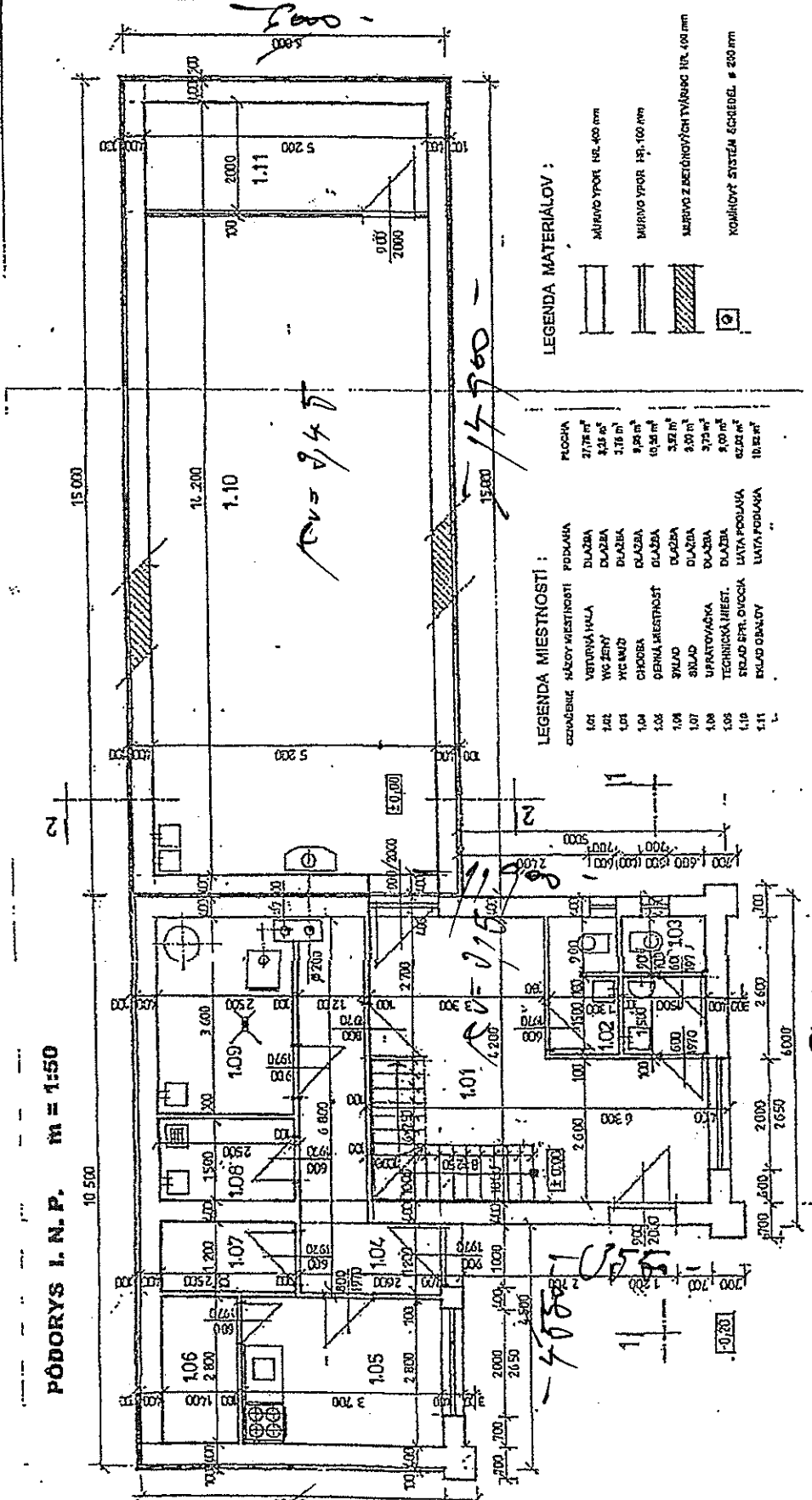
E-mail
barbora.halasova@brezno.sk

Internet
www.brezno.sk

IČO
00313319

PÓDORYS I. N. P. m = 1:50

PROJEKTANT	STAVBA	PRÁČKA
PROJEKT	PRÁČKA	PRÁČKA
PRÁČKA	PRÁČKA	PRÁČKA
PRÁČKA	PRÁČKA	PRÁČKA
PRÁČKA	PRÁČKA	PRÁČKA
PRÁČKA	PRÁČKA	PRÁČKA
PRÁČKA	PRÁČKA	PRÁČKA
PRÁČKA	PRÁČKA	PRÁČKA
PRÁČKA	PRÁČKA	PRÁČKA
PRÁČKA	PRÁČKA	PRÁČKA



LEGENDA MIESTNOSTI :

- | | | | |
|------|-------------------|----------|---------------------|
| 1.01 | VEREJNÁ HALLA | PODLAŽIA | 2778 m ² |
| 1.02 | WC ZENY | PODLAŽIA | 446 m ² |
| 1.03 | WC MNO | PODLAŽIA | 378 m ² |
| 1.04 | CHODBA | PODLAŽIA | 928 m ² |
| 1.05 | GENIÁL MIESTNOST | PODLAŽIA | 1926 m ² |
| 1.06 | ŠKLAD | PODLAŽIA | 332 m ² |
| 1.07 | UPRATOVACIA | PODLAŽIA | 920 m ² |
| 1.08 | TECHNICKÁ MIEST. | PODLAŽIA | 973 m ² |
| 1.09 | ŠKLAD ŠPR. OVOCIA | PODLAŽIA | 920 m ² |
| 1.10 | ŠKLAD OBRADY | PODLAŽIA | 622 m ² |
| 1.11 | LAŤA PODLAŽIA | PODLAŽIA | 1023 m ² |

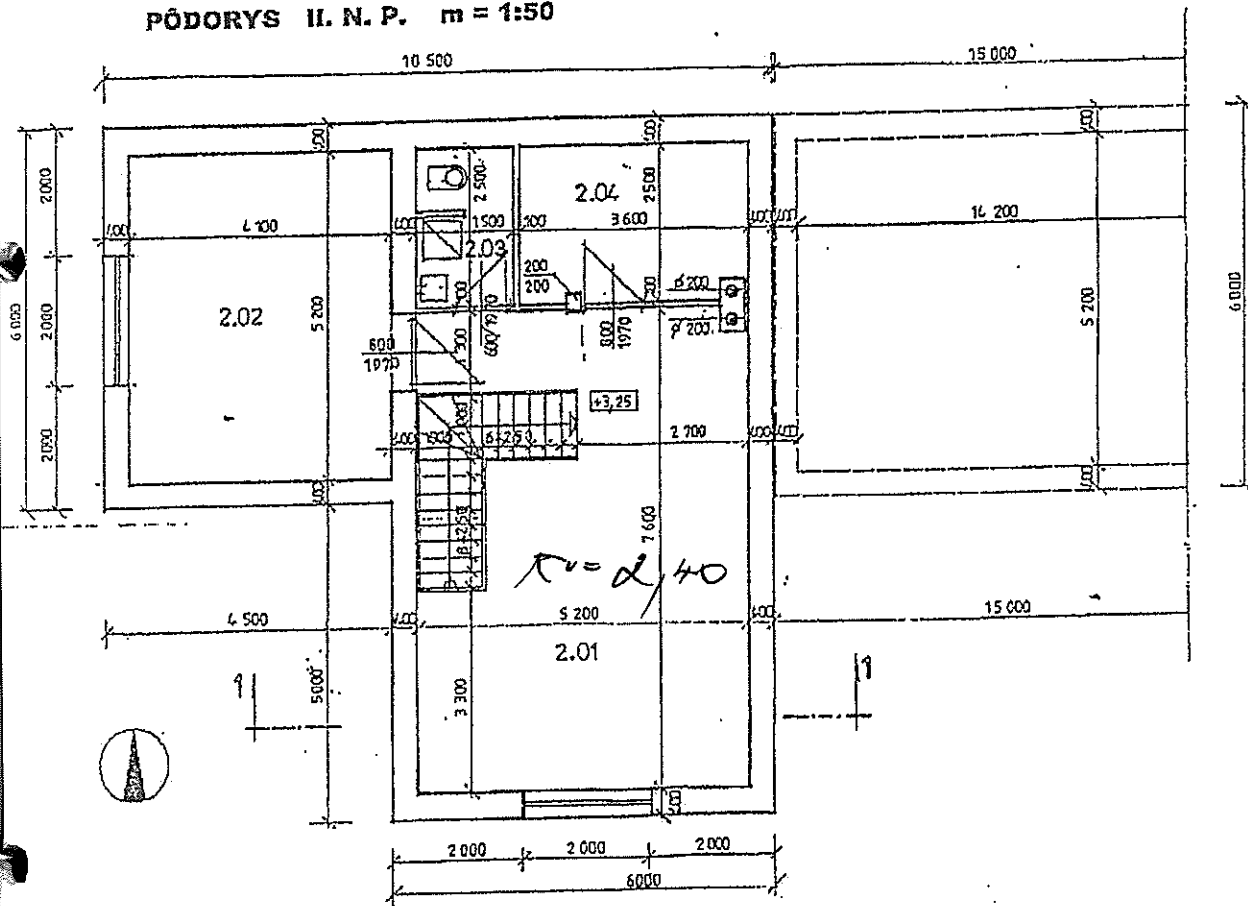
LEGENDA MATERIÁLOV :

- | | |
|--|---------------------------------------|
| | MURIVO VYOKR. NR. 400 mm |
| | MURIVO VYOKR. NR. 100 mm |
| | MURIVO Z BETAHOVÝCH TVÁROV NR. 100 mm |
| | KONKRETNÝ SYSTÉM ŠCHEDEL. # 200 mm |

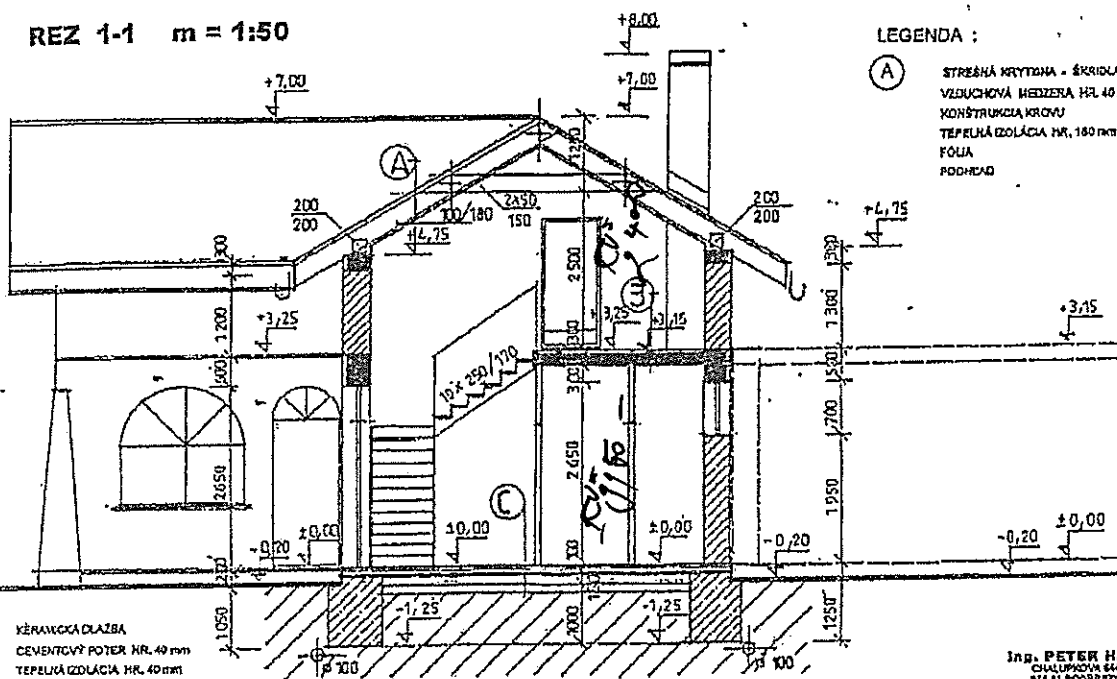
535 -

625 -

PÓDORYS II. N. P. m = 1:50



REZ 1-1 m = 1:50



LEGENDA :

- (A) STREŠNÁ KRYTINA - ŠKRIDLA BRANAC
 VZDUCHOVÁ MEDZERA HRL 40 mm
 KONŠTRUKCIA KROVU
 TEPELNÁ IZOLÁCIA HRL 180 mm
 FÓLIA
 PODHEAD

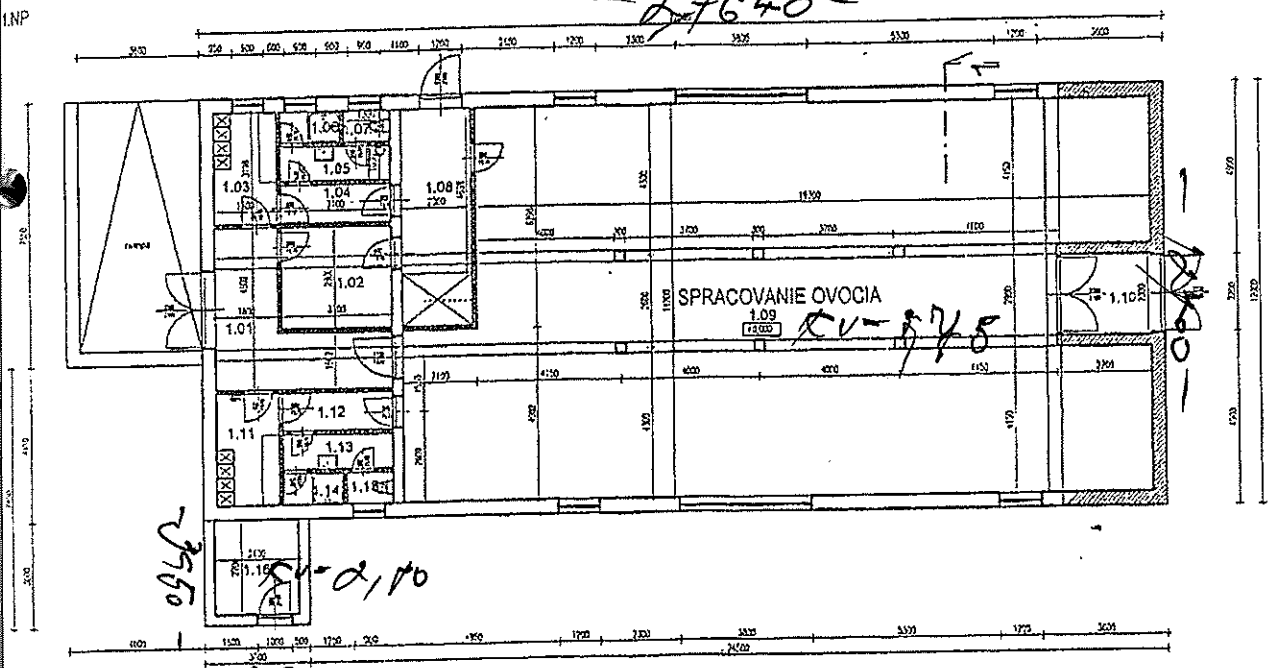
- (B) KERAMICKÁ DLAŽBA
 CEMENTOVÝ POTER HRL 40 mm
 TEPELNÁ IZOLÁCIA HRL 40 mm
 ŽIB STROPNÁ DOSKA HRL 200 mm
 DNETKA

- (C) KERAMICKÁ DLAŽBA
 CEMENTOVÝ POTER HRL 40 mm
 TEPELNÁ IZOLÁCIA HRL 40 mm
 2x IPA + PENETRÁČNY NÁTER
 PODLAHOVÝ SETÓN HRL 150 mm + KATU ROKOZ ø 8mm, 150/150 mm
 ŠTRUKOVÝ POOSYP HRL 150 mm

Ing. PETER HALÁŠ
 CHALUPKOVIA 84437
 814 81 PODBREZOVÁ
 IČO: 3531318 DIČ: 120903110

OBJEKT	TEPELNÝ		
POS. ÚČEL	PRÁCA		
ADRESA			
NAČRTO STAVBY	A.S. BRANAC, s.r.o. BRANAC, s.lc. BRANAC		
PROJEKT		STAVBA	5103
STAVBY	SKLAD SPALICOVANÉHO DREVIA	KAT.ČIS.	82/1018
ČÍSLO		SKM.ČIS.	150
DEKLA.	MONITORING	STAVBA	
	REZ 1-1	ČÍSLO KRESBY	05/01/01
		STAVBA	06

-27640-



VIDA MIESTNOSTI :

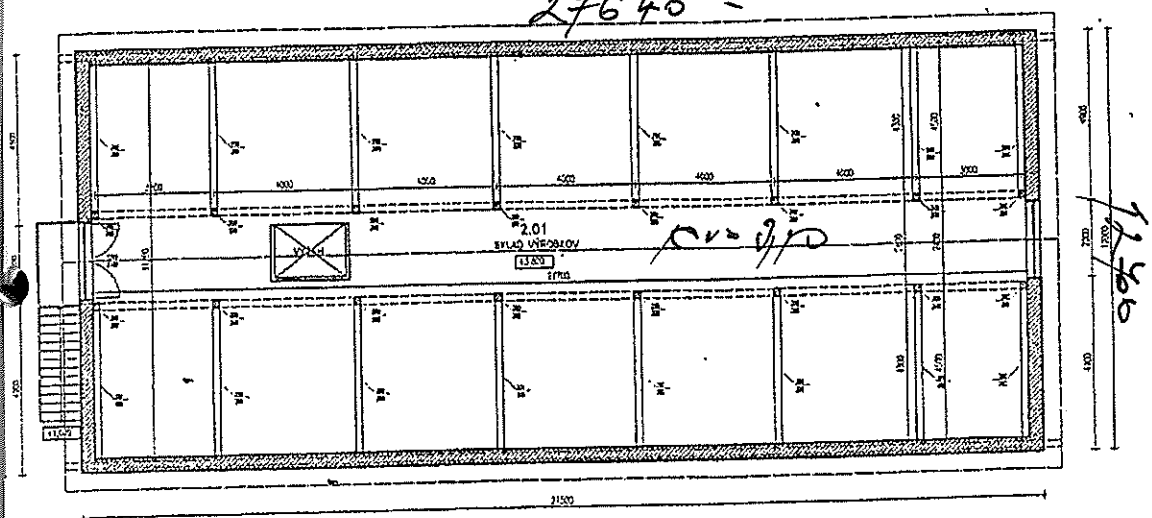
NAZOV MIESTNOSTI	PLOCHA m ²	PODLATY	STROPY	STROPY
SPRACOVANIE OVOCIA	13.11	KAMENÝ BETÓN	OMYTÁ + MALTA	OMYTÁ + MALTA
PAKOVNICA	8.27			
SAHA VODA	5.75	KERAMICKÁ DLAŽBA	KOVANÉ OBRÁZKY Y-12M	
OKRESA	2.41			
STAVBA VODY	3.1			
STROJNA	1.57			
WC	1.17			
OKRESA + VODA	12.79	KAMENÝ BETÓN	OMYTÁ + MALTA	
SPRACOVANIE OVOCIA	117.62		KOVANÉ OBRÁZKY Y-12M	
OKRESA	8.04		OMYTÁ + MALTA	
SAHA VODY	5.75	KERAMICKÁ DLAŽBA	KOVANÉ OBRÁZKY Y-12M	
OKRESA	3.41			
STAVBA VODY	3.1			
STROJNA	1.57			
WC	1.17			
OKRESA	8.04	KAMENÝ BETÓN	OMYTÁ + MALTA	

LEGENDA MATERIÁLOV

- DROBNÉ KAPKY tv. 400mm I ŽEL. HĽUZ NA VÁZHU M.C. 3.0 8P2
- VÝROBNÉ NEKOVÉ VÁZKY tv. 100mm
- EXISTUJÚCE MURIVO

PANE	ZADP. PROJEKTANT	ING. PETER HALÁS	AUTOR NÁVRHU	ING. HALÁS	
	VÝKONKOVÁ	ING. PETER HALÁS			
	RYŠOVAN	BEATA JAHŤOVÁ			
	MESTO STAVBY	Ľ. V. BREZNO, (ca. 3124/21)			
NAZOV STAVBY	SPRACOVANIE OVOCIA			ROK	2016
PROJEKT	ARCHITEKTÚRA			DAŤUM	02/2016
STAVBA	PÔDORYS IHP - NOVÝ STAV			HEKLA	1.02
				STREŠN	PSP
				ČÍSLO VÝKRESU	05

27640 -



LEGENDA MIESTNOSTI :

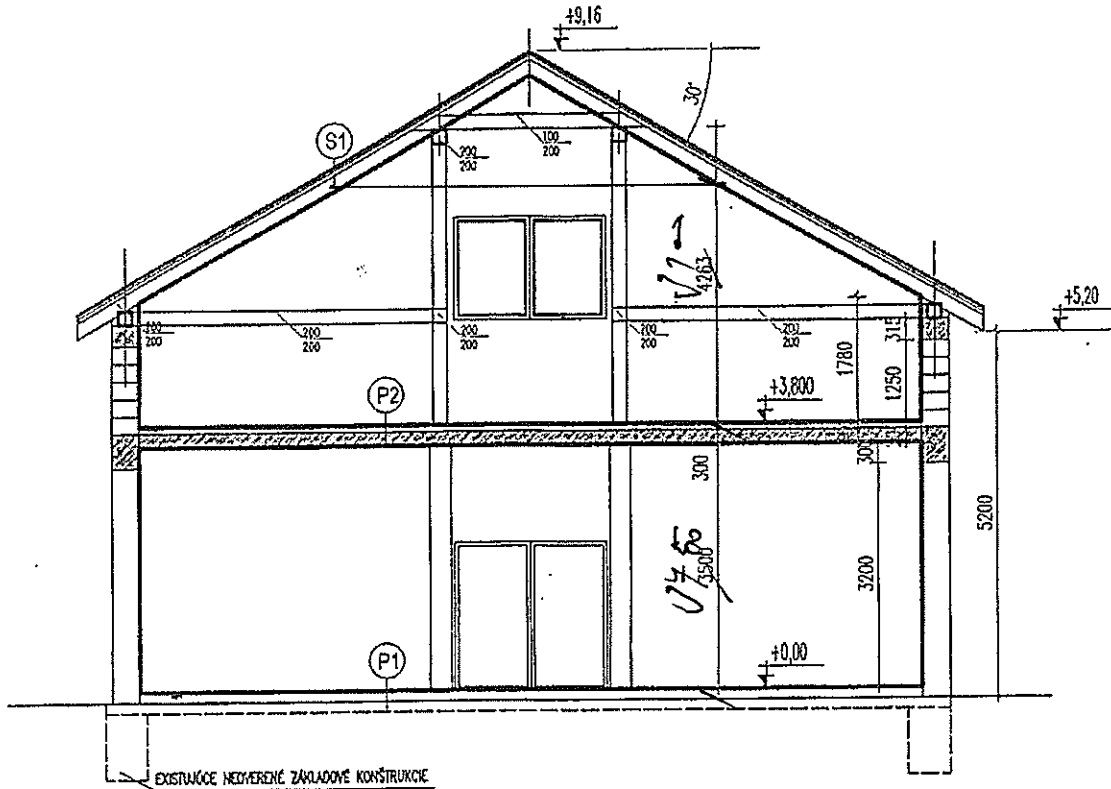
ODAZNAC	NÁZV MIESTNOSTI	PODLA	PROSTOR	OPISNÁ PODROBI
ZBI	PRÁZDNYMI VÝŠPOVY	2730	NAVETNÝ KŮLA	STOPY KAPOTA + NÁBEA NÁBEA + NÁBEA

LEGENDA MATERIÁLOV

- OBROVKE MASTO N. 400mm 2 TOL. HELUZ NA VETU VEC 30 M3
- MORSKYE MORSKYE VAPRO N. 100mm

PARI	ZODP. PROJEKTANT	ING. PETER HALÁS	ADRESA NÁSTRAJ	ING. HALÁS	
	VÝTV. PRÁRKA	ING. PETER HALÁS			
	OBJEKTOR	BEATA JAHŤOVÁ			
	MIESTO STAVBY	JK.Á. BREZNO, Pp. 5924/211			
NÁZV STAVBY	SPRACOVANIE OVOCIA			POPRÁT	2 A4
CRELAT	ARCHITEKTÚRA			DÁTUM	22/2018
KRATK	PÓDROBY 2.NP - NOVÝ STAV			MIERA	1:100
				STUPEN	PSP
				ČÍSLO VÝKRESU	06

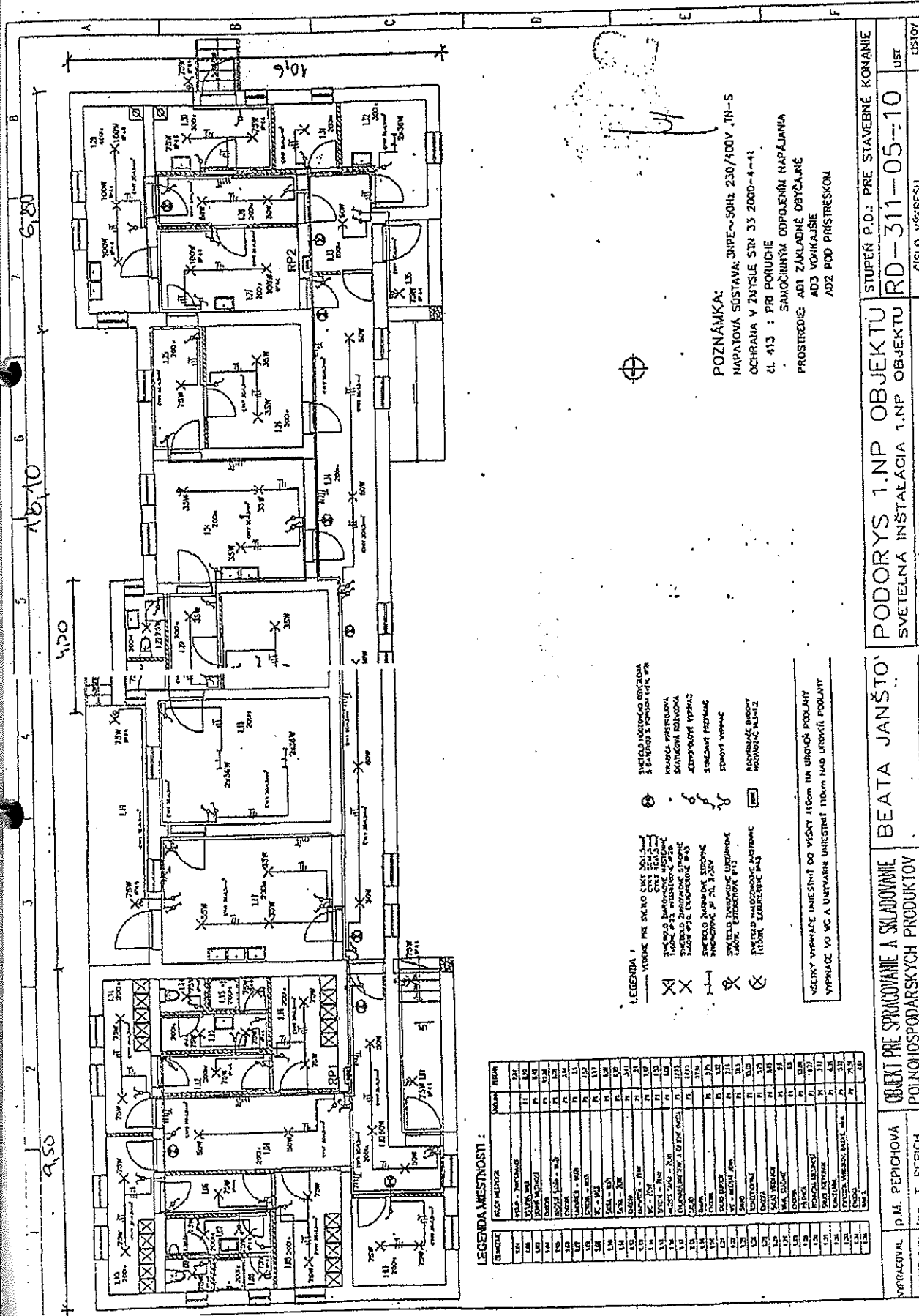
Z 1-1
 Y STAV
 60



SKLADBY PODLÁH

- (P1)** - LIATA PODLAHA
 - CEMENT. POTER VYST. KARI SIEŤOU
 - PE FÓLIA
 - GEOTEXTÍLIA 300g/m²
 - HYDROIZOLÁCIA PVC- FÓLIA Fatrafal 803
 - GEOTEXTÍLIA 300g/m²
 - EXISTUJÚCI PODKLADNÝ BETÓN
- (P2)** - LIATA PODLAHA
 - FÓLIA
 - TEPELNÁ IZOLÁCIA, hr. 150 MM
 - FÓLIA
 - CEMENTOVÝ POTER
 - ŽB MONOLITICKÁ STROP, HR. 200MM
- (S1)** - STREŠNÁ KRYTINA RUUKKI Decorrey
 - LAŤOVANIE
 - KONŠTRUKCIA KROVU

PARÉ	ZODP. PROJEKTANT ING. PETER HALÁS		AUTOR NÁVRHU ING. HALÁS			
	VYPRACOVAL ING. PETER HALÁS					
	INVESTOR	BEATA JANŠTOVÁ,				
	MIESTO STAVBY	k.ú. BREZNO, č.p. 5926/21				
NÁZOV STAVBY	SPRACOVANIE OVOCIA			FORMÁT	2 A4	
OBJEKT				ARCHITEKTÚRA	DÁTUM	02/2016
OBSAH	PÔDORYS 1.NP - STARÝ STAV			MIERKA	1:100	
					STUPEŇ	PSP
					ČÍSLO VÝKRESU	07



LEGENDA VEŠTNOSTI :

VEŠTNOSŤ	RODINNÝ ČÍSLO	PRÍKLA
1.01	1109	
1.02	1110	
1.03	1111	
1.04	1112	
1.05	1113	
1.06	1114	
1.07	1115	
1.08	1116	
1.09	1117	
1.10	1118	
1.11	1119	
1.12	1120	
1.13	1121	
1.14	1122	
1.15	1123	
1.16	1124	
1.17	1125	
1.18	1126	
1.19	1127	
1.20	1128	
1.21	1129	
1.22	1130	

- LEGENDA :**
- (☉) - VÝHRADEK PRE SVETLO SVETLONÍŽNÍKOV
 - (X) - SVETLOVÝ ZDROJ
 - (XII) - SVETLOVÝ ZDROJ
 - (XIII) - SVETLOVÝ ZDROJ

- SVETLOVÝ ZDROJ SVETLOVÝ ZDROJ
- SVETLOVÝ ZDROJ SVETLOVÝ ZDROJ
- SVETLOVÝ ZDROJ SVETLOVÝ ZDROJ
- SVETLOVÝ ZDROJ SVETLOVÝ ZDROJ
- SVETLOVÝ ZDROJ SVETLOVÝ ZDROJ
- SVETLOVÝ ZDROJ SVETLOVÝ ZDROJ
- SVETLOVÝ ZDROJ SVETLOVÝ ZDROJ
- SVETLOVÝ ZDROJ SVETLOVÝ ZDROJ
- SVETLOVÝ ZDROJ SVETLOVÝ ZDROJ
- SVETLOVÝ ZDROJ SVETLOVÝ ZDROJ

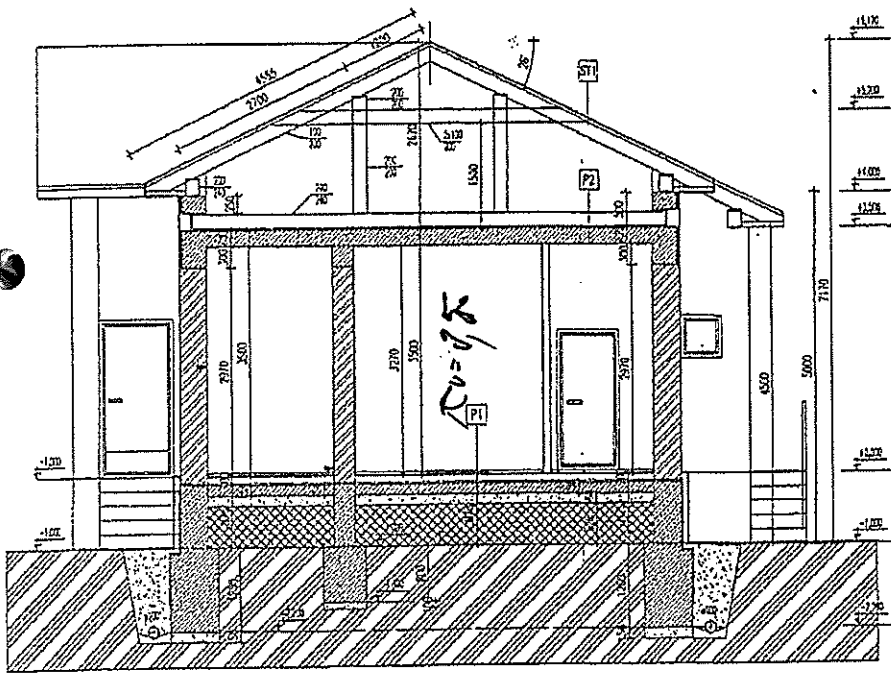
VEŠTRY VÝHRADEK MIEŠANÍ DO VEŠTY 1109 NA ÚROVŇ PODLAHY
VÝHRADEK VO VE A UPRAVENIE UMIEŤEŤ 1109 NA ÚROVŇ PODLAHY

POZNÁMKA:
 NAPŤOVÁ SOUSTAVA: 3PŘE~50Hz 230/400V TN-S
 OCHRANA V ZEMISLE STR 33 2000-4-41
 41. 413 : PŘE PORUCHIE
 SAMOČINNÝK ODPOJENIM NAPÁJANIA
 PROSTREDIE: ADI ZAHLADNÉ OBYČAJNÉ
 AD3 VOXKAJŠIE
 AD2 POD PRÍSTREŠKON

STUPEŇ P.D.: PŘE STAVEBNÉ KONANIE
PODORYS 1.NP OBJEKTU
 SVETELNA INŠTALÁCIA 1.NP OBJEKTU
 RD-311-05-10
 NÁZOV VÝKRESU
 ČÍSLO VÝKRESU
 ÚSTOJ

BEATA JANŠTO
 INVESTOR

OBJEKT PŘE SPRACOVANIE A SKLADOVANIE
 POLNOHOSPODÁRSKÝCH PRODUKTÓV
 P.M. PEPICHOVA
 ING. T. PEPICH
 11/2013
 NÁZOV ZARIADENIA



LEGENDA MATERIÁLOV

- MAF
- ZDROZOVKA
- TRPILIA OVLACA
- ZHUSACI KURSI - 20 THICK
- SVETLY KURSI
- POKRYV ZEMIA
- MAF

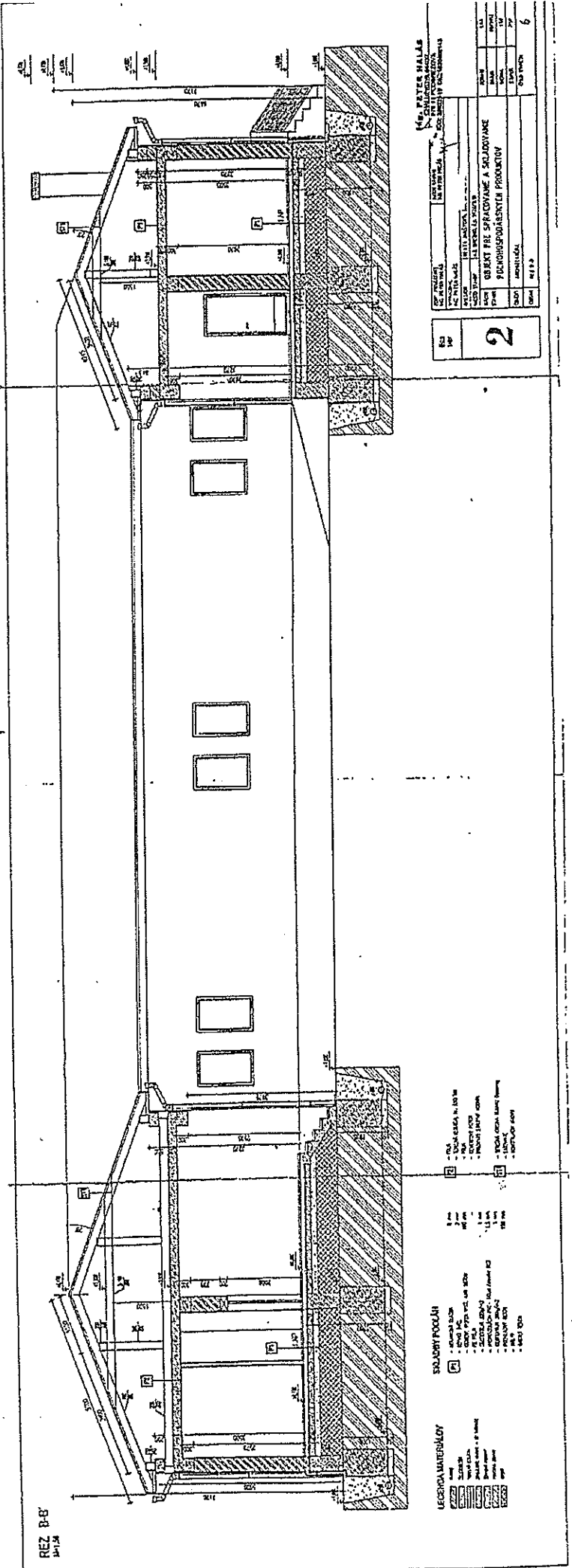
SKLADBY PODLÁH

- | | |
|---|---|
| P1 - KEMENOVÁ DUBINA 8 mm | P2 - FÓLIA |
| - LAMINO PVL 2 mm | - TRPILIA OVLACA N. 150 MM |
| - KEMEN. POKRYV VST. 100 mm | - FÓLIA |
| - PE FÓLIA | - OVLACOVACI POKRYV |
| - VEŠTIERKA 200g/m ² 1 mm | - PREDVAT STROPNÉ KURSI |
| - PRISYTOVACIA POC - FÓLIA Teplová 603 1.5 mm | |
| - POKRYVACI KURSI 1 cm | ST1 - STROPNÁ KONSTRUKCIA RUSKO DUBINA |
| - POKRYVACI KURSI 150 mm | - LAMINO |
| - KURSI | - KONSTRUKCIA KURSI |
| - KURSI | |

Číslo
str. **2**

Ing. PETER HALÁS
CHALUBKOVA KLAJTO
874 81 PODBREZOVÁ
IČO: 33822418 DIČ: 1033090143

ROD. PROJEKTANT ING. PETER HALÁS	AUTOR STAVBY ING. PETER HALÁS		
VÝKONOVÁ ING. PETER HALÁS	MIESTO STAVBY B. G. BRATISLAVA, ED. SRNIEVA, 2	TOVARNÍK	244
OBJEKT OBJEKT PRE SPRACOVANIE A SKLADOVANIE POČNHOŠPODÁRSKÝCH PRODUKTOV	ARCHITECTURA	DATA	04/2011
OBJEKT ARCHITECTURA	DESIGN REZ A - A	KURSI	150
		SVETLO	250
		ČÍSLO VÝKRESU	5



REZ B-B
1:50

M. KREJCI
ARCHITECT
PROJEKTOVAČNÁ FIRMA

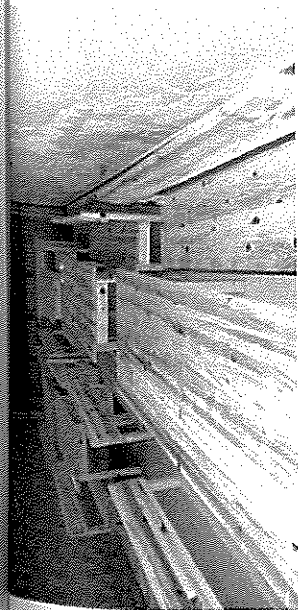
2

LEGENDA MATERIÁLŮ
 - KAMENNÝ KAMEN
 - KAMENNÝ ŽELEZOBETON
 - ŽELEZOBETON
 - ŽELEZO
 - DŘEVNÝ KLADÍKOVÝ STŘEŠNÍ PRŮVLAK
 - DŘEVNÝ KLADÍKOVÝ STŘEŠNÍ PRŮVLAK

STŘEŠNÍ PRŮVLAK
 - KAMENNÝ ŽELEZOBETON
 - ŽELEZOBETON
 - ŽELEZO
 - DŘEVNÝ KLADÍKOVÝ STŘEŠNÍ PRŮVLAK
 - DŘEVNÝ KLADÍKOVÝ STŘEŠNÍ PRŮVLAK

STĚNA
 - ŽELEZOBETON
 - ŽELEZO
 - ŽELEZOBETON
 - ŽELEZO
 - ŽELEZOBETON
 - ŽELEZO
 - ŽELEZOBETON
 - ŽELEZO
 - ŽELEZOBETON
 - ŽELEZO

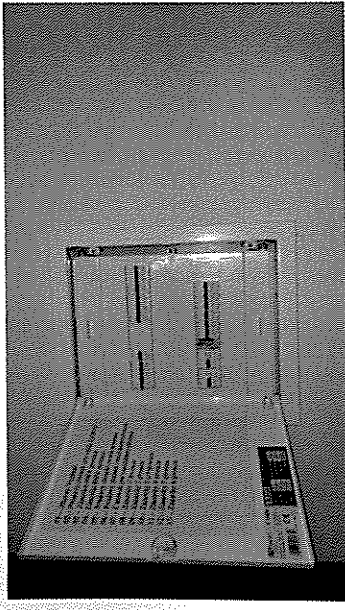
OBJEKT	PROJEKTOVAČNÁ FIRMA	2
PRŮMYSLOVÝ		
STAVBA		
PROJEKTOVAČNÁ FIRMA		
OBJEKT	PROJEKTOVAČNÁ FIRMA	
PRŮMYSLOVÝ		
STAVBA		
PROJEKTOVAČNÁ FIRMA		
OBJEKT	PROJEKTOVAČNÁ FIRMA	
PRŮMYSLOVÝ		
STAVBA		
PROJEKTOVAČNÁ FIRMA		
OBJEKT	PROJEKTOVAČNÁ FIRMA	
PRŮMYSLOVÝ		
STAVBA		
PROJEKTOVAČNÁ FIRMA		



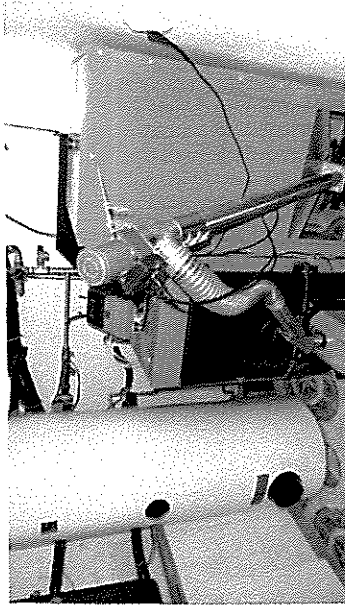
Podzemná pivnica



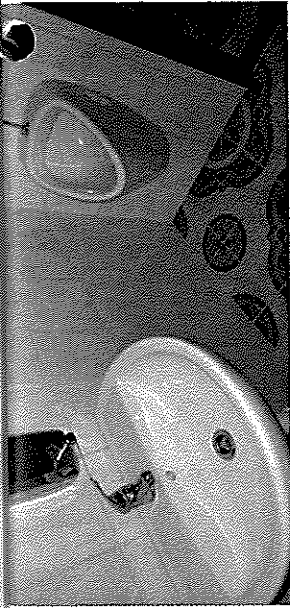
Pohľad do soc. časti ženy



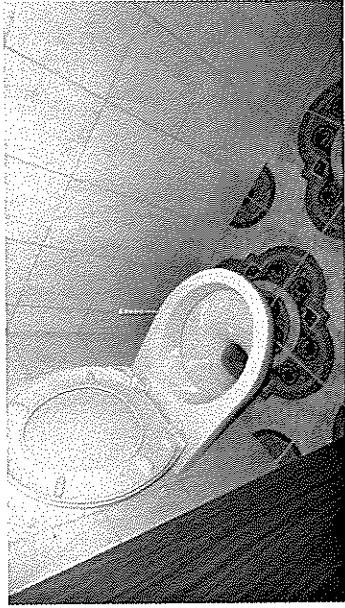
Pohľad na elektrický rozvádzač



Pohľad do TM v prízemí



Pohľad do soc. časti mužů



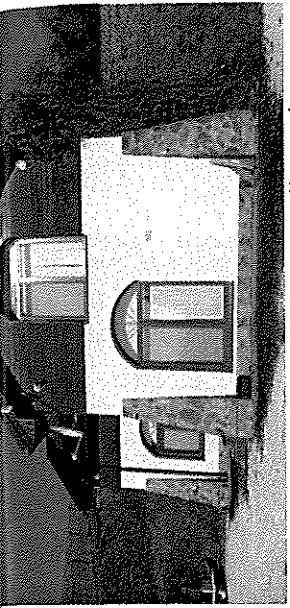
Pohľad do WC v soc. časti mužů



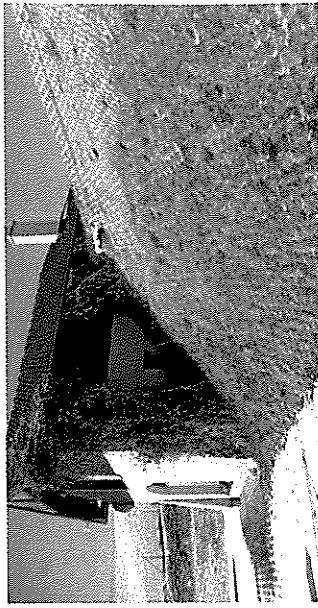
Pohľad do stúpeň haly v prízemí



Pohľad do podz. pivnice s bar. pultom



Pohľad čelný na sklad spracovaného ovocia



Pohľad bočný na sklad spracovaného ovocia s podz. pivnicou



Pohľad čelný z dvora



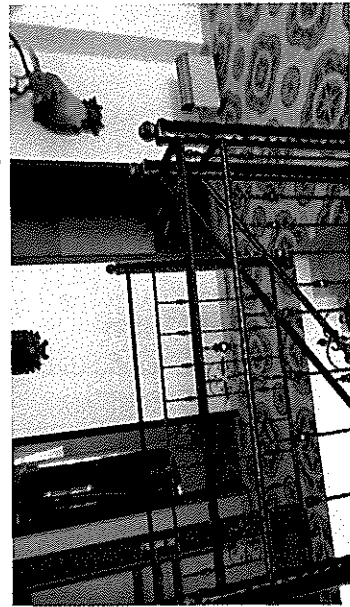
Pohľad bočný z dvora



Pohľad do miest. pre upratovačku



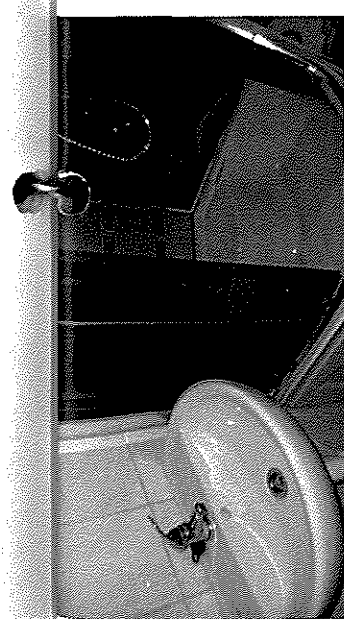
Denná miestnosť s osadenou kuchyniou



Pohľad do obytnej haly v podkrovi



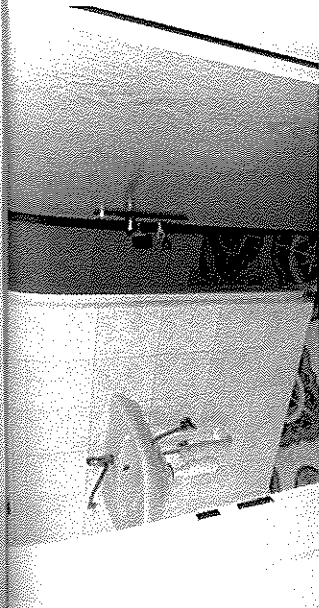
Pohľad do izby v podkrovi



Pohľad do kúpeľne v podkrovi



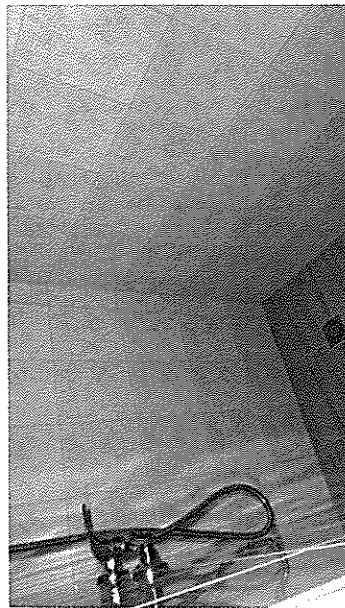
Pohľad z izby v podkrovi



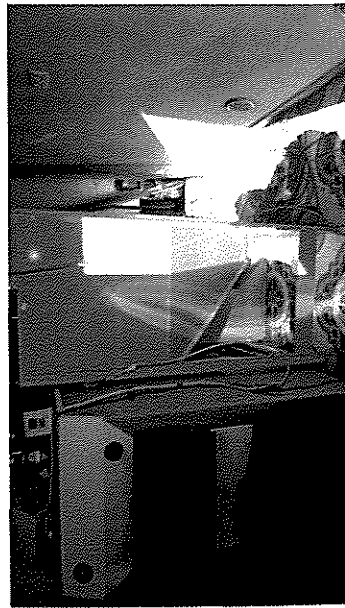
Pohľad do chodby v soc.časti ženy



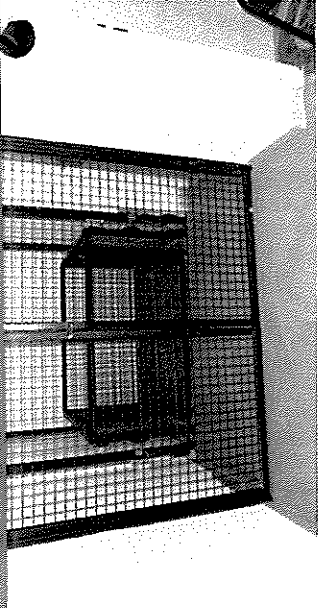
Pohľad do chodby v soc.časti ženy



Pohľad do sprchy v soc.časti ženy



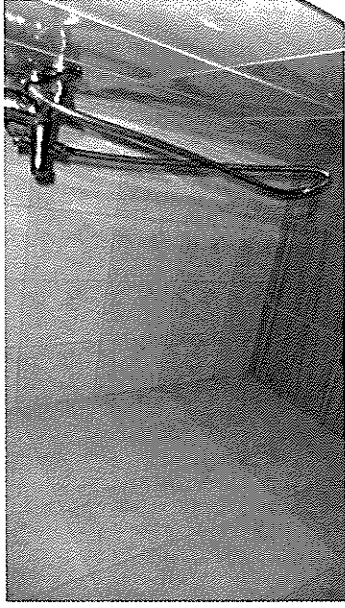
Pohľad do kotolne



Pohľad na nákladný vťah v prízemí



Pohľad do soc.časti mužů



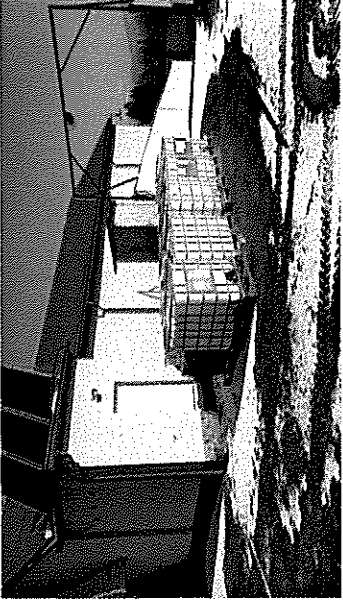
Pohľad do sprchy v soc.časti mužů



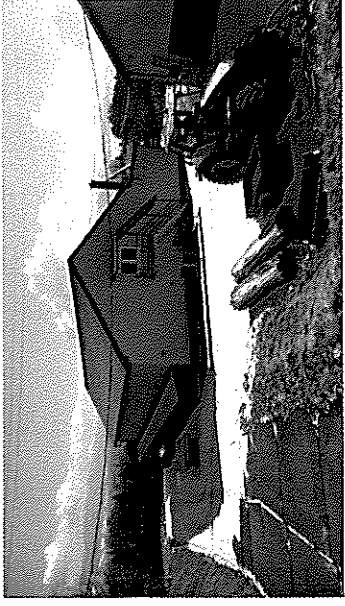
Pohľad do kancelárie v prízemí



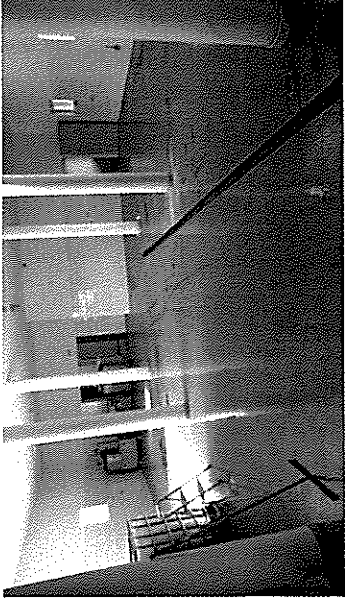
Pohľad zadno bočný na rozost. sklad spracovaného ovocia



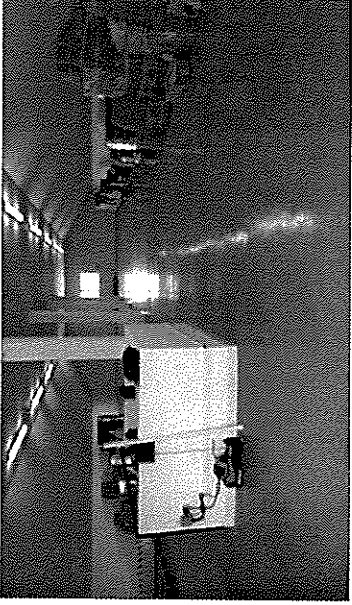
Pohľad bočný na rozost. sklad spracovaného ovocia



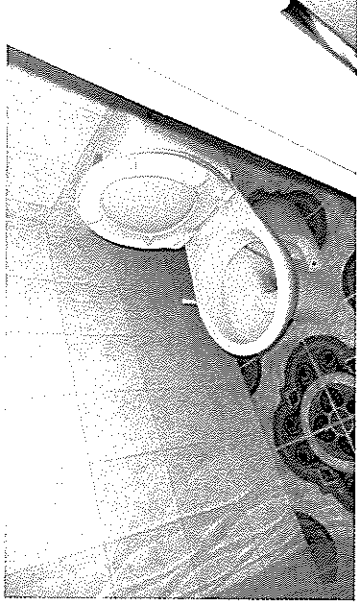
Pohľad na roz stavbu skladu spracovania ovocia



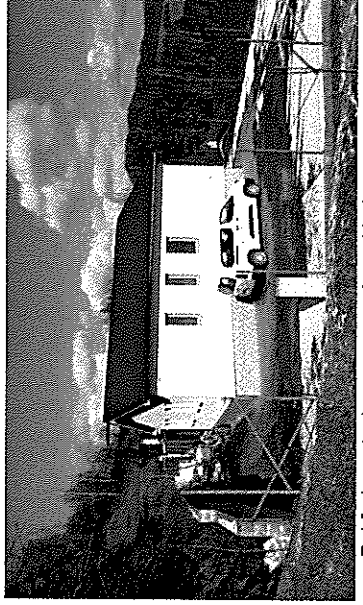
Pohľad do prízemia- miestnosť na spracovanie ovocia



Miestnosť skladu v podkrovi



Pohľad na WC v soc.časti ženy



Pohľad na stavbu spracovania a skladu poľn.produktov

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 370000 Stavebníctvo, odvetviach 370100 pozemné stavby, 370901 odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912898. Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 6/2025.

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

Podpis znalca

