

Znalec:

Ing. Marta Kalinová

znalec v odbore: Stavebníctvo 37 00 00,

odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo 915694

Majerský rad 42, 96301 Krupina

tel: 0948 194 295

e-mail: marta.kalinova.znalec@gmail.com

Zadávatel:

auctio s.r.o., Kmeťkova 30, 949 01 Nitra

Číslo spisu /objednávky:

písomná objednávka z dňa 20.04.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 151/2026

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty:

- administratívna budova súp.č. 217 na parc.č. 86, k.ú. Holiša spolu s príslušenstvom,
- dielňa na parc.č. 87/1 a 87/2, k.ú. Holiša spolu s príslušenstvom,
- sklad na parc.č. 106/5, k.ú. Holiša spolu s príslušenstvom,
- sklad na stroje na parc.č. 89, k.ú. Holiša spolu s príslušenstvom,
- vrátnica na parc.č. 106/5, k.ú. Holiša spolu s príslušenstvom,
- čerpacia stupnica na parc.č. 106/4, k.ú. Holiša spolu s príslušenstvom,
- pozemkov C-KN parc.č. 85, 86, 87/2, 106/4, 106/5, 106/9 a 106/10, k.ú. Holiša, evidované na liste vlastníctva 816, k.ú. Holiša, obec Holiša, okres Lučenec;

pre účel ich speňaženia formou dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 56 (21)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4 exempláre + elektronicky

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa písomnej objednávky zo dňa 20.04.2026 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu:

- administratívna budova súp.č. 217 na parc.č. 86, k.ú. Holiša spolu s príslušenstvom,
- dielňa na parc.č. 87/1 a 87/2, k.ú. Holiša spolu s príslušenstvom,
- sklad na parc.č. 106/5, k.ú. Holiša spolu s príslušenstvom,
- sklad na stroje na parc.č. 89, k.ú. Holiša spolu s príslušenstvom,
- vrátnica na parc.č. 106/5, k.ú. Holiša spolu s príslušenstvom,
- čerpacia stupnica na parc.č. 106/4, k.ú. Holiša spolu s príslušenstvom,
- pozemkov C-KN parc.č. 85, 86, 87/2, 106/4, 106/5, 106/9 a 106/10, k.ú. Holiša, evidované na liste vlastníctva 816, k.ú. Holiša, obec Holiša, okres Lučenec.

2. Účel znaleckého posudku:

Zistenie hodnoty nehnuteľnosti pre účel ich speňaženia formou dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu, dátum obhliadky)

18.05.2026

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

18.05.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Písomná objednávka z dňa 20.04.2026

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 816, k.ú. Holiša zo dňa 18.05.2026, vytvorený cez katastrálny portál www.skgeodesy.sk
- Kópia z katastrálnej mapy na pozemok C-KN parc.č. 85, 86, 87/2, 106/4, 106/5, 106/9 a 106/10, k.ú. Holiša zo dňa 18.05.2026, vytvorená cez katastrálny portál www.skgeodesy.sk
- Zameranie a náčrt skutočného stavu
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.e-obce.sk; www.reality.sk; www.topreality.sk; www.trh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použité predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 160/2023 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 218/2018 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.

- Zákon č. 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení
- Zákon č. 527/2002 Z.z. Zákon o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Miloslav Ilavský a kol. - Ohodnocovanie nehnuteľnosti, Vydavateľstvo MIPress v Bratislave, 2012 ISBN 978-80-971021-0-4

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

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

Východisková hodnota stavieb (VH) 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) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

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

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

Opotrebenia stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby.

Stavby - je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

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

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

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

Rozpočtový ukazovateľ (RU) - rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom alebo stanovená tvorbou rozpočtového ukazovateľa na mernú jednotku hodnoteného objektu podľa katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Výber porovnateľného objektu (rozpočtového ukazovateľa) sa vykoná podľa zatriedenia hodnoteného objektu do číselníka príslušnej klasifikácie stavieb, na základe ktorej bol použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov zostavený. Hodnota základných rozpočtových ukazovateľov na mernú jednotku stavebného objektu, ktorý nie je uvedený v katalógoch určených ministerstvom, môže byť vytvorená cenovou kalkuláciou (ponukovým rozpočtom) alebo na základe nákladov na obstaranie.

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 I.Q 2026.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia 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. Podľa vyhlášky sa všeobecná hodnota stavieb stanoví porovnávacou metódou, kombinovanou metódou, výnosovou metódou alebo metódou polohovej diferenciácie.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Na stanovenie hodnoty stavieb a pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciácie. Pre použitie porovnávejacej či kombinovanej resp. výnosovej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov nie je dostatok preskúmateľných podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti.

V prílohe posudku sú pre porovnanie ponuky realitných kancelárií na podobné nehnuteľnosti v širšom okolí, avšak vzhľadom na ich nejasnú povahu, nemožnosť rozdelenia ceny za dom a pozemok a rôzny neporovnateľný obsah inzerátov, tieto neboli použité ako podklad pre porovnávaciu metódu, ale slúžia len pre informáciu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je stanovený podľa štatistických údajov vydaných Štatistickým úradom SR, aktuálnych ku dňu ohodnotenia.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.816 v k.ú. Holiša. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:**Parcely registra "C"**

- parc.č. 85 zastavané plochy a nádvorja o výmere 219 m²
- parc.č. 86 zastavané plochy a nádvorja o výmere 521 m²
- parc.č. 87/2 zastavané plochy a nádvorja o výmere 473 m²
- parc.č. 106/4 zastavané plochy a nádvorja o výmere 32 m²
- parc.č. 106/5 zastavané plochy a nádvorja o výmere 29 m²
- parc.č. 106/9 zastavané plochy a nádvorja o výmere 3669 m²
- parc.č. 106/10 zastavané plochy a nádvorja o výmere 399 m²

Legenda: Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

Pozemok, na ktorom je dvor

Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Administratívna budova, súp.č. 207, parc.č. 86
Dielňa, parc.č. 87/1 a 87/2
Sklad, parc.č. 106/5
Sklad na stroje, parc.č. 89
Vrátnica, parc.č. 88
Čerpacia stanica, parc.č. 106/4

Legenda: Poľnohospodárska budova, Iná budova, Stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci:

Por.č.1: JPM DREVOVÝROBA s.r.o., Rázusova 800/12, Nitra, PSČ 949 01, SR, IČO: 48097560, spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č. V-3003/2022 zo dňa 06.10.2022 - v.z.121/22, v.z.17/26

Kúpna zmluva č. V-914/2024 zo dňa 02.05.2024 - v.z.33/24, v.z.17/26

Poznámky: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 30.03.2026 v prospech en bloc solutions, s.r.o., Ďurkova 25, 949 01 Nitra, IČO: 44 008 511 predajom na dražbe na pozemky registra C KN p.č. 85, 86, 87/2, 106/4, 106/5, 106/9, 106/10 a na stavby: Administr. budova a dielne so súp.č. 207 na pozemku registra C KN p.č. 86, Dielňa bez súp.č. na pozemku registra C KN p.č. 87/1, 87/2, Sklad bez súp.č. na pozemku registra C KN p.č. 106/5, Sklad na stroje bez súp.č. na pozemku registra C KN p.č. 89, Vrátnica bez súp.č. na pozemku registra C KN p.č. 88, Čerpacia stanica bez súp.č. na pozemku registra C KN p.č. 106/4, zapísané dňa 31.03.2026, P 120/2026 - v.z.44/26

C. Ďalší:

Por.č. 1: Záložné právo v prospech: en bloc solutions, s.r.o., IČO: 44 008 511, Ďurkova 25, 949 01 Nitra, SR, č. V-281/2026 zo dňa 11.02.2026, na pozemky registra C KN parc.č. 85, 86, 87/2, 106/4, 106/5, 106/9, 106/10 a stavby: Sklad na stroje bez súpisného čísla na pozemku registra C KN parc.č. 89, Dielňa bez súpisného čísla na pozemkoch registra C KN parc.č. 87/1, 87/2, Vrátnica bez súpisného čísla na pozemku registra C KN parc.č. 88, Čerpacia stanica bez súpisného čísla na pozemku registra C KN parc.č. 106/4, Sklad bez súpisného čísla na pozemku registra C KN parc.č. 106/5, Administratívna budova so súpisným číslom 207 na pozemku registra C KN parc.č. 86 - v.z.18/26

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 18.05.2026 medzi 12:00-13:10. Vlastník nehnuteľnosti bol pri obhliadke prítomný, umožnil obhliadku a zameranie jednotlivých stavieb. Znalcovi bolo umožnené zameranie stavby a vytvorenie fotodokumentácie ohodnocovaných priestorov s výnimkou časti stavby administratívnej budovy a skladu na parc.č. 106/5.

Zameranie vykonané dňa 18.05.2026.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 18.05.2026.

d) Technická dokumentácia:

Projektová dokumentácia stavby nebola poskytnutá zadávateľom.

Skutkový stav bol zistený meraním exteriérov a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra

- stavba administratívnej budovy súp.č. 207 na parc.č. 86, k.ú. Holiša je evidovaná v popisných a geodetických údajoch katastra,
- stavba dielne bez súp.č. na parc.č. 87/1 a 87/2, k.ú. Holiša je evidovaná v popisných a geodetických údajoch katastra,
- stavba skladu bez súp.č. na parc.č. 106/5, k.ú. Holiša je evidovaná v popisných a geodetických údajoch katastra,
- stavba skladu na stroje bez súp.č. na parc.č. 89, k.ú. Holiša je evidovaná v popisných a geodetických údajoch katastra,
- stavba vrátnice bez súp.č. na parc.č. 88, k.ú. Holiša je evidovaná v popisných a geodetických údajoch katastra,
- stavba čerpacej stanice bez súp.č. na parc.č. 106/4, k.ú. Holiša je evidovaná v popisných a geodetických údajoch katastra,
- stavba rozostavaného prístreška bez súp.č. na parc.č. 106/10, k.ú. Holiša nie je evidovaná v popisných ani v geodetických údajoch katastra,
- pozemok C-KN parc.č. 85, 86, 87/2, 106/4, 106/5, 106/9 a 106/10, k.ú. Holiša má uvedený druh pozemku, ktorý je v súlade so skutkovým stavom a sú zakreslené v katastrálnej mape. Spôsob využitia pozemkov je v súlade so skutkovým stavom.

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

Stavby:

- stavba administratívnej budovy súp.č. 207 na parc.č. 86, k.ú. Holiša,
- stavba dielne bez súp.č. na parc.č. 87/1 a 87/2, k.ú. Holiša,

- stavba skladu bez súp.č. na parc.č. 106/5, k.ú. Holiša,
 - stavba skladu na stroje bez súp.č. na parc.č. 89, k.ú. Holiša,
 - stavba vrátnice bez súp.č. na parc.č. 88, k.ú. Holiša,
 - stavba čerpacej stanice bez súp.č. na parc.č. 106/4, k.ú. Holiša,
 - stavba rozostavaného prístreška bez súp.č. na parc.č. 106/10, k.ú. Holiša
- Príslušenstvo na parc.č. 85, 86, 87/2, 106/4, 106/5, 106/9 a 106/10, k.ú. Holiša (ploty, studne, žumpa a pod.)
Vonkajšie úpravy na parc.č. 85, 86, 87/2, 106/4, 106/5, 106/9 a 106/10, k.ú. Holiša (prípojka elektriny, plynu, vody a pod.).
Pozemky:
Pozemky C-KN parc.č. 85, 86, 87/2, 106/4, 106/5, 106/9 a 106/10, k.ú. Holiša.

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

Stavby:

Nie sú

Pozemky:

Pozemky C-KN parc.č. 257/1, 257/2, 257/3, 257/4, 258/1, 258/2, k.ú. Holiša, ktoré sú vo vlastníctve tretích osôb.

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

Ide o existujúce stavby mimo zastavaného územia obce, v pôvodnom areále bývalého družstva na okraji obce.

Lokalita nie je pokrytá územným plánom. Obec s počtom obyvateľov do 2000 nie sú zo zákona povinné mať vypracovaný územný plán.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Administratívna budova súp.č. 207, parc.č. 86, k.ú. Holiša

POPIS STAVBY

Administratívna budova súp.č.207 sa nachádza na parc.č. 86, k.ú. Holiša, obec Holiša, okres Lučenec.

Stavba je situovaná mimo zastavaného územia obce, v areále spoločnosti JPM drevovýroba s.r.o., na okraji obce, v zástavbe niekoľkých skladových a výrobo-prevádzkových stavieb, pri hlavnej avšak nefrekventovanej komunikácii cez obec s výbornou dostupnosťou ku hlavnému dopravnému ťahu R2 a E58. Prístup ku stavbe je po verejnej spevnenej komunikácii a po areálových komunikáciách/plochách.

Charakter stavby:

Stavba je samostatne stojaci murovaný objekt. Stavba má dve časti. Administratívna časť je zrekonštruovaná, nebola k obhliadke sprístupnená. Výrobo-prevádzková časť je čiastočne zrekonštruovaná, rekonštrukcia nie je dokončená. Stavbu hodnotím ako nedokončenú stavbu.

Aktuálny stav:

Objekt je v užívaní od roku okolo 1970 podľa vyjadrenia vlastníka nehnuteľnosti. Stavba je kompletne rekonštruovaná zo strany exteriérov, čiastočne zrekonštruovaná zo strany interiérov prevádzkovej časti, rekonštrukcia z roku 2025.

Technický stav budovy zodpovedá opotrebeniu primeranému veku stavby, technický stav je výborný.

Konštrukčné hľadisko:

Ide o prízemnú murovanú stavbu postavenú na základových pásoch. Stropy sú zrejme železobetónové, strecha sedlová, konštrukcia drevený trámový krov alebo väzníkový, strešná krytina zo sendvičových panelov. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Úpravy vonkajších povrchov - sendvičové izolačné panely, administratívna časť má povrchovú úpravu na báze silikátových omietok, vnútorné povrchy vápenno-cementové omietky. Okná sú plastové, vchodové dvere plastové s presklením, Vráta sú plastové, zateplené. Interiérové dvere v sprístupnenej časti neboli realizované. Podlahy v sprístupnenej časti hrubé betónové.

Sociálne zariadenie je v nesprístupnenej časti.

Stavba je napojená na **inžinierske siete**: spoločná studňa z družstva, kanalizácia do žumpy, elektrická energia.

Výpočet východiskovej a technickej hodnoty:

Pri výpočte východiskovej a technickej hodnoty je uvažovaná plocha zistená pri obhliadke.

Pre stanovenie východiskovej hodnoty posudzovaných nehnuteľností je použitý koeficient cenovej úrovne $k_{cu}=4,142$ prevzatý z tabuľky "Koeficienty cenovej úrovne pre metodiku USZ" pre I.Q/2026, voči IV.Q/1996 uverejnenej na internetovej stránke Ústavu súdneho znactva.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 61 budovy administratívne (správne)

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
(12,6*28,2)*0,3	106,60
(12,6*13,8)*0,3	52,16
Vrchná stavba	
(12,6*28,2)*3,55	1 261,39
(12,6*13,8)*2,9	504,25
Zastrešenie	
(12,6*28,2)*1,6/2	284,26
(12,6*13,8)*1,4/2	121,72
Obstavaný priestor stavby celkom	2 330,38

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKURozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,802 / 30,1260 = 93,01 \text{ €/m}^3$ Koeficient konštrukcie: $k_k = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	(12,6*28,2+12,6*13,8)	529,2	Repr. 3,32		3,32

Priemerná zastavaná plocha: $(529,2) / 1 = 529,20 \text{ m}^2$ Priemerná výška podlaží: $(529,2 * 3,32) / (529,2) = 3,32 \text{ m}$ Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 529,2) = 0,9654$ Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,32) = 0,9325$ **Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia nedokončeného objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]	Cenový podiel hodnotenej nedokončenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	9,13	100	9,13	10,64
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	19,45	100	19,45	22,67
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	10,27	100	10,27	11,97
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,99	100	7,99	9,31
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,28	100	2,28	2,66
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,14	100	1,14	1,33
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,99	100	7,99	9,31
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,42	100	3,42	3,99

9	Vnútorne keramické obklady	2,00	0,00	0,00	0,00	25	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,42	25	0,86	1,00
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,71	100	5,71	6,65
14	Povrchy podláh	3,00	0,20	0,60	0,68	25	0,17	0,20
15	Vykurovanie	4,00	0,50	2,00	2,28	25	0,57	0,66
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,85	100	6,85	7,98
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,42	100	3,42	3,99
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,42	100	3,42	3,99
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,28	25	0,57	0,66
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,42	25	0,86	1,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,85	25	1,71	1,99
	Spolu	100,00		87,60	100,00		85,81	100,00

Rozostavanosť stavby: 85,81 %

Nedokončenosť stavby: 14,19 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 87,60 / 100 = 0,8760$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,142$

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

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 93,01 €/m^3 * 4,142 * 0,8760 * 0,9654 * 0,9325 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 271,0124 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	9,13	19,49	100	19,49
Murivo	19,45	41,52	100	41,52
Stropy	10,27	21,93	100	21,93
Schodisko	0,00	0,00	100	0,00
Krov	7,99	17,06	100	17,06
Súčet	46,84			100,00

Základná životnosť stavby: 80 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti: 100,00 %

Základná zostatková životnosť:

$$TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2 * ZZ^2} - V \right] = \left[80 + \frac{56^3}{2 * 80^2} - 56 \right] \approx 38 \text{ rokov}$$

Zostatková životnosť:

$$T = 100,00 \% \text{ z } 38 \text{ rokov} \approx 38 \text{ rokov}$$

Predpokladaná životnosť:

$$Z = V + T = 56 + 38 = 94 \text{ rokov}$$

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Administratívna budova súp.č. 207, parc.č. 86, k.ú. Holiša	1970	56	38	94	59,57	40,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$271,0124 \text{ €/m}^3 * 2330,38 \text{ m}^3$	631 561,88
Nedokončenosť	-14,19 % z 631 561,88	-89 618,63
Východisková hodnota nedokončenej stavby		541 943,25
Technická hodnota	40,43 % z 541 943,25 €	219 107,66

2.1.2 Vrátnica bez súp.č., parc.č. 88, k.ú. Holiša**POPIS STAVBY**

Vrátnica bez súp.č. sa nachádza na parc.č.88, k.ú. Holiša, obec Holiša, okres Lučenec.

Stavba je situovaná mimo zastavaného územia obce, v areále spoločnosti JPM drevovýroba s.r.o., na okraji obce, v zástavbe niekoľkých skladových a výrobnoprevádzkových stavieb, pri hlavnej avšak nefrekventovanej komunikácii cez obec s výbornou dostupnosťou ku hlavnému dopravnému ťahu R2 a E58. Prístup ku stavbe je po verejnej spevnenej komunikácii.

Charakter stavby:

Stavba je samostatne stojaci murovaný objekt.

Aktuálny stav:

Objekt je v užívaní od roku okolo 1970 podľa vyjadrenia vlastníka nehnuteľnosti. Stavba je kompletne rekonštruovaná, rekonštrukcia z roku 2025.

Technický stav budovy zodpovedá opotrebeniu primeranému veku stavby, technický stav je výborný.

Konštrukčné hľadisko:

Ide o prízemnú murovanú stavbu postavenú na základových pásoch. Stropy sú zrejme železobetónové, strecha sedlová, konštrukcia drevený trámový krov, strešná krytina z plechoškridle. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Úpravy vonkajších povrchov - sendvičové izolačné panely, vnútorné povrchy vápenná omietka. Okná sú plastové, vchodové dvere plastové s presklením. Interiérové dvere plné v kovovej zárubni alebo posuvné. Podlahy keramické dlažby.

Sociálne zariadenie je vybavené splachovacím záchodom, keramickými umývadlom, sprchovým kútom, steny sú obložené keramickými obkladmi. Príprava teplej vody je zabezpečená elektrickým boilerom. Stavba je vykurovaná elektrickými konvektormi.

Stavba je napojená na **inžinierske siete**: spoločná studňa z družstva, kanalizácia do žumpy, elektrická energia.

Výpočet východiskovej a technickej hodnoty:

Pri výpočte východiskovej a technickej hodnoty je uvažovaná plocha zistená pri obhliadke.

Pre stanovenie východiskovej hodnoty posudzovaných nehnuteľností je použitý koeficient cenovej úrovne $k_{cu}=4,142$ prevzatý z tabuľky "Koeficienty cenovej úrovne pre metodiku USZ" pre I.Q/2026, voči IV.Q/1996 uverejnenej na internetovej stránke Ústavu súdneho znalectva.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 65 budovy vrátnic, strážnic (včítane závor)

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(6,035*10,405)*0,3$	18,84
Vrchná stavba	
$(6,035*10,405)*3,36$	210,99
Zastrešenie	
$(6,035*10,405)*1,59/2$	49,92
Obstavaný priestor stavby celkom	279,75

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	(6,035*10,405)	62,79	Repr.	3,36	3,36

Priemerná zastavaná plocha: $(62,79) / 1 = 62,79 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(62,79 * 3,36) / (62,79) = 3,36 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 62,79) = 1,3022$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,36) = 0,9250$

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	8,00	1,00	8,00	8,70
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	18,50
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,78
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,61
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,17
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,09
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,61
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,26
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,17
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,26
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,43
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,26
15	Vykurovanie	4,00	0,50	2,00	2,17
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,52
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,26
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,26
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,17
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,26
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,52
	Spolu	100,00		92,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 92,00 / 100 = 0,9200$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 4,142$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 93,01 €/m^3 * 4,142 * 0,9200 * 1,3022 * 0,9250 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 380,8344 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	8,70	19,51	100	19,51
Murivo	18,50	41,49	100	41,49
Stropy	9,78	21,93	100	21,93
Schodisko	0,00	0,00	100	0,00
Krov	7,61	17,07	100	17,07
Súčet	44,59			100,00

Základná životnosť stavby: 80 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti: 100,00 %

$$\text{Základná zostatková životnosť: } TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2 \cdot ZZ^2} - V \right] = \left[80 + \frac{56^3}{2 \cdot 80^2} - 56 \right] \approx 38 \text{ rokov}$$

Zostatková životnosť: T = 100,00 % z 38 rokov $\approx$ 38 rokov

Predpokladaná životnosť: Z = V + T = 56 + 38 = 94 rokov

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vrátnica bez súp.č., parc.č. 88, k.ú. Holiša	1970	56	38	94	59,57	40,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	380,8344 €/m ³ * 279,75 m ³	106 538,42
Technická hodnota	40,43 % z 106 538,42 €	43 073,48

2.1.3 Sklad na stroje bez súp.č., parc.č. 89, k.ú. Holiša

POPIS STAVBY

Sklad bez súp.č. sa nachádza na parc.č.89, k.ú. Holiša, obec Holiša, okres Lučenec.

Stavba je situovaná mimo zastavaného územia obce, v areále spoločnosti JPM drevovýroba s.r.o., na okraji obce, v zástavbe niekoľkých skladových a výrobnoprevádzkových stavieb, pri hlavnej avšak nefrekventovanej komunikácii cez obec s výbornou dostupnosťou ku hlavnému dopravnému tahu R2 a E58. Prístup ku stavbe je po verejnej spevnenej komunikácii a areálových plochách/komunikáciách.

Charakter stavby:

Stavba je samostatne stojaci objekt halového typu - jednoloďová hala s kovovou konštrukciou. K stavbe je pristavený prístrešok - ohodnotený samostatne.

Aktuálny stav:

Objekt je v užívaní od roku okolo 1970 podľa vyjadrenia vlastníka nehnuteľnosti. Stavba je kompletne rekonštruovaná, rekonštrukcia z roku 2025, kedy bolo realizované opláštenie budovy, strecha, leštený betón.

Technický stav budovy zodpovedá opotrebeniu primeranému veku stavby, technický stav je výborný.

Konštrukčné hľadisko:

Základy tvoria železobetónové pätky kombinované s betónovými základovými pásmi. Zvislá nosná konštrukcia je z oceľových profilov prepojených priehradovými nosníkmi s oceľovými stropnicami. Obvodový plášť budovy je tvorený fasádnyimi izolačnými sendvičovými panelmi. Strecha objektu je sedlová, zateplená, strešná krytina z izolačných sendvičových panelov. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu.

Podlaha je z lešteného betónu, nachádza sa tu pozdĺžna montážna jama.

Okná sú plastové, zabudované. Dvere nie sú. Brány nie sú.

Stavba je ošetrená bleskozvodom. V stavbe nie sú rozvody vody, kúrenie ani sociálne zariadenie. Sociálne zariadenia sa nachádzajú v stavbe vrátnice.

Výpočet východiskovej a technickej hodnoty:

Pri výpočte východiskovej a technickej hodnoty je uvažovaná plocha zistená pri obhliadke.

Pre stanovenie východiskovej hodnoty posudzovaných nehnuteľností je použitý koeficient cenovej úrovne $k_{cu}=4,142$ prevzatý z tabuľky "Koeficienty cenovej úrovne pre metodiku USZ" pre I.Q/2026, voči IV.Q/1996 uverejnenej na internetovej stránke Ústavu súdneho znelectva.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(11,37*36,78)*0,3$	125,46
Vrchná stavba	
$(11,37*36,78)*(6,04)$	2 525,86
$(11,37*36,78)*(7,4-6,04)/2$	284,37
Zastrešenie	
$(11,37*36,78)*0,3$	125,46
Obstavaný priestor stavby celkom	3 061,15

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

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

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$(11,37*36,78)$	418,19	Repr.	$(7,4+6,04)/2$	6,72

Priemerná zastavaná plocha: $(418,19) / 1 = 418,19 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(418,19 * 6,72) / (418,19) = 6,72 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 418,19) = 0,9774$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 6,72) = 0,9357$

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	12,00	1,00	12,00	12,63
2	Zvislé konštrukcie	29,00	1,00	29,00	30,53
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,47
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	11,58
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,16
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,05
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,32
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,16
9	Vnútorne keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	2,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	4,00	1,00	4,00	4,21
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	5,26

15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,26
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,05
18	Vnútorňý vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorňá kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorňý plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,32
	Spolu	100,00		95,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 95,00 / 100 = 0,9500$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 4,142$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 43,19 €/m^3 * 4,142 * 0,9500 * 0,9774 * 0,9357 * 0,948 * 0,95$$

$$VH = 139,9774 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	12,63	19,67	100	19,67
Murivo	30,53	47,55	100	47,55
Stropy	9,47	14,75	100	14,75
Schodisko	0,00	0,00	100	0,00
Krov	11,58	18,03	100	18,03
Súčet	64,21			100,00

Základná životnosť stavby:

80

rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti:

100,00

%

Základná zostatková životnosť:

$$TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2 * ZZ^2} - V \right] = \left[80 + \frac{56^3}{2 * 80^2} - 56 \right] \approx 38 \text{ rokov}$$

Zostatková životnosť:

$$T = \frac{100,00}{\%}$$

z

38 rokov

≈

38

rokov

Predpokladaná životnosť:

$$Z = V + T = 56 + 38 = 94 \text{ rokov}$$

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad na stroje bez súp.č., parc.č. 89, k.ú. Holiša	1970	56	38	94	59,57	40,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	139,9774 €/m ³ * 3061,15 m ³	428 491,82
Technická hodnota	40,43 % z 428 491,82 €	173 239,24

2.1.4 Dielňa bez súp.č., parc.č. 87/1 a 87/2, k.ú. Holiša**POPIS STAVBY**

Dielňa bez súp.č. sa nachádza na parc.č.87/1 a 87/2, k.ú. Holiša, obec Holiša, okres Lučenec.

Stavba je situovaná mimo zastavaného územia obce, v areále spoločnosti JPM drevovýroba s.r.o., na okraji obce, v zástavbe niekoľkých skladových a výrobnoprevádzkových stavieb, pri hlavnej avšak nefrekventovanej komunikácii cez obec s výbornou dostupnosťou ku hlavnému dopravnému ťahu R2 a E58. Prístup ku stavbe je po verejnej spevnenej komunikácii a areálových plochách/komunikáciách.

Charakter stavby:

Stavba je samostatne stojaci objekt halového typu - jednolodňová hala s kovovou konštrukciou a s murovanou výplňou.

Aktuálny stav:

Objekt je v užívaní od roku okolo 1970 podľa vyjadrenia vlastníka nehnuteľnosti. Stavba je kompletne rekonštruovaná, rekonštrukcia z roku 2025, kedy bolo realizované opláštenie budovy, strecha, leštený betón, kúrenie.

Technický stav budovy zodpovedá opotrebeniu primeranému veku stavby, technický stav je výborný.

Konštrukčné hľadisko:

Základy tvoria železobetónové pätky kombinované s betónovými základovými pásmi. Zvislá nosná konštrukcia je z oceľových profilov prepojených priehradovými nosníkmi s oceľovými stropnicami a kovovým stužením s murovanou výplňou. Obvodový plášť budovy je tvorený fasádovými izolačnými sendvičovými panelmi. Strecha objektu je sedlová, zateplená, strešná krytina z izolačných sendvičových panelov. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu.

Podlaha je z lešteného betónu, nachádza sa tu pozdĺžna montážna jama.

Okná sú plastové. Dvere plné alebo s presklením v kovovej zárubni. Brány sú rolovacia segmentová zateplená na elektronické ovládanie.

Elektroinštalácia je svetelná aj motorická. Stavba je ošetrená bleskozvodom. V stavbe nie sú rozvody vody a kanalizácie. Kúrenie je panelovými radiátormi. Sociálne zariadenia sa nachádzajú v stavbe vrátnice.

Stavba je napojená na **inžinierske siete**: elektrická energia, voda a kanalizácia do žumpy.

Výpočet východiskovej a technickej hodnoty:

Pri výpočte východiskovej a technickej hodnoty je uvažovaná plocha zistená pri obhliadke.

Pre stanovenie východiskovej hodnoty posudzovaných nehnuteľností je použitý koeficient cenovej úrovne $k_{cu}=4,142$ prevzatý z tabuľky "Koeficienty cenovej úrovne pre metodiku USZ" pre I.Q/2026, voči IV.Q/1996 uverejnenej na internetovej stránke Ústavu súdneho znalectva.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 51 haly pre opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 1230 Budovy pre obchod a služby

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
(15,95*45,96)*0,3	219,92
Vrchná stavba	
(15,95*45,96)*6,7	4 911,52
(15,95*45,96)*1,9/2	696,41
Zastrešenie	
(15,95*45,96)*0,3	219,92
Obstavaný priestor stavby celkom	6 047,77

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 1\,647 / 30,1260 = 54,67 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie: $k_k = 1,075$ (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	(15,95*45,96)	733,06	Repr. 6,7		6,7

Priemerná zastavaná plocha: $(733,06) / 1 = 733,06 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(733,06 * 6,7) / (733,06) = 6,70 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 733,06) = 0,9527$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 6,7) = 0,9373$$

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	11,00	1,00	11,00	11,00
2	Zvislé konštrukcie	24,00	1,00	24,00	24,00
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,00
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	10,00
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,00
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,50	0,50	0,50
11	Dvere	3,00	0,50	1,50	1,50
12	Vráta	2,00	3,00	6,00	6,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,00
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	5,00
15	Vykurovanie	1,00	1,00	1,00	1,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00
18	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,00
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	1,00	1,00	1,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	4,00
	Spolu	100,00		100,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 100,00 / 100 = 1,0000$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 4,142$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 54,67 €/m^3 * 4,142 * 1,0000 * 0,9527 * 0,9373 * 1,075 * 0,95$$

$$VH = 206,5028 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	11,00	20,18	100	20,18
Murivo	24,00	44,04	100	44,04
Stropy	9,00	16,51	100	16,51
Schodisko	0,50	0,92	100	0,92
Krov	10,00	18,35	100	18,35
Súčet	54,50			100,00

Základná životnosť stavby:	80 rokov
Stav prvkov dlhodobej životnosti:	100,00 %
Základná zostatková životnosť:	$TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2 \cdot ZZ^2} - V \right] = \left[80 + \frac{56^3}{2 \cdot 80^2} - 56 \right] \approx 38 \text{ rokov}$
Zostatková životnosť:	$T = 100,00 \% \text{ z } 38 \text{ rokov} \approx 38 \text{ rokov}$
Predpokladaná životnosť:	$Z = V + T = 56 + 38 = 94 \text{ rokov}$

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dielňa bez súp.č., parc.č. 87/1 a 87/2, k.ú. Holiša	1970	56	38	94	59,57	40,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$206,5028 \text{ €/m}^3 \cdot 6047,77 \text{ m}^3$	1 248 881,44
Technická hodnota	$40,43 \% \text{ z } 1\,248\,881,44 \text{ €}$	504 922,77

2.1.5 Čerpacia stanica bez súp.č., parc.č. 106/4, k.ú. Holiša

POPIS STAVBY

Čerpacia stanica bez súp.č. sa nachádza na parc.č. 106/4, k.ú. Holiša, obec Holiša, okres Lučenec.

Stavba je situovaná mimo zastavaného územia obce, v areále spoločnosti JPM drevovýroba s.r.o., na okraji obce, v zástavbe niekoľkých skladových a výrobných prevádzkových stavieb, pri hlavnej avšak nefrekventovanej komunikácii cez obec s výbornou dostupnosťou ku hlavnému dopravnému ťahu R2 a E58. Prístup ku stavbe je po verejnej spevnenej komunikácii a po areálových komunikáciách/plochách.

Charakter stavby:

Stavba je samostatne stojaci murovaný objekt.

Aktuálny stav:

Objekt je v užívaní od roku okolo 1970 podľa vyjadrenia vlastníka nehnuteľnosti. Stavba je v pôvodnom stave, stavba nie je v užívaní.

Technický stav budovy zodpovedá opotrebeniu primeranému veku stavby, technický stav je priemerný, pre akékoľvek využitie stavba vyžaduje základnú rekonštrukciu.

Konštrukčné hľadisko:

Ide o prízemnú murovanú stavbu postavenú na základových pásoch. Stropy sú zrejme železobetónové, strecha plochá alebo pultová, strešná krytina z pozinkovaného plechu. Klampiarske konštrukcie sú len základné z pozinkovaného plechu, odkvapy a zvody sú odstránené. Úpravy vonkajších povrchov - brizolit, vnútorné povrchy vápenno-cementová omietka. Okná sú jednoduché kovové, dvere jednoduché kovové. Podlahy cementové potery.

Stavba je napojená na **inžinierske siete**: elektrická energia.

Výpočet východiskovej a technickej hodnoty:

Pri výpočte východiskovej a technickej hodnoty je uvažovaná plocha zistená pri obhliadke.

Pre stanovenie východiskovej hodnoty posudzovaných nehnuteľností je použitý koeficient cenovej úrovne $k_{cu}=4,142$ prevzatý z tabuľky "Koeficienty cenovej úrovne pre metodiku USZ" pre I.Q/2026, voči IV.Q/1996 uverejnenej na internetovej stránke Ústavu súdneho znalectva.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 18 budovy priemyslu ťažby a úpravy palív a rúd

KS: 2301 Banské stavby a ťažobné zariadenia

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
$(4,15 \cdot 7,8) \cdot 0,3$	9,71
Vrchná stavba	

(4,15*7,8)*3,2	103,58
Zastrešenie	
(4,15*7,8)*0,5	16,19
Obstavaný priestor stavby celkom	129,48

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,156 / 30,1260 = 71,57 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	(4,15*7,8)	32,37	Repr. 3,2		3,2

Priemerná zastavaná plocha:

$$(32,37) / 1 = 32,37 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(32,37 * 3,2) / (32,37) = 3,20 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 32,37) = 1,6614$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,2) = 0,9563$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	11,71
2	Zvislé konštrukcie	21,00	1,00	21,00	30,77
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	16,11
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	8,78
5	Krytina strechy	2,00	0,80	1,60	2,34
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,20	0,20	0,29
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	8,78
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	4,39
9	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	4,39
12	Vráta	1,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,20	1,00	1,46
14	Povrchy podláh	3,00	0,50	1,50	2,20
15	Vykurovanie	4,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	8,78
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		68,30	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:	k_V	=	68,30	/	100	=	0,6830
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k_{CU}	=					4,142
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k_M	=					0,95
Východisková hodnota na MJ:	$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$ $VH = 71,57 \text{ €/m}^3 * 4,142 * 0,6830 * 1,6614 * 0,9563 * 0,939 * 0,95$ $VH = 286,9587 \text{ €/m}^3$						

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Čerpacia stanica bez súp.č., parc.č. 106/4, k.ú. Holiša	1970	56	24	80	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$286,9587 \text{ €/m}^3 * 129,48 \text{ m}^3$	37 155,41
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 37 155,41 \text{ €}$	11 146,62

2.1.6 Sklad bez súp.č., parc.č. 106/5, k.ú. Holiša**POPIS STAVBY**

Sklad bez súp.č. sa nachádza na parc.č. 106/5, k.ú. Holiša, obec Holiša, okres Lučenec.

Stavba je situovaná mimo zastavaného územia obce, v areále spoločnosti JPM drevovýroba s.r.o., na okraji obce, v zástavbe niekoľkých skladových a výrobnoprevádzkových stavieb, pri hlavnej avšak nefrekventovanej komunikácii cez obec s výbornou dostupnosťou ku hlavnému dopravnému ťahu R2 a E58. Prístup ku stavbe je po verejnej spevnenej komunikácii a areálových komunikáciách.

Charakter stavby:

Stavba je samostatne stojaci murovaný objekt.

Aktuálny stav:

Objekt je v užívaní od roku okolo 1970 podľa vyjadrenia vlastníka nehnuteľnosti. Stavba je kompletne rekonštruovaná, rekonštrukcia z roku 2025.

Technický stav budovy zodpovedá opotrebeniu primeranému veku stavby, technický stav je výborný.

Konštrukčné hľadisko:

Ide o prízemnú murovanú stavbu postavenú na základových pásoch. Stropy sú zrejme železobetónové, strecha plochá alebo pultová, strešná krytina uvažujem z pozinkovaného plechu. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Úpravy vonkajších povrchov silikátová omietka, vnútorné povrchy vápenná omietka. Okná sú plastové, dve plastové brány, otváracie. Interiérové dvere plné v kovovej zárubni alebo posuvné. Podlahy betónové potery.

Stavba je napojená na **inžinierske siete**: elektrická energia.

Výpočet východiskovej a technickej hodnoty:

Pri výpočte východiskovej a technickej hodnoty je uvažovaná plocha zistená pri obhliadke.

Pre stanovenie východiskovej hodnoty posudzovaných nehnuteľností je použitý koeficient cenovej úrovne $k_{CU}=4,142$ prevzatý z tabuľky "Koeficienty cenovej úrovne pre metodiku USZ" pre I.Q/2026, voči IV.Q/1996 uverejnenej na internetovej stránke Ústavu súdneho znactva.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 79 budovy pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
$(6,1 * 5,15) * 0,3$	9,42
Vrchná stavba	
$(6,1 * 5,15) * 3,0$	94,25

Zastrešenie	
(6,1*5,15)*0,2	6,28
Obstavaný priestor stavby celkom	109,95

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 [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	(6,1*5,15)	31,42	Repr. 3,0		3

Priemerná zastavaná plocha:

$$(31,42) / 1 = 31,42 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(31,42 * 3) / (31,42) = 3,00 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 31,42) = 1,6838$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3) = 1,0000$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	1,00	13,00	14,44
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	33,35
3	Stropy	14,00	1,00	14,00	15,56
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,78
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,33
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,11
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,44
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,33
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	3,33
13	Okná	3,00	1,00	3,00	3,33
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,33
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,67
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		90,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 90,00 / 100 = 0,9000$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$
 $VH = 68,21 €/m^3 * 4,142 * 0,9000 * 1,6838 * 1,0000 * 0,939 * 0,95$
 $VH = 381,9270 €/m^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	14,44	20,30	100	20,30
Murivo	33,35	46,88	100	46,88
Stropy	15,56	21,88	100	21,88
Schodisko	0,00	0,00	100	0,00
Krov	7,78	10,94	100	10,94
Súčet	71,13			100,00

Základná životnosť stavby: 80 rokov
 Stav prvkov dlhodobej životnosti: 100,00 %
 Základná zostatková životnosť: $TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2 * ZZ^2} - V \right] = \left[80 + \frac{56^3}{2 * 80^2} - 56 \right] \approx 38 \text{ rokov}$
 Zostatková životnosť: $T = 100,00 \% \text{ z } 38 \text{ rokov} \approx 38 \text{ rokov}$
 Predpokladaná životnosť: $Z = V + T = 56 + 38 = 94 \text{ rokov}$

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad bez súp.č., parc.č. 106/5, k.ú. Holiša	1970	56	38	94	59,57	40,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$381,9270 €/m^3 * 109,95 m^3$	41 992,87
Technická hodnota	$40,43 \% \text{ z } 41 992,87 €$	16 977,72

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Plot okolo pozemkov**

Plot okolo pozemku s výnimkou malej časti pri administratívnej budove je z rámového pletiva osadeného na oceľových stĺpikoch a betónovej prefabrikovanej podmurovke. V plote je posuvná brána s elektronickým ovládaním a zadná plechová brána. Celková dĺžka plotu je 367m. Technický stav plotu je výborný, primeraný veku a pravidelnej údržbe.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	367,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	660,60m ²	435	14,44 €/m

4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	2 ks	7435	246,80 €/ks

Dĺžka plotu: $92+92+73+9+101 = 367,00 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne: $367 \cdot 1,8 = 660,60 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot okolo pozemkov	2025	1	49	50	2,00	98,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(367,00 \text{ m} \cdot 5,64 \text{ €/m} + 660,60 \text{ m}^2 \cdot 14,44 \text{ €/m}^2 + 2 \text{ ks} \cdot 246,80 \text{ €/ks}) \cdot 4,142 \cdot 0,95$	47 622,30
Technická hodnota	98,00 % z 47 622,30 €	46 669,85

2.2.2 Plot okolo pozemku parc.č. 85

Plot okolo predzáhradky na pozemku parc.č. 85 pred administratívnou budovou je zo zváraných tyčovín na oceľových stĺpikoch a súvislej podmurovke s celkovou dĺžkou 55m. Plot je v dobrom technickom stave primeranom veku.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	55,00m	170	5,64 €/m
2.	Podmurówka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	55,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			36,38 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	90,75m ²	380	12,61 €/m
5.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	2 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu: $19+19+17 = 55,00 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne: $55 \cdot 1,65 = 90,75 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot okolo pozemku parc.č. 85	1970	56	14	70	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
-------	---------	-------------

Východisková hodnota	$(55,00\text{m} * 36,38 \text{ €/m} + 90,75\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 2\text{ks} * 134,44 \text{ €/ks}) * 4,142 * 0,95$	13 434,29
Technická hodnota	20,00 % z 13 434,29 €	2 686,86

2.2.3 Prípojka vody

Rodinný dom je napojený na odber pitnej vody zo spoločnej studne.

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 navrtávacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 4 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	1987	39	11	50	78,00	22,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 4,142 * 0,95$	653,04
Technická hodnota	22,00 % z 653,04 €	143,67

2.2.4 Prípojka kanalizácie

Kanalizácia je z rodinného domu odvedená do žumpy na pozemku parc.č. 423/1.

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.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 8 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
-------	-------------------	---------	---------	---------	-------	--------

Prípojka kanalizácie	1987	39	11	50	78,00	22,00
----------------------	------	----	----	----	-------	-------

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	8 bm * 17,59 €/bm * 4,142 * 0,95	553,72
Technická hodnota	22,00 % z 553,72 €	121,82

2.2.5 Žumpa

Kanalizácia je z rodinného domu odvedená do žumpy na pozemku parc.č. 423/1.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $8 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1987	39	11	50	78,00	22,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,142 * 0,95$	3 395,98
Technická hodnota	22,00 % z 3 395,98 €	747,12

2.2.6 Prípojka elektriny

Rodinný dom je napojený na zemné elektrické rozvody s priamym napojením do verejnej siete. Elektromer sa nachádza na pozemku parc.č. 106/1.

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.j) káblková prípojka zemná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,86 €/bm
Počet merných jednotiek: 10 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka elektriny	1987	39	21	60	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 4,142 * 0,95$	581,18
Technická hodnota	$35,00 \% \text{ z } 581,18 \text{ €}$	203,41

2.2.7 Prístrešok pri sklade na parc.č. 89, k.ú. Holiša

Ku stavbe skladu na parc.č. 89 je pristavený prístrešok s kovovou konštrukciou.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
 Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $5,63 * 12,4 = 69,81 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prístrešok pri sklade na parc.č. 89, k.ú. Holiša	2025	1	49	50	2,00	98,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$69,81 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,142 * 0,95$	28 450,20
Technická hodnota	$98,00 \% \text{ z } 28 450,20 \text{ €}$	27 881,20

2.2.8 Prístrešok pri vrátnici na parc.č. 88, k.ú. Holiša

Ku stavbe vrátnice na parc.č. 88 je pristavený prístrešok s kovovou konštrukciou.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
 Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $2,0 \cdot 5,35 = 10,7 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prístrešok pri vrátnici na parc.č. 88, k.ú. Holiša	2025	1	49	50	2,00	98,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10,7 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 4,142 \cdot 0,95$	4 360,65
Technická hodnota	$98,00 \% \text{ z } 4\,360,65 \text{ €}$	4 273,44

2.2.9 Prístrešok na parc.č.258/2, k.ú. Holiša

Samostatne stojaci kovový prístrešok so sendvičovými panelmi je postavený medzi stavbou vrátnice na parc.č. 88 a stavbou skladu na parc.č. 89.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
 Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $4,05 \cdot 4,65 = 18,83 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prístrešok na parc.č.258/2, k.ú. Holiša	2025	1	49	50	2,00	98,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18,83 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 4,142 \cdot 0,95$	7 673,93
Technická hodnota	$98,00 \% \text{ z } 7\,673,93 \text{ €}$	7 520,45

2.2.10 Rozostavaný prístrešok na parc.č.106/10, k.ú. Holiša

Prístrešok s drevenou konštrukciou je rozostavaný na parc.č. 106/10 pri administratívnej budove na parc.č. 86. Prístrešok je rozostavaný, v čase obhliadky je realizovaná drevená konštrukcia, nie je realizovaná strecha, klampiarske práce ani úprava povrchu.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $10,8 \cdot 19,0 = 205,2 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Dokončenosť: 25 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prístrešok na parc.č.106/10, k.ú. Holiša	2025	1	49	50	2,00	98,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$205,2 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 4,142 \cdot 0,95$	83 626,71
Východisková hodnota nedokončenej stavby	$205,2 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 4,142 \cdot 0,95 \cdot 25 / 100$	20 906,68
Technická hodnota	$98,00 \% \text{ z } 20 906,68 \text{ €}$	20 488,55

Dokončenosť stavby: $(20 906,68 / 83 626,71) \cdot 100\% = 25,00\%$

2.2.11 Spevnené plochy

Spevnené plochy celého areálu sú z cestných panelov. Panely sú primeranom technickom stave k veku.

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.h) Cestné panely hrúbky 150 mm - vrátane podklad. vrstiev

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $630/30,1260 = 20,91 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $3993 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	1980	46	14	60	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3993 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 20,91 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 4,142 \cdot 0,95$	328 539,08

Technická hodnota	23,33 % z 328 539,08 €	76 648,17
-------------------	------------------------	-----------

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Bytové a nebytové budovy (haly)		
Administratívna budova súp.č. 207, parc.č. 86, k.ú. Holiša	541 943,25	219 107,66
Vrátnica bez súp.č., parc.č. 88, k.ú. Holiša	106 538,42	43 073,48
Sklad na stroje bez súp.č., parc.č. 89, k.ú. Holiša	428 491,82	173 239,24
Dielňa bez súp.č., parc.č. 87/1 a 87/2, k.ú. Holiša	1 248 881,44	504 922,77
Čerpacia stanica bez súp.č., parc.č. 106/4, k.ú. Holiša	37 155,41	11 146,62
Sklad bez súp.č., parc.č. 106/5, k.ú. Holiša	41 992,87	16 977,72
Ploty		
Plot okolo pozemkov	47 622,30	46 669,85
Plot okolo pozemku parc.č. 85	13 434,29	2 686,86
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody	653,04	143,67
Prípojka kanalizácie	553,72	121,82
Žumpa	3 395,98	747,12
Prípojka elektriny	581,18	203,41
Prístrešok pri sklade na parc.č. 89, k.ú. Holiša	28 450,20	27 881,20
Prístrešok pri vrátnici na parc.č. 88, k.ú. Holiša	4 360,65	4 273,44
Prístrešok na parc.č.258/2, k.ú. Holiša	7 673,93	7 520,45
Rozostavaný prístrešok na parc.č.106/10, k.ú. Holiša	20 906,68	20 488,55
Spevnené plochy	328 539,08	76 648,17
Celkom:	2 861 174,26	1 155 852,03

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

VŠEOBECNÁ HODNOTA (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti, ktorá je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mohli dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou aj opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je súčet všeobecnej hodnoty stavieb a všeobecnej hodnoty pozemkov.

Všeobecnú hodnotu stavieb je možné zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou alebo kombinovanou metódou.

Všeobecnú hodnotu pozemkov je možné zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou alebo kombinovanou metódou.

a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Predmetom ohodnotenia sú stavby súp.č. 207 s príslušenstvom a pozemkami, k.ú. Holiša, v areále JPM drevovýroba s.r.o., obec Holiša, okres Lučenec.

Stavby sú situované mimo zastavaného územia obce Holiša, v tesnej blízkosti súvislej zástavby obce, na jej okraji, na hlavnej ale nefrekventovanej komunikácii cez obec, s rýchlym a jednoduchým prístupom priamo zo spevnenej verejnej asfaltovej komunikácie. Jedná sa o samostatne stojace objekty v zástavbe podobných prevádzkových a výrobo-prevádzkových stavieb v areále bývalého družstva. Stavby sú zväčša rekonštruované.



Obec Holiša má takmer 700 obyvateľov. Nachádza sa 10km na západ od okresného mesta Lučenec, 30km na juhovýchod od okresného mesta Rimavská Sobota, len 15km na sever od medzinárodných hraníc s Maďarskom. Obec je v blízkej dostupnosti k rýchlostnej ceste R2.

V obci je obecný úrad, materská škola a základná škola, pošta, potraviny, kostoly. V obci sú športové ihriská a detské ihriská. V obci sa nachádza pohostinstvo. Plná občianska vybavenosť je v blízkom okresnom meste Lučenec.

V meste funguje autobusová do okolitých miest a obcí, železničná doprava je mierne odsadená od obce.

Zamestnanosť je v obci alebo v dosahu dopravy do 15minút v okresnom meste.

Obec má rozvody elektriny, vody, plynu, rozvody káblovej

televízie a internetové rozvody.

Pri obci sa nenachádzajú významné kultúrne a prírodné pamiatky. V relatívnej blízkosti je zrúcanina hradu Šomoška, Thermal park Novolandia v Rapovciach, splav Ipľa.

Podľa názoru znalca sa jedná o nehnuteľnosť umiestnenú v lokalite s primeraným dopytom po nehnuteľnostiach tohto typu. Jedná sa o dobrú nehnuteľnosť.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Ohodnocovaná nehnuteľnosť – prevádzkové a skladové budovy drevovýroby.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

Riziká spojené s využívaním ohodnocovanej nehnuteľnosti sú uvedené na príslušných listoch vlastníctva v časti "Ťarchy". V danej lokalite neboli zistené závažné riziká negatívne ovplyvňujúce plynulé a nerušené využívanie nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľnosti. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie tohto druhu nehnuteľností sa v ostatných obciach pohybuje v rozmedzí 0,2 - 0,5. V prípade, že v danom mieste je zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností, je možné priemerný koeficient zvýšiť o hodnotu 0,10 oproti pôvodnému koeficientu príslušajúcemu pôvodnému zaradeniu.

Vzhľadom k tomu, že sa jedná o nebytové stavby v malej obci Holiša, v blízkosti okresného mesta Lučenec, umiestnenej pri hlavnej komunikácii cez obec, v pokojnej obci, priemerný koeficient polohovej diferenciacie bol stanovený s ohľadom na sídlo a na typ nehnuteľnosti na 0,25.

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný podľa Metodiky stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb a nehnuteľnosti vydanej Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva. Zdôvodnenie jednotlivých koeficientov je priamo v tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:

0,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,250 + 0,500)	0,750
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,250
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,138
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,250 - 0,225)	0,025

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD}	Váha v _i	Výsledok k _{PD} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,138	13	1,79
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaní situované na okraji obce	III.	0,250	30	7,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	0,750	8	6,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,250	7	1,75
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,250	6	1,50
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,250	10	2,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,250	9	2,25
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	0,750	6	4,50
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,250	5	1,25
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,750	6	4,50
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,250	7	1,75
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica a autobus	III.	0,250	7	1,75
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,138	10	1,38
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,025	8	0,20
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,500	9	4,50
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,250	8	2,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,025	7	0,18
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,250	4	1,00
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	0,500	20	10,00
	Spolu			180	56,30

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 56,3 / 180	0,313
Všeobecná hodnota	VŠH _S = TH * k _{PD} = 1 155 852,03 € * 0,313	361 781,69 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Stanovenie jednotkovej východiskovej hodnoty mernej jednotky pre stanovenie hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciácie je v súlade s vyhláška 213/2017 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Jednotková východisková hodnota pozemku je pre ostatné obce do 5 000 obyvateľov 3,32 Eur/m². Jednotková východisková hodnota pozemku je upravená koeficientom všeobecnej situácie, využitia pozemku, dopravných vzťahov, využitia územia, technickej infraštruktúry, druhu pozemku a koeficientom zvyšujúcich a reduktujúcich faktorov.

3.2.1.1 Pozemky C-KN k.ú. Holiša

POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky C-KN parc.č. 85, 86, 87/2, 106/4, 106/5, 106/9 a 106/10, k.ú. Holiša prislúchajúce stavbám vo prevádzkovo-výrobnom areále spoločnosti JPM drevovýroba s.r.o. súp.č. 207 v k.ú. Holiša. Pozemky ležia mimo zastavaného územia obce, pri hlavnej ale nefrekventovanej komunikácii cez obec, na okraji obce, približne 700m od centra obce, na rozhraní zástavby rodinných domov v zastavanom území obce a areálu bývalého družstva mimo zastavaného územia obce.

V posudzovanej lokalite je možnosť napojenia na inžinierske siete elektriny. Voda je zo spoločnej studne/vodárne z družstva. Kanalizácia je do žumpy v areále. Obec má vybudované rozvody vody a plynu.

Pozemky sú oplotené. Terén je rovinatý. Pozemky sú využívané ako zastavané plochy, dvor a areál prevádzkovo-výrobných stavieb. Časť areálu sa nachádza na pozemkoch vo vlastníctve tretích osôb.

Prístup ku pozemkom je z verejnej spevnenej komunikácie.

Pri výpočte jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku sú zohľadnené všetky faktory majúce vplyv na hodnotu pozemku, ako využitie pozemku, poloha, vybavenosť technickou infraštruktúrou.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
85	zastavaná plocha a nádvorie	219,00	1/1	219,00
86	zastavaná plocha a nádvorie	521,00	1/1	521,00
87/2	zastavaná plocha a nádvorie	473,00	1/1	473,00
106/4	zastavaná plocha a nádvorie	32,00	1/1	32,00
106/5	zastavaná plocha a nádvorie	29,00	1/1	29,00
106/9	zastavaná plocha a nádvorie	3669,00	1/1	3669,00
106/10	zastavaná plocha a nádvorie	390,00	1/1	390,00
Spolu výmera				5 333,00

Obec:

Holiša

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 60,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 5,98 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80
k_v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	0,90

k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,00
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sádové úpravy pozemku a pod.)	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,95 * 0,85 * 0,90 * 1,00 * 2,00 * 1,00$	1,1628
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 5,98 \text{ €/m}^2 * 1,1628$	6,95 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 85	$219,00 \text{ m}^2 * 6,95 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 522,05
parcels č. 86	$521,00 \text{ m}^2 * 6,95 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 620,95
parcels č. 87/2	$473,00 \text{ m}^2 * 6,95 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 287,35
parcels č. 106/4	$32,00 \text{ m}^2 * 6,95 \text{ €/m}^2 * 1/1$	222,40
parcels č. 106/5	$29,00 \text{ m}^2 * 6,95 \text{ €/m}^2 * 1/1$	201,55
parcels č. 106/9	$3 669,00 \text{ m}^2 * 6,95 \text{ €/m}^2 * 1/1$	25 499,55
parcels č. 106/10	$390,00 \text{ m}^2 * 6,95 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 710,50
Spolu		37 064,35

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty:

- administratívna budova súp.č. 217 na parc.č. 86, k.ú. Holiša spolu s príslušenstvom,
- dielňa na parc.č. 87/1 a 87/2, k.ú. Holiša spolu s príslušenstvom,
- sklad na parc.č. 106/5, k.ú. Holiša spolu s príslušenstvom,
- sklad na stroje na parc.č. 89, k.ú. Holiša spolu s príslušenstvom,
- vrátnica na parc.č. 106/5, k.ú. Holiša spolu s príslušenstvom,
- čerpacia stupnica na parc.č. 106/4, k.ú. Holiša spolu s príslušenstvom,
- pozemkov C-KN parc.č. 85, 86, 87/2, 106/4, 106/5, 106/9 a 106/10, k.ú. Holiša, evidované na liste vlastníctva 816, k.ú. Holiša, obec Holiša, okres Lučenec, na základe písomnej objednávky z dňa 20.04.2026.

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď zmluvné strany konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Odhad všeobecnej hodnoty je obvykle na úrovni vrátane DPH.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Bytové a nebytové budovy (haly)	
Administratívna budova súp.č. 207, parc.č. 86, k.ú. Holiša	68 580,70
Vrátnica bez súp.č., parc.č. 88, k.ú. Holiša	13 482,00
Sklad na stroje bez súp.č., parc.č. 89, k.ú. Holiša	54 223,88
Dielňa bez súp.č., parc.č. 87/1 a 87/2, k.ú. Holiša	158 040,83
Čerpacia stanica bez súp.č., parc.č. 106/4, k.ú. Holiša	3 488,89
Sklad bez súp.č., parc.č. 106/5, k.ú. Holiša	5 314,03
Ploty	
Plot okolo pozemkov	14 607,66
Plot okolo pozemku parc.č. 85	840,99
Vonkajšie úpravy	
Prípojka vody	44,97
Prípojka kanalizácie	38,13
Žumpa	233,85
Prípojka elektriny	63,67
Prístrešok pri sklade na parc.č. 89, k.ú. Holiša	8 726,82
Prístrešok pri vrátnici na parc.č. 88, k.ú. Holiša	1 337,59
Prístrešok na parc.č. 258/2, k.ú. Holiša	2 353,90
Rozostavaný prístrešok na parc.č. 106/10, k.ú. Holiša	6 412,92
Spevnené plochy	23 990,88
Spolu stavby	361 781,69
Pozemky	
Pozemky C-KN k.ú. Holiša - parc.č. 85 (219 m ²)	1 522,05
Pozemky C-KN k.ú. Holiša – parc.č. 86 (521 m ²)	3 620,95
Pozemky C-KN k.ú. Holiša - parc.č. 87/2 (473 m ²)	3 287,35

Pozemky C-KN k.ú. Holiša - parc.č. 106/4 (32 m ²)	222,40
Pozemky C-KN k.ú. Holiša - parc.č. 106/5 (29 m ²)	201,55
Pozemky C-KN k.ú. Holiša - parc.č. 106/9 (3 669 m ²)	25 499,55
Pozemky C-KN k.ú. Holiša - parc.č. 106/10 (390 m ²)	2 710,50
Spolu pozemky (5 333,00 m²)	37 064,35
Všeobecná hodnota celkom	398 846,04
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	399 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Tristodevädiesiatdeväťtisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká sú uvedené na liste vlastníctva č. 816, k.ú. Holiša v časti "Ľarchy", ktorý tvorí prílohu znaleckého posudku. Iné riziká spojené s užívaním ohodnocovanej nehnuteľnosti neboli zistené.

V Krupine, dňa 10.06.2026



Ing. Marta Kalinová

IV. PRÍLOHY

- 1 Písomná objednávka znaleckého posudku z dňa 20.04.2026
- 2 Protokol z obhliadky z dňa 18.05.2026
- 3 Výpis z listu vlastníctva č. 816 vytvorený cez katastrálny portál Kataster nehnuteľností ZBGIS z dňa 18.05.2026
- 4 Kópia z katastrálnej mapy nehnuteľností vytvorená cez katastrálny portál Kataster nehnuteľností ZBGIS z dňa 18.05.2026
- 5 Adresný bod vytvorený cez katastrálny portál Kataster nehnuteľností ZBGIS z dňa 18.05.2026
- 6 Náskres podľa zamerania znalcom - situačný plán, pôdorysy jednotlivých budov
- 7 Inzercia porovnateľných nehnuteľností z internetových portálov
- 8 Fotodokumentácia z obhliadky domu

Ing. Marta Kalinová
Majerský rad 641/42
963 01 Krupina

V Nitre, dňa 20.04.2026

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Touto cestou si u Vás spoločnosť auctio, s.r.o. **objednáva vypracovanie znaleckého posudku** (podľa Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov) **na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností** nachádzajúcich sa v:

- Okres: Lučenec,
- Obec: Holiša,
- Katastrálne územie: Holiša,
- List vlastníctva číslo **816**:
- Iná budova (popis stavby: Administr.budova a dielne) so súpisným číslom 207, na parcele registra „C“ číslo 86,
- Poľnohospodárska budova (popis stavby: Dielňa) bez súpisného čísla, na parcele registra „C“ číslo 87/1 a 87/2, *Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 87/1 pod stavbou nie je evidovaný na liste vlastníctva.*
- Poľnohospodárska budova (popis stavby: Sklad) bez súpisného čísla, na parcele registra „C“ číslo 106/5,
- Poľnohospodárska budova (popis stavby: Sklad na stroje) bez súpisného čísla, na parcele registra „C“ číslo 89, *Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 89 pod stavbou nie je evidovaný na liste vlastníctva.*
- Poľnohospodárska budova (popis stavby: Vrátnica) bez súpisného čísla, na parcele registra „C“ číslo 88, *Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 88 pod stavbou nie je evidovaný na liste vlastníctva.*
- Poľnohospodárska budova (popis stavby: Čerpacia stanica) bez súpisného čísla, na parcele registra „C“ číslo 106/4,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 85, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 219 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 86, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 521 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 87/2, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 473 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 106/4, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 32 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 106/5, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 29 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 106/9, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 3669 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 106/10, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 390 m²,

v podiele 1/1 k celku vo vlastníctve: **JPM DREVOVÝROBA s.r.o.**, Holiša 14, 985 57 Holiša, IČO: 48 097 560 (ďalej spoločne len ako „**Nehuteľnosť**“ alebo „**Predmet dražby**“ v príslušnom gramatickom tvare).

Údaje potrebné pre vypracovanie znaleckého posudku:

1. Zadávatel:

auctio, s.r.o., Kmeťkova 30, 949 01 Nitra, IČO: 36765121, DIČ: 2022362452, IČ DPH: SK2022362452, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, Oddiel: Sro, Vložka č.: 19773/N;

Právny úkon, na ktorý sa znalecký posudok použije:

Ohodnotenie Predmetu dražby na účely výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „**Zákon**“ v príslušnom gramatickom tvare).

2. Úlohy určené zadávateľom:

1. stanoviť všeobecnú hodnotu Nehuteľnosti (vyššie uvedenej),
2. zistiť prípadné závary (viaznuce na Nehuteľnosti, s Nehuteľnosťou spojené), ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú,
3. ohodnotiť závary, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú a upraviť príslušným spôsobom odhad ceny,
4. požiadať v mene zadávateľa osoby prítomné pri obhliadke o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú im známe o stave Nehuteľnosti, ako aj o právach a záväzkoch viaznucich na Nehuteľnosti (na tento úkon zadávateľ znalca splnomocňuje a znalec toto splnomocnenie prijíma).

3. Termín kedy bude možné vykonať ohodnotenie:

Vlastník Nehnuteľnosti bol zadávateľom vyzvaný na sprístupnenie Nehnuteľnosti v termíne:

18.05.2026 o 12:00 hod.

a to práve na účely vykonania ohodnotenia.

V prípade, že dlžník neumožní vykonanie ohodnotenia spoločnosť auctio, s.r.o. žiada o postup v súlade s § 12 ods. 3 Zákona, podľa ktorého:

„Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.“

Znalecký posudok žiadame vypracovať a odovzdať **najneskôr 01.06.2026.**

Žiadame dodať nasledovné:

- ✓ znalecký posudok v 4 vyhotoveniach (zaslať na adresu auctio, s.r.o., Kmeťkova 30, 949 01 Nitra),
- ✓ znalecký posudok v elektronickej forme na CD – vo formáte WORD a aj jeho zaslanie na emailovú adresu: viskupova@auctio.sk,
- ✓ fotodokumentáciu na CD a jej zaslanie na emailovú adresu: viskupova@auctio.sk,
- ✓ vyúčtovanie znalečného.

S úctou



Protokol o vykonaní obhliadky predmetu dražby znalcom

vyhotovenej dražobníkom podľa § 12 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

DRAŽOBNÍK	
Obchodné meno:	auctio, s.r.o.
Sídlo:	Kmeťkova 30, 949 01 Nitra
Údaj o zápise:	Obchodný register Okresného súdu Nitra, odd.: Sro, vložka číslo 19773/N
IČO:	36 765 121

VLASTNÍK PREDMETU OBHLIADKY	
Meno a priezvisko/Obchodné meno	JPM DREVOVÝROBA s.r.o.
Dátum narodenia/ IČO	48 097 560
Trvalý pobyt/ Sídlo	Holiša 14, 985 57 Holiša
Spoluvlastníctvo	☒ podielové ☐ bezpodielové
PREDMET DRAŽBY	
Nehnuteľnosti vedené príslušným Okresným úradom – Katastrálnym odborom, nachádzajúce sa v:	
• Okres: Lučenec, • Obec: Holiša, • Katastrálne územie: Holiša, • List vlastníctva číslo 816: • Iná budova (popis stavby: Administr.budova a dielne) so súpisným číslom 207, na parcele registra „C“ číslo 86, • Poľnohospodárska budova (popis stavby: Dielňa) bez súpisného čísla, na parcele registra „C“ číslo 87/1 a 87/2, Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 87/1 pod stavbou nie je evidovaný na liste vlastníctva. • Poľnohospodárska budova (popis stavby: Sklad na stroje) bez súpisného čísla, na parcele registra „C“ číslo 89, Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 89 pod stavbou nie je evidovaný na liste vlastníctva. • Poľnohospodárska budova (popis stavby: Vrátnica) bez súpisného čísla, na parcele registra „C“ číslo 88, Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 88 pod stavbou nie je evidovaný na liste vlastníctva. • Poľnohospodárska budova (popis stavby: Čerpacia stanica) bez súpisného čísla, na parcele registra „C“ číslo 106/4, • parcela registra „C“, parcelné číslo 85, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 219 m², • parcela registra „C“, parcelné číslo 86, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 473 m², • parcela registra „C“, parcelné číslo 87/2, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 521 m², • parcela registra „C“, parcelné číslo 106/4, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 32 m², • parcela registra „C“, parcelné číslo 106/5, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 29 m², • parcela registra „C“, parcelné číslo 106/9, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 3669 m², • parcela registra „C“, parcelné číslo 106/10, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 390 m²,	
v podiele 1/1 k celku.	

Dátum a čas obhliadky:	18.05.2026 o 12:00 hod.
Miesto obhliadky (adresa predmetu obhliadky)	985 57 Holiša (GPS súradnice: 48.310234°, 19.751928°). Jednotlivé parcely tvoriace predmet dražby budú obhliadnuté postupne.

Sprístupnenie: a) Nehnuteľnosti boli sprístupnené znalcovi za účelom vypracovania znaleckého posudku. Vlastník (nájomca / užívateľ či iná osoba) predmetu ohodnotenia týmto potvrdzuje, že na predmete ohodnotenia neviazu žiadne práva a záväzky tretích osôb, okrem uvedených na príslušnom LV, v prípade že na ohodnotenom predmete viaznu práva a záväzky tretích osôb doloží o týchto skutočnostiach podklady.

b) Nehnuteľnosti neboli sprístupnené dražobníkovi a ani znalcovi za účelom vypracovania znaleckého posudku napriek predchádzajúcej výzve v zmysle § 12 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách.

v prípade že nebol predmet dražby sprístupnení uviesť dôvod:

.....

.....

.....

Ďalšie potrebné informácie:

Kontakt na vlastníka/nájomníka/zodpovednú osobu za nehnuteľnosť: P. LAPISLAV JOKIMIAK

Správca BD: /

Stav nehnuteľnosti: ☐ neužívaná ☒ užívaná
a) vlastníkom b) nájomníkom c) tretia osoba

Tento protokol je vyhotovený v 3 exemplároch. Jedno vyhotovenie je určené pre vlastníka ohodnocovanej nehnuteľnosti (v prípade nesprístupnenia môže byť vhodnené do poštovej schránky určenej k danej nehnuteľnosti).

Podpis účastníka obhliadky

Podpis znalca



Podpis pracovníka dražobnej spoločnosti

mail:  JUHANIAK MAXIM @ gmail com

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 606 Lučenec
Obec : 511439 Holiša
Katastrálne územie : 816850 Holiša

Dátum vyhotovenia : 18.5.2026
Čas vyhotovenia : 7:18:16
Údaje platné k : 15.5.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA 816

ČAS A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 7

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
85	219	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
86	521	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
87/2	473	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	2	4
Iné údaje: Bez zápisu							
106/4	32	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	2	4
Iné údaje: Bez zápisu							
106/5	29	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	2	4
Iné údaje: Bez zápisu							
106/9	3669	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
106/10	390	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Druh právneho vzťahu

- 4 Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Počet stavieb: 6

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
---------------	---------------------------	-------------	--------------	------------------------------	--------------------

207	86	20	Administr.budova a dielne		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	87/1 87/2	2	Dielňa		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 87/1 pod stavbou nie je evidovaný na liste vlastníctva.					
Iné údaje: Bez zápisu					
	106/5	2	Sklad		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	89	2	Sklad na stroje		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 89 pod stavbou nie je evidovaný na liste vlastníctva.					
Iné údaje: Bez zápisu					
	88	2	Vrátnica		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 88 pod stavbou nie je evidovaný na liste vlastníctva.					
Iné údaje: Bez zápisu					
	106/4	2	Čerpacia stanica		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 2 Poľnohospodárska budova
- 20 Iná budova

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

AS B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	JPM DREVOVÝROBA s.r.o., Rázusova 800/12, Nitra, PSČ 949 01, SR, IČO: 48097560	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-3003/2022 zo dňa 06.10.2022 - v.z.121/22, v.z.17/26. Kúpna zmluva V-914/2024 zo dňa 02.05.2024 - v.z.33/24, v.z.17/26.	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 30.03.2026 v prospech en bloc solutions, s.r.o., Ľurkova 25, 949 01 Nitra, IČO: 44 008 511 predajom na dražbe na pozemky registra C KN p.č. 85, 86, 87/2, 106/4, 106/5, 106/9, 106/10 a na stavby: Administr. budova a dielne so súp.č. 207 na pozemku registra C KN p.č. 86, Dielňa bez súp.č. na pozemku registra C KN p.č. 87/1, 87/2, Sklad bez súp.č. na pozemku registra C KN p.č. 106/5, Sklad na stroje bez súp.č. na pozemku registra C KN p.č. 89, Vrátnica bez súp.č. na pozemku registra C KN p.č. 88, Čerpacia stanica bez súp.č. na pozemku registra C KN p.č. 106/4, zapísané dňa 31.03.2026, P-120/2026 - v.z.44/26	-

Správca - Neevidovaný

Nájomca - Neevidovaný

Iná oprávnená osoba - Neevidovaný

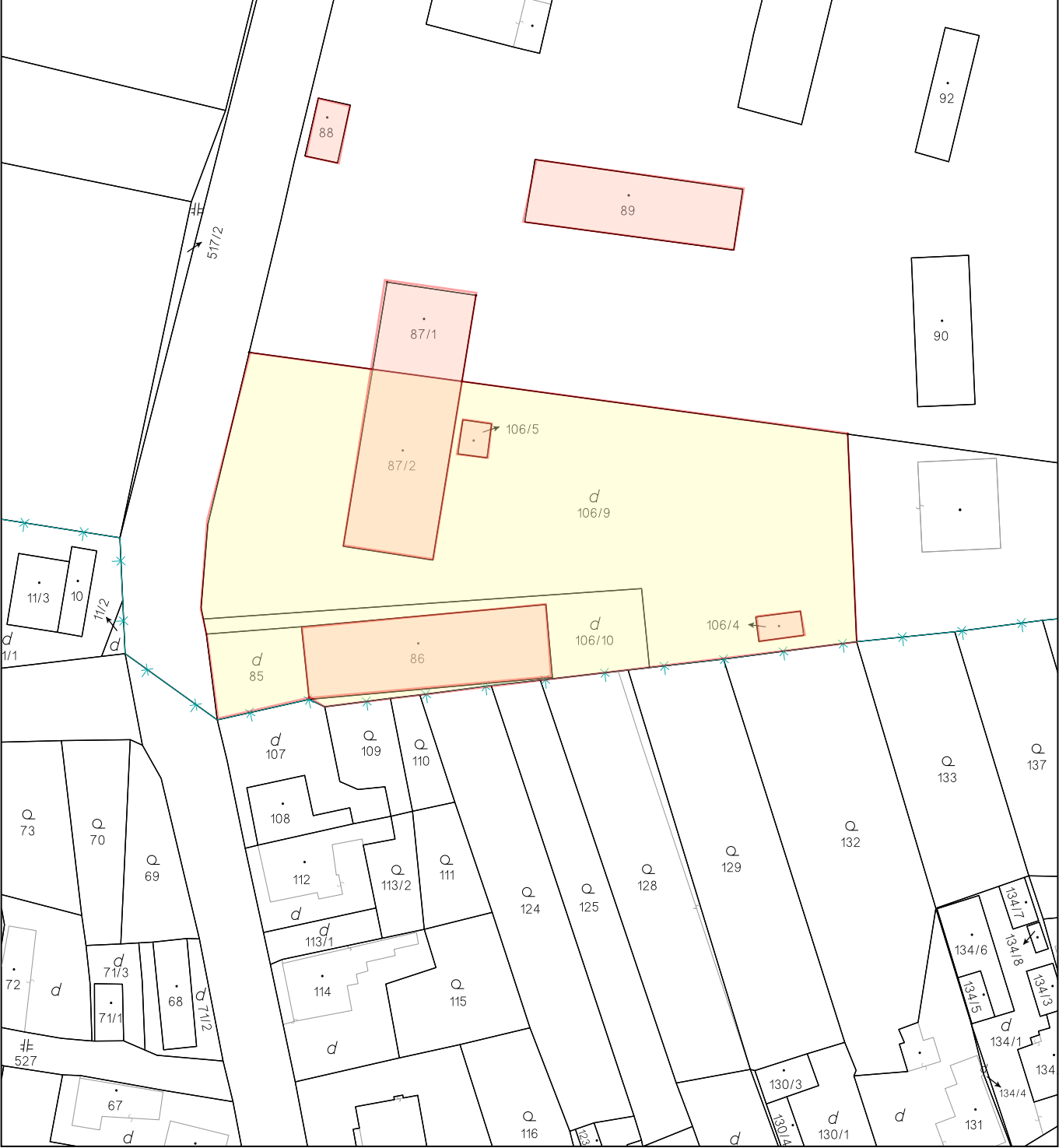
AS C: ARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
----------------------------------	-------

Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech: en bloc solutions, s.r.o., IČO: 44 008 511, Ľurkova 25, 949 01 Nitra, SR, číslo V-281/2026 zo dňa 11.02.2026, na pozemky registra C KN parc. číslo 85, 86, 87/2, 106/4, 106/5, 106/9, 106/10 a stavby: Sklad na stroje bez súpisného čísla na pozemku registra C KN parc. číslo 89, Dielňa bez súpisného čísla na pozemkoch registra C KN parc. číslo 87/1, 87/2, Vrátnica bez súpisného čísla na pozemku registra C KN parc. číslo 88, Ľerpacia stanica bez súpisného čísla na pozemku registra C KN parc. číslo 106/4, Sklad bez súpisného čísla na pozemku registra C KN parc. číslo 106/5, Administratívna budova so súpisným číslom 207 na pozemku registra C KN parc. číslo 86 - v.z.18/26.
---------------------------	---

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

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



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Lučenec	Holiša	Holiša
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 106/9 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotované automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	18. 5. 2026 7:25:49		
Údaje platné k	15. 5. 2026 18:00:00		

Adresný bod

Banskobystrický > Lučenec > Holiša > k.ú. Holiša



PRÍPOJKA VODY

PRÍSTREŠOK
parc.č 258/2

VRÁTNIČA parc.č 88

SKLAD NA STROJE parc.č 89

ELEKTROMER

DIELNA parc.č 87/1 a 87/2

SKLAD parc.č 106/5

parc.č 106/5

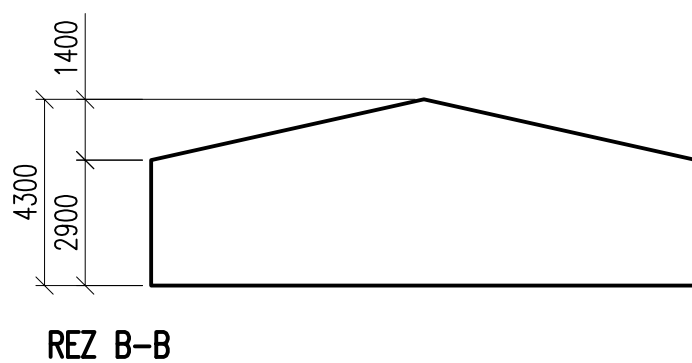
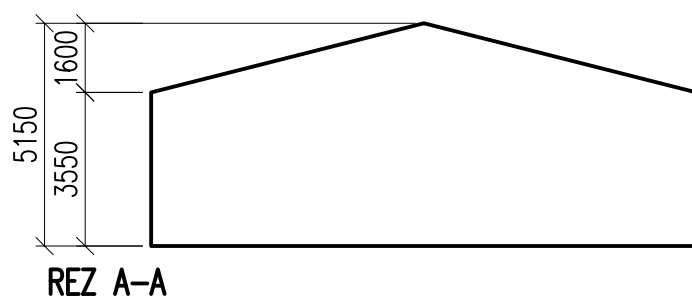
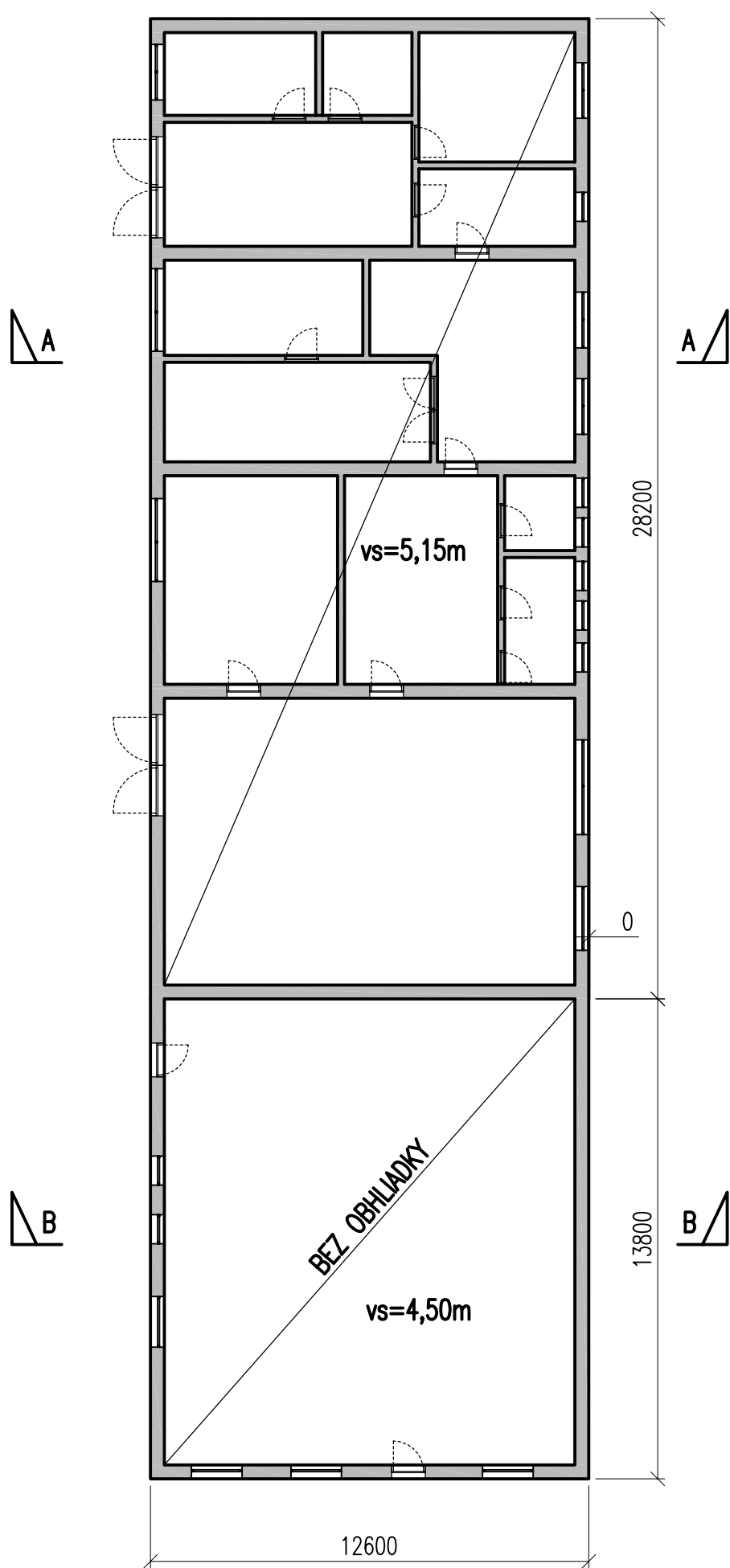
ADMINISTRATÍVNA BUDOVA
súp.č. 207 parc.č 86

PRÍSTREŠOK
parc.č 106/10

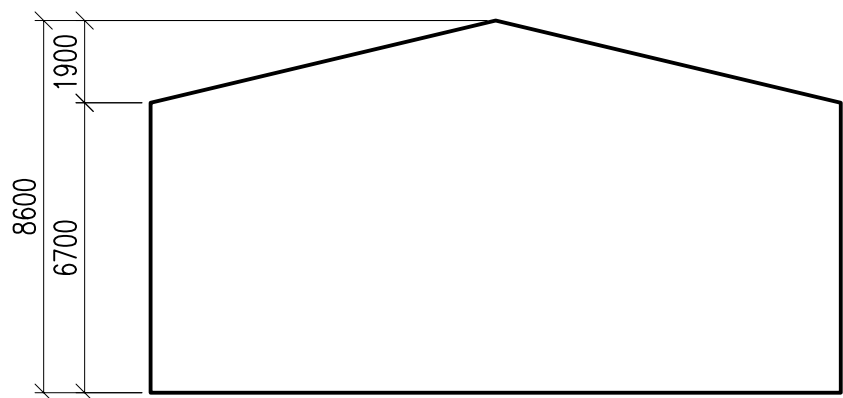
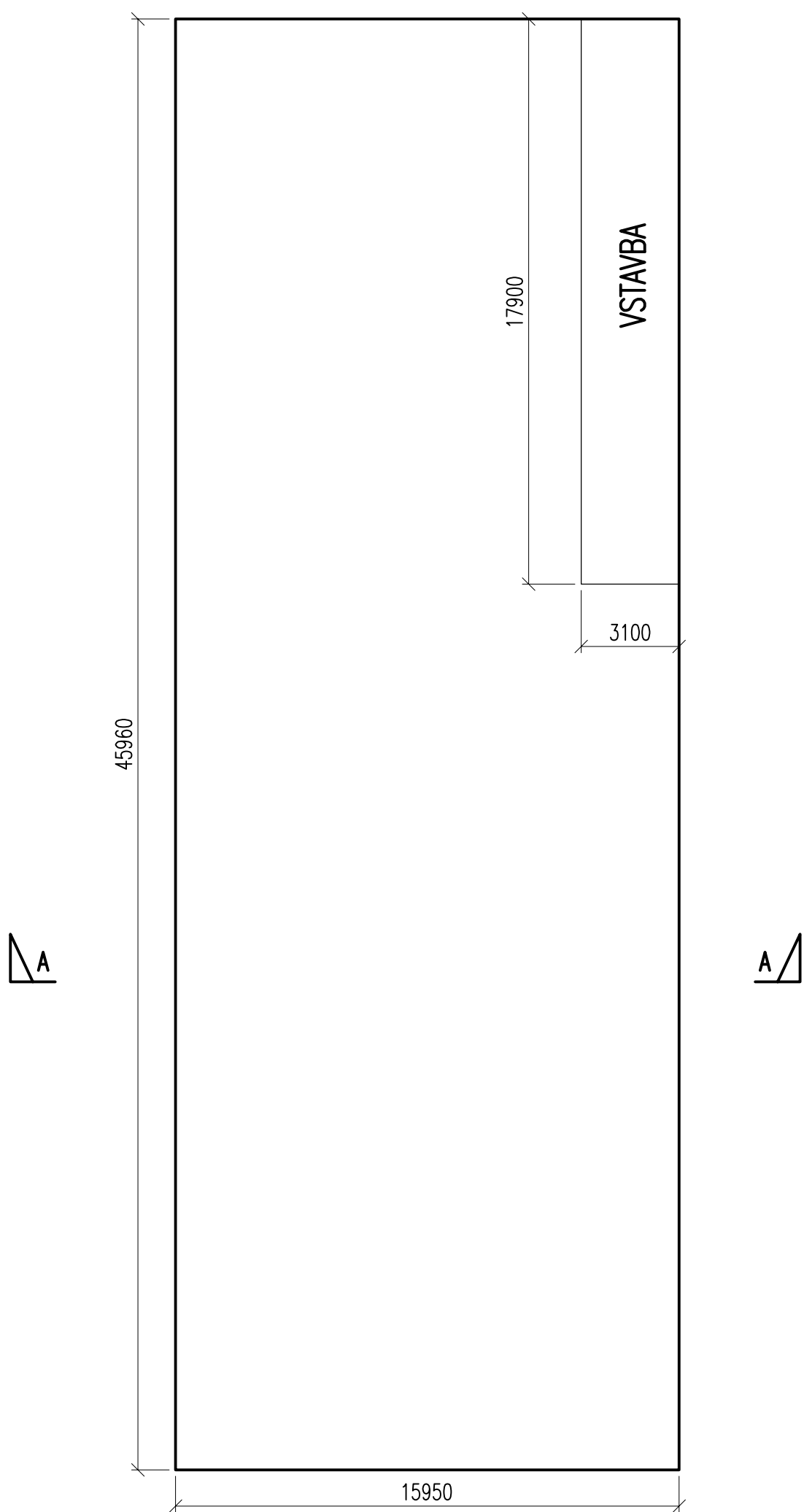
ČERPACIA STANICA parc.č 106/4

SKUTKOVÝ STAV ZO ZAMERANIA z dňa 18.05.2026
AREÁL JPM drevovýroba súp.č. 207 S PRÍSLUŠENSTVOM
parc.č 85, 86, 87/2, 106/4–5, 106/9 a 106/10, k.ú. HOLÍŠA
SITUÁCIA

MĚRKA 1:100



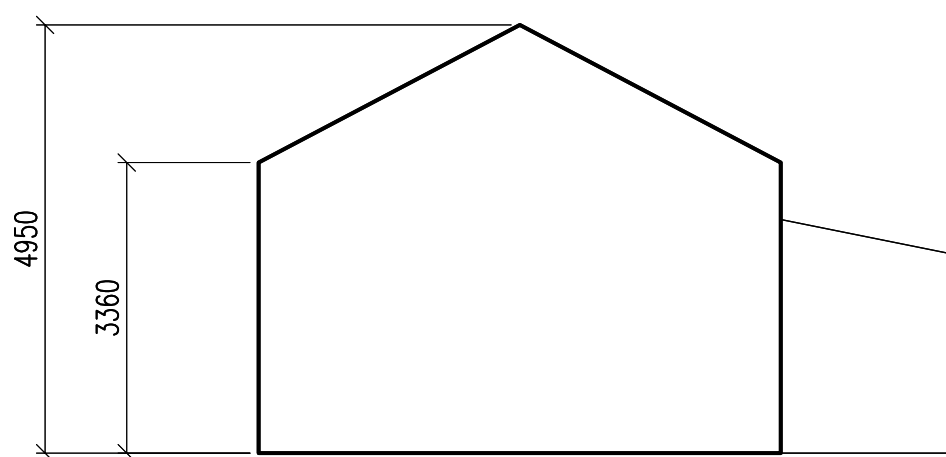
ADMINISTRATÍVNA BUDOVA súp.č. 207 parc.č 86, k.ú. HOLÍŠA



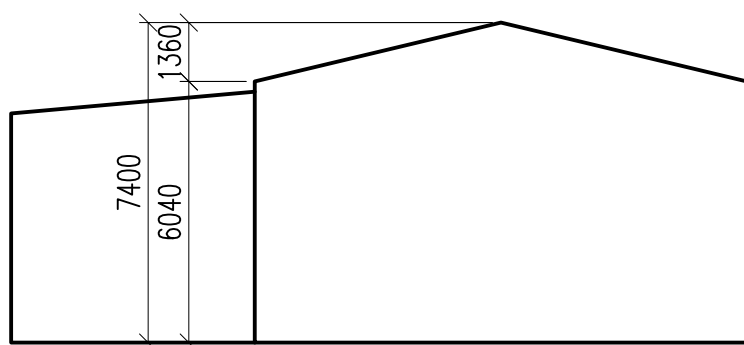
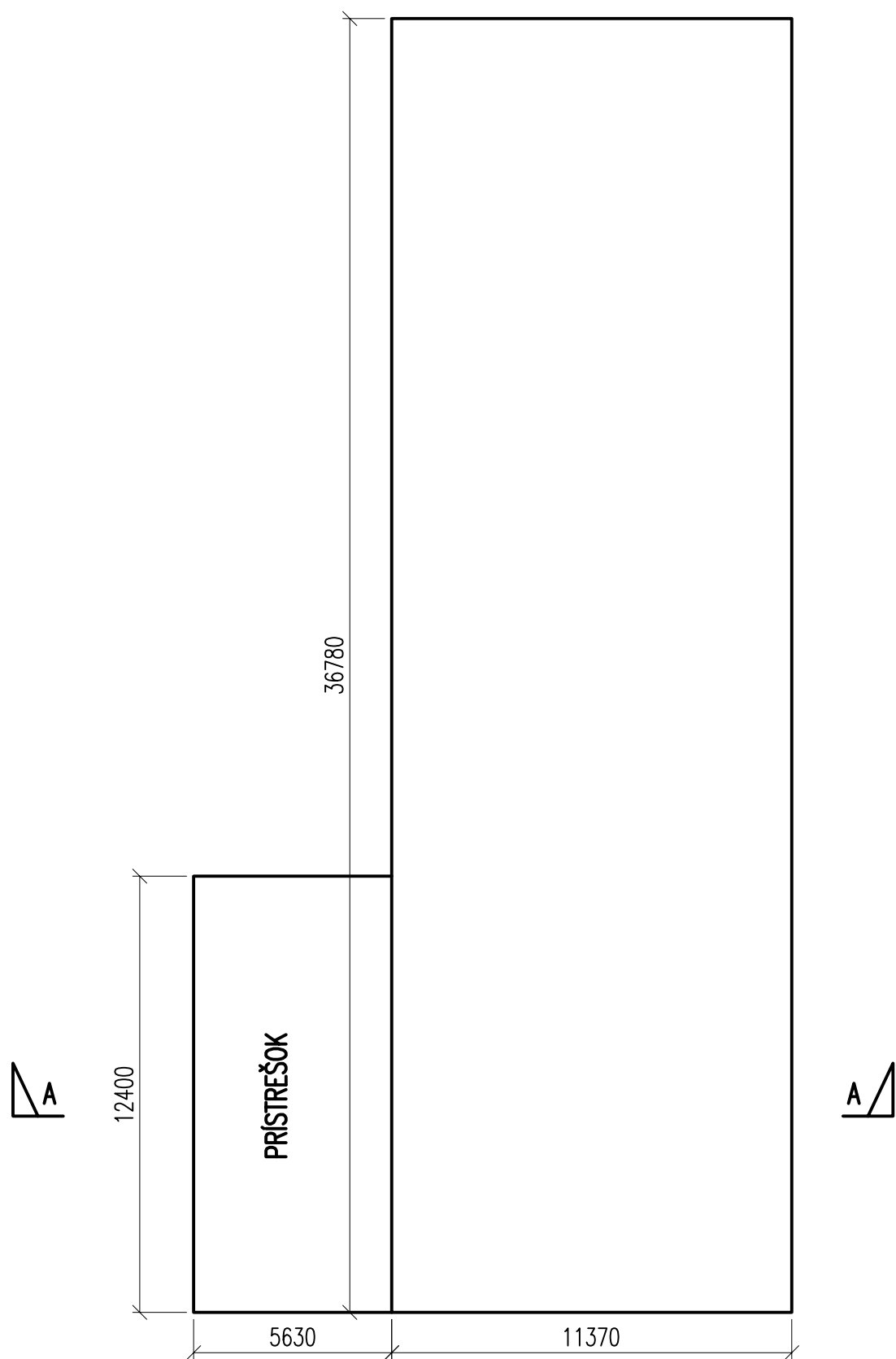
REZ A-A



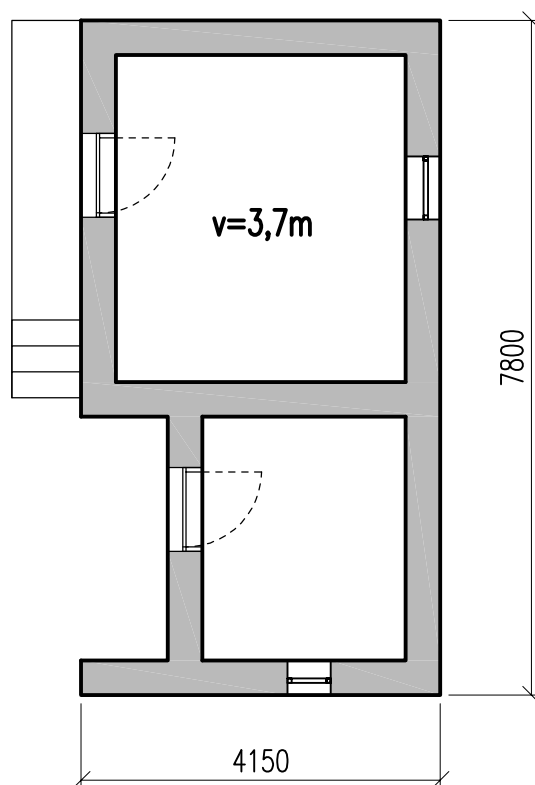
vk=3,36m
vs=4,95m



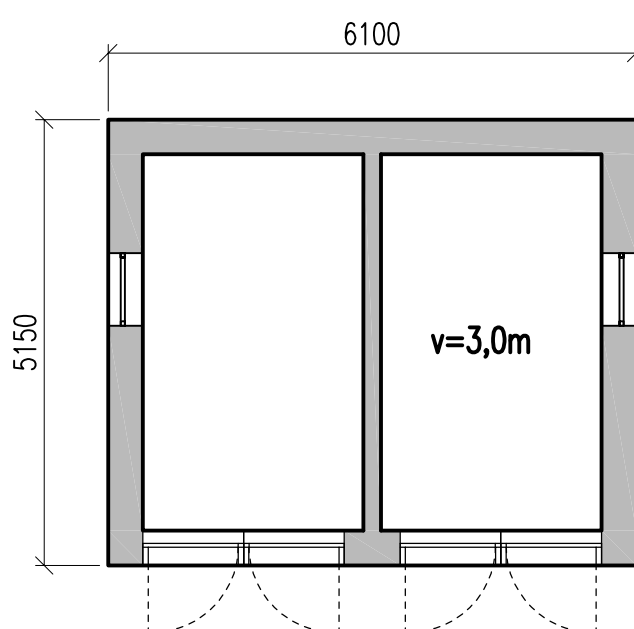
REZ A-A



REZ A-A



ČERPACIA STANICA bez súp.č. parc.č 106/4, k.ú. HOLIŠA



SKLAD bez súp.č. parc.č 106/5, k.ú. HOLIŠA

Zdroj: www.nehnutenosti.sk, www.topreality.sk

Prenájom:



Prenájom spevnených plôch v logistickom areáli na Fíľakovskej ceste, Lučenec

Fíľakovská cesta, Lučenec

0,60 € / mesiac

0,60 €/m²

100 m² 100 m² 3000 m²

30.1.2026 • SPEVNENÉ PLOCHY LUČENEC • STAVOÚNIA A.S.



Skladové a logistické priestory na prenájom – Lučenec

Lučenec

cena dohodou

430 m²

1.2.2026 • SKLADOVÝ OBJEKT LUČENEC • REALITY NOVOHRAD



Predaj:



Rozsiahly podnikateľský areál s vysokým potenciálom

Mojín, Rimavská Sobota

550 000 €

407,41 €/m²

1350 m² 1500 m²

27.5.2026 • VÝROBNÝ OBJEKT RIMAVSKÁ SOBOTA • REALITY GEMER



Priemyselný areál v Lučenci

Lučenec, Lučenec

950 000 €

88,26 €/m²

10764 m² 10764 m²

1.6.2026 • PREVÁDZKOVÝ AREÁL LUČENEC • DÍON REALITY S.R.O.



Výrobná hala v okrese Lučenec

Lučenec

599 999 €

333,33 €/m²

1800 m² 2000 m²

30.5.2026 • VÝROBNÝ OBJEKT LUČENEC • SHARK REAL S.R.O.



Predaj skladu a obchodno prevádzkových priestorov

Gemerská cesta, Lučenec

245 000 €

275,90 €/m²

888 m² 728 m² 2300 m²

15.5.2026 • SKLADOVÝ OBJEKT LUČENEC • NOTRE - REALITY S.R.O





predaj polyfunkčnej budovy.

Fabiánka, Lučenec

550 m² 197 m²

14.5.2026 • SKLADOVÝ OBJEKT LUČENEC • PROXAM REALITY S.R.O.

119 000 €

216,36 €/m²



Na predaj zabehnutý autoservis v Lučenci

Ulica maloveská, Lučenec

378 m² 586 m²

14.5.2026 • OPRAVÁRENSKÝ OBJEKT LUČENEC • PROXAM REALITY S.R.O.

185 000 €

489,42 €/m²



Výrobné a skladové priestory

Veľká nad Ipľom (Lučenec)

2000 m² 1700 m²

6.5.2026 • PREVÁDZKOVÝ AREÁL VEĽKÁ NAD IPLOM
• XEMAR REALITNÁ SPOLOČNOSŤ S.R.O.

cena dohodou



Pozemky:



Pozemok -Ratka-na predaj

Ratka, Ratka (Lučenec)

710 m²

28.5.2026 • ORNÁ PODA RATKA • BEMI REALITNÁ KANCELÁRIA



15 560 €

21,92 €/m²



Pozemok na stavbu-Ratka-na Predaj

Ratka, Ratka (Lučenec)

906 m²

28.5.2026 • ORNÁ PODA RATKA • BEMI REALITNÁ KANCELÁRIA



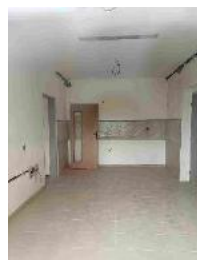
17 300 €

19,09 €/m²



Fotodokumentácia – Areál JPM drevovýroba s.r.o. súp.č. 207, Holiša

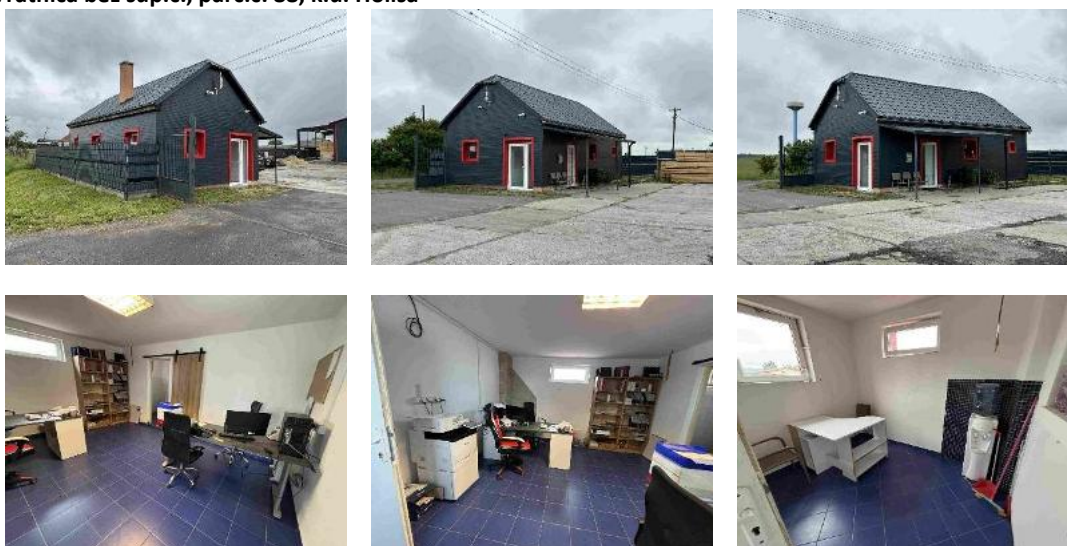
Administratívna budova súp.č. 207, parc.č. 86, k.ú. Holiša



Dielňa bez súp.č., parc.č. 87/1 a 87/2, k.ú. Holiša

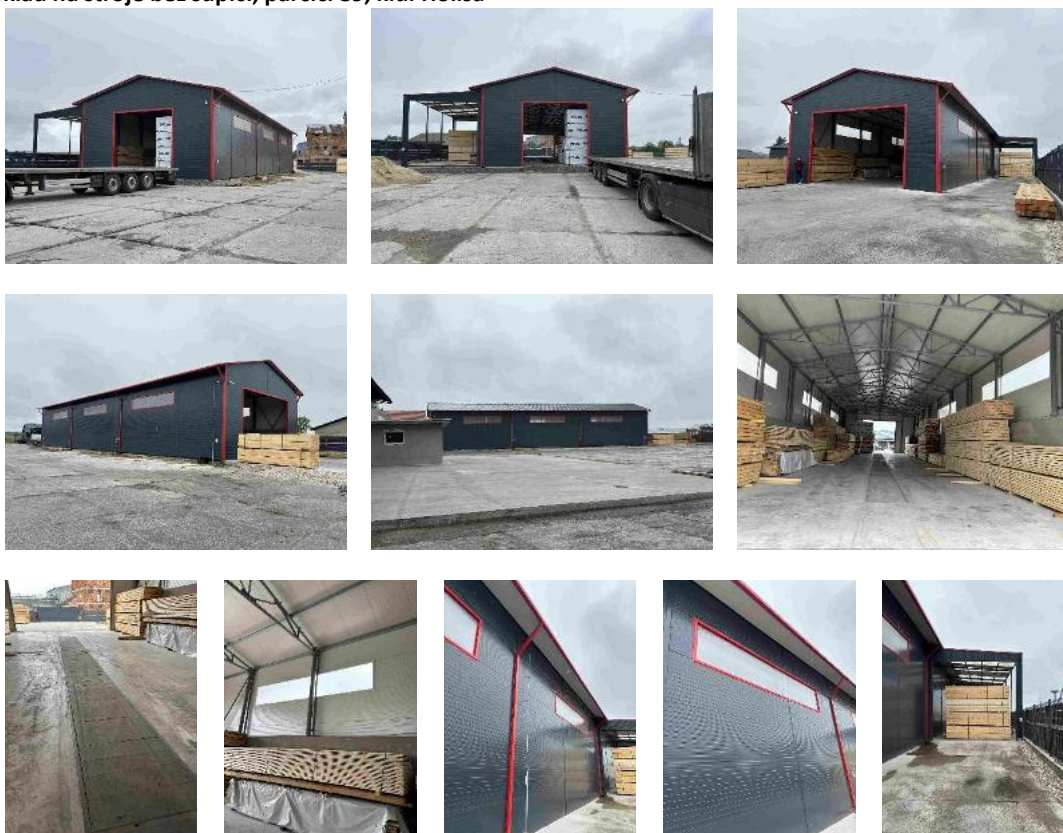


Vrátnica bez súp.č., parc.č. 88, k.ú. Holiša





Sklad na stroje bez súp.č., parc.č. 89, k.ú. Holiša



Sklad bez súp.č., parc.č. 106/5, k.ú. Holiša



Čerpacia stanica bez súp.č., parc.č. 106/4, k.ú. Holiša



Prístrešok bez súp.č., parc.č. 258/2, k.ú. Holiša, rozostavaný pístrešok bez súp.č., parc.č. 106/10, k.ú. Holiša



Príslušenstvo, vonkajšie úpravy

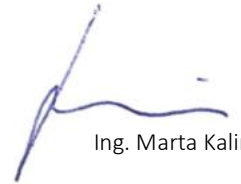


V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracoval/a ako znalec/znalkyňa zapísaný/á v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetví/odvetviach Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 915694.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom **151/2026**.

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



Ing. Marta Kalinová