

**Znalec:** **JHS s. r. o.**  
Sládkovičova 10  
036 01 Martin

**Zadávateľ:** **LawService Recovery, k.s.**  
Stráž 223  
960 01 Zvolen

**Číslo objednávky:** Objednávka zo dňa 18.4.2023

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo: 239/2023**

**vo veci: stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností**

**Počet strán (z toho príloh):** 44 (15)

**Počet vyhotovení:** 3

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených na liste vlastníctva číslo 1642, k.ú. Budča vrátane príslušenstva.

## 2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudok je vypracovaný na účely ohodnotenia a následného speňažovania majetku v konkurze úpadcu HYDREX, s.r.o. „v reštrukturalizácii“, so sídlom Partizánska ul. č. 1877, 962 05 Hriňová, IČO: 31 633 072.

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

16.02.2023 - dátum obhliadky

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

19.04.2023

## 5. Podklady na vypracovanie posudku

### a) podklady dodané zadávateľom

- Objednávka zo dňa 18.4.2023
- Užívacie rozhodnutia

### b) podklady získané znalcom

- Zameranie a zistenie skutkového stavu nehnuteľností
- Výpis z listu vlastníctva č. 1642, k.ú. Budča, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy k.ú. Budča vytvorená cez katastrálny portál
- Ortofotomapa lokality k.ú. Budča
- Fotodokumentácia
- Inzeráty z web stránok realitných kancelárií ([www.trh.sk](http://www.trh.sk), [www.reality.sk](http://www.reality.sk), [www.nehnutnosti.sk](http://www.nehnutnosti.sk), [www.topreality.sk](http://www.topreality.sk), [www.bazos.sk](http://www.bazos.sk))

## 6. Použité právne predpisy a literatúra

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty 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 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
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 74/2011 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č.461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- STN 734055 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Vyhláška ŠÚ SR č.323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Index vývoja cien – Cenová úroveň pre metodiku USI, Ústav súdneho znalectva Bratislava (<http://www.usz.sk/sk/pre-znalcov/indexy-vyvoja-cien>).
- Vývoj nezamestnanosti – mesačné štatistiky, Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny ([https://www.upsvr.gov.sk/buxus/generate\\_page.php?page\\_id=855042](https://www.upsvr.gov.sk/buxus/generate_page.php?page_id=855042))
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Dušan Majdúch – Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, Slovenská technická univerzita, 2006
- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z., november 2010
- Ing. Miloslav Ilavský, PhD., Doc. Ing. Milan Nič, PhD., Prof. Ing. Dušan Majdúch, PhD. – Ohodnocovanie nehnuteľností, vydavateľstvo Mipress, Bratislava 2012

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

Podľa prílohy č. 3 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. v platnom znení:

### Definícia pojmov

#### Všeobecná hodnota (VŠH)

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

**Všeobecnú hodnotu pozemku (VŠH<sub>POZ</sub>) možno stanoviť**

- porovnávacou metódou, keď hlavné faktory porovnávania sú: ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.), polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.) a fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch), na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností (príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).
- výnosovou metódou a to kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas neobmedzeného obdobia podľa vzťahu  $VŠH_{POZ} = OZ/k$ , kde  $O_z$  je odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku a  $k$  je úroková miera. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.
- metódou polohovej diferenciacie, kedy sa vypočíta podľa vzťahu  $VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ}$ .

**Pozemky metódou polohovej diferenciacie**

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov (vyhláška č. 213/2017 Z.z., platná od 01.09.2017), príloha č. 3, delia na skupiny. Hodnotený pozemok je zaradený do skupiny uvedenej pod bodom E.3.1.1.

E 3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí (vyhláška č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností), pozemky v zriadených záhradkových osadách (zákon č. 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vysporiadanie vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov), pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu (§ 43h zákona č. 50/1976 Zb. - stavebný zákon v znení neskorších predpisov), pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch (§ 2 ods. 4 a 5 zákona SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov).

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} \text{ (Eur),}$$

kde:

$M$  - výmera pozemku v m<sup>2</sup>,

$VŠH_{MJ}$  - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m<sup>2</sup>.

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

**Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:**

$$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} \quad (\text{Eur}/\text{m}^2),$$

kde:

$VH_{MJ}$  - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená podľa tabuľky s klasifikáciou obcí vo vyhláske č. 213/2017 Z.z. (ktorou sa mení vyhláska č. 492/2004 Z.z.)

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov		$VH_{MJ}$ Eur/m <sup>2</sup>
a)	Bratislava	66,39
b)	Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56
c)	Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d)	Ostatné okresné mestá so sídlom okresných úradov	9,96
e)	Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64
f)	Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98
g)	Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32

$k_{PD}$  - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý sa vypočíta podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S * k_V * k_D * k_F * k_I * k_Z * k_R$$

kde:

$k_S$  - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00);

$k_V$  - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00);

Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

$k_D$  - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20);

$k_F$  - koeficient funkčného využitia územia (0,80 - 2,00);

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

$k_I$  - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 - 1,50);

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

$k_Z$  - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 - 3,00);

Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

$k_R$  - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99).

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závodách viaznucích na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vypořádania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.)

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

### **Pozemky porovnávacou metódou**

#### Porovnávací metóda

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Pri porovnávaní trvalých porastov bez pozemkov sa merná jednotka určí v závislosti od ich druhu (napríklad kus, 1 ha plochy a pod.).

#### Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.)
- fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Pri analýze trhu boli skúmané kúpne zmluvy, ktoré boli verejne dostupné a inzercie s ponukou na predaj pozemkov. Analyzované boli pozemky, ktoré sú situované pri obci Budča. Neuvažovalo sa s pozemkami určenými na výstavbu rodinných domov keďže na územie bolo vydané osvedčenie o významnej investícii, nakoľko tieto podklady by boli neúmerne rozdielne voči bežnej trhovej hodnote obdobných pozemkov, s možným využitím ako strategické územie, teda pre výstavbu priemyselného charakteru.

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

## **8. Osobitné požiadavky objednávateľa:**

Žiadne.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s Prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanéj ÚSI Žilinskou univerzitou v Žiline v roku 2001 pod ISBN 80-7100-827-3.

Praktický výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností sa v posudku vykonáva pomocou výpočtového programu HYPO, ktorý vychádza z Metodiky výpočtu VŠH nehnuteľností a stavieb, ÚSI Žilina (ISBN 80-7100-827-3).

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Na základe listu vlastníctva č. 1642 v k.ú. Budča - vid' časť IV. Prílohy

#### c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa, 16.02.2023 - dátum obhliadky za účasti zástupcu objednávateľa

Zameranie vykonané dňa 16.02.2023

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 16.02.2023

*Použitá technika:* Laserový diaľkomer BOSCH GLM 250 VF  
Digitálny fotoaparát OLYMPUS SP-810UZ

#### d) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom:

*Po stránke technickej*

Zadávatelom nebola poskytnutá projektová dokumentácia. Skutkový stav bol zistený meraním. Technický stav budovy je primeraný, budova je udržiavaná. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

#### e) Údaje katastra nehnuteľností:

K vypracovaniu ZP bol zabezpečený znalcom výpis z listu vlastníctva č. 1642 v k.ú. Budča - vytvorené cez kataster portál ÚGKK SR, ako aj informatívna kópia z mapy na predmetnú nehnuteľnosť. Tieto boli pri miestnom šetrení porovnané so skutkovým stavom.

Doložená právna dokumentácia - list vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy sú v súlade so skutkovým stavom.

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

##### Pozemky

- k.ú. Budča, list vlastníctva číslo 1642 - pozemky pod stožiarimi, trafostanicou - parc. č. 1244/2 (4 m<sup>2</sup>)
- k.ú. Budča, list vlastníctva číslo 1642 - pozemky pod stožiarimi, trafostanicou - parc. č. 1244/3 (4 m<sup>2</sup>)
- k.ú. Budča, list vlastníctva číslo 1642 - pozemky pod stožiarimi, trafostanicou - parc. č. 1249/18 (4 m<sup>2</sup>)
- k.ú. Budča, list vlastníctva číslo 1642 - pozemky pod stožiarimi, trafostanicou - parc. č. 1249/32 (7 m<sup>2</sup>)
- k.ú. Budča, list vlastníctva číslo 1642 - dažďová kanalizácia - parc. č. 1249/16 (433 m<sup>2</sup>)
- k.ú. Budča, list vlastníctva číslo 1642 - dažďová kanalizácia - parc. č. 1249/25 (219 m<sup>2</sup>)
- k.ú. Budča, list vlastníctva číslo 1642 - komunikácie - parc. č. 1249/10 (1 382 m<sup>2</sup>)
- k.ú. Budča, list vlastníctva číslo 1642 - komunikácie - parc. č. 1249/13 (1 845 m<sup>2</sup>)
- k.ú. Budča, list vlastníctva číslo 1642 - pozemky s možnosťou výstavby - parc. č. 1249/9 (24 839 m<sup>2</sup>)
- k.ú. Budča, list vlastníctva číslo 1642 - pozemky s možnosťou výstavby - parc. č. 1249/23 (1 328 m<sup>2</sup>)
- k.ú. Budča, list vlastníctva číslo 1642 - pozemky s možnosťou výstavby - parc. č. 1249/24 (76 m<sup>2</sup>)

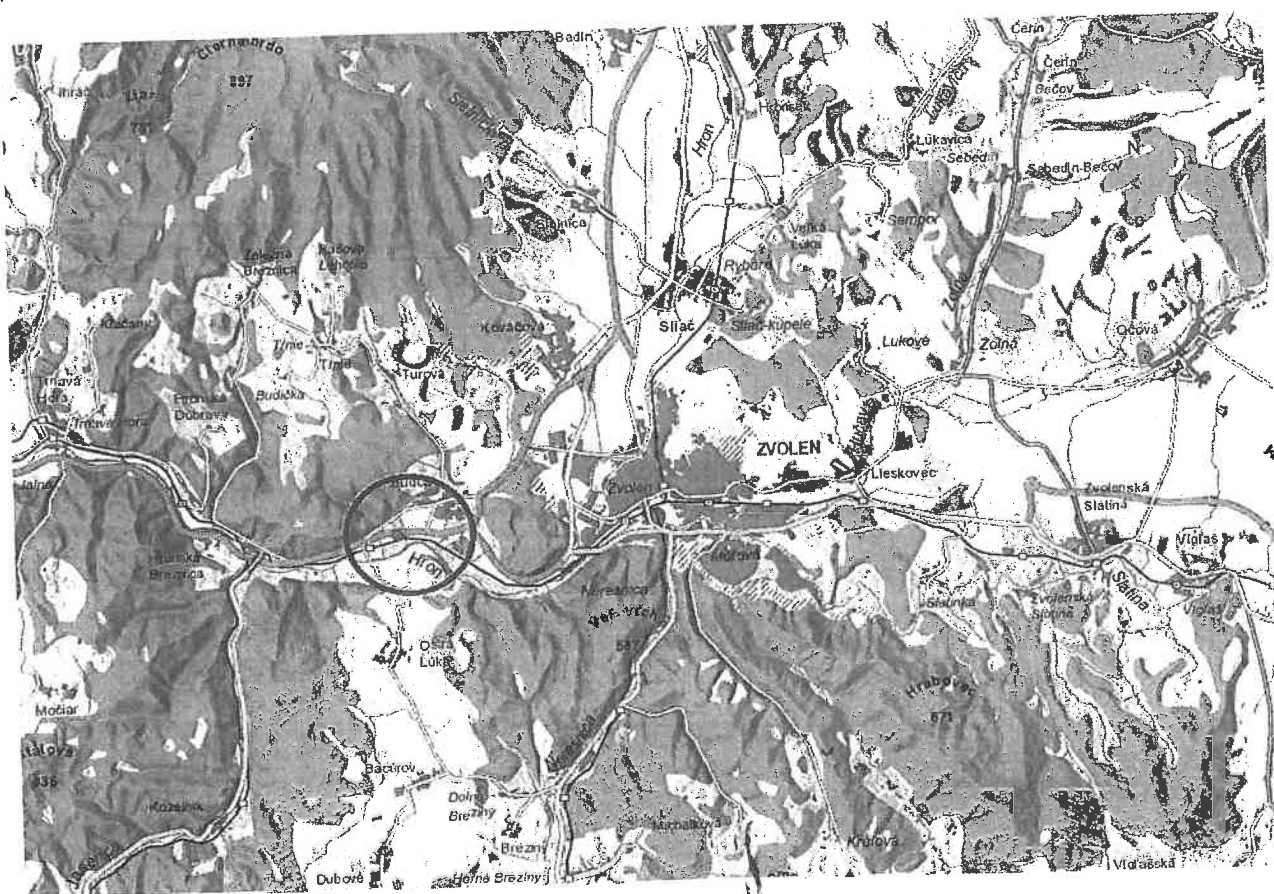
**g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:**

Žiadne.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností

Nehnuteľnosti sa nachádzajú mimo zastavaného územia obce Budča. Dopravné spojenie je prímestskou dopravou priamo, možnosť využitia miestnej dopravnej služby, jazda osobným automobilom do okresného mesta Zvolen do 15 min. Obyvateľom je dostupná sieť obchodov, služieb a úradov. Ovzdušie a hluk v okolí domu hodnotím ako bežné. Lokalita je priemyselnou zónou obce Budča.





### b) Analýza využitia nehnuteľností

Nehnuteľnosti sú využívané v súlade ním určenom.

### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou

Okrem tiarch zapísaných na liste vlastníctva neboli v dobe obhliadky znalcovi známe žiadne.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 Identifikácia pozemku: k.ú. Budča, list vlastníctva číslo 1642 - pozemky pod stožiarňami, trafostanicou

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1244/2	ostatná plocha	4,00	1/1	4,00
1244/3	ostatná plocha	4,00	1/1	4,00
1249/18	ostatná plocha	4,00	1/1	4,00
1249/32	ostatná plocha	7,00	1/1	7,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>19,00</b>

Obec:

Budča

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov <i>stiah a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov</i>	0,90
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením</i>	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy <i>jazda osobným automobilom do okresného mesta Zvolen do 15 min</i>	0,90
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie <i>výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady</i>	0,90
$k_t$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) <i>maximálne na 2 druhy verejných sietí</i>	1,00
$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>neuvažuje sa východisková hodnota 60% z okresného mesta Zvolen</i>	1,00
$k_R$ koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>nevyskytuje sa vzhľadom na charakter pozemkov</i>	1,00

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,00$	0,7290
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 0,7290$	<b>7,26 €/m<sup>2</sup></b>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1244/2	$4,00 \text{ m}^2 * 7,26 \text{ €/m}^2 * 1/1$	29,04
parcela č. 1244/3	$4,00 \text{ m}^2 * 7,26 \text{ €/m}^2 * 1/1$	29,04
parcela č. 1249/18	$4,00 \text{ m}^2 * 7,26 \text{ €/m}^2 * 1/1$	29,04
parcela č. 1249/32	$7,00 \text{ m}^2 * 7,26 \text{ €/m}^2 * 1/1$	50,82
<b>Spolu</b>		<b>137,94</b>

### 2.1.1.2 Identifikácia pozemku: k.ú. Budča, list vlastníctva číslo 1642 - dažd'ová kanalizácia

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1249/16	ostatná plocha	433,00	1/1	433,00
1249/25	ostatná plocha	219,00	1/1	219,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>652,00</b>

Obec:

Budča

Východisková hodnota:

V<sub>HMJ</sub> = 60,00% z 16,60 €/m<sup>2</sup> = 9,96 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov <i>stiah a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov</i>	1,00
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>na pozemku je umiestnená dažd'ová kanalizácia</i>	0,70
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy <i>jazda osobným automobilom do okresného mesta Zvolen do 15 min</i>	0,90
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie <i>výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady</i>	0,90
k <sub>T</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) <i>maximálne na 2 druhy verejných sietí</i>	1,00
k <sub>Z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>neuvažuje sa východisková hodnota 60% z okresného mesta Zvolen</i>	1,00
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>nevyskytuje sa vzhľadom na charakter pozemkov</i>	1,00

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,70 * 0,90 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,00$	0,5670
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 0,5670$	<b>5,65 €/m<sup>2</sup></b>

## VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1249/16	433,00 m <sup>2</sup> * 5,65 €/m <sup>2</sup> * 1/1	2 446,45
parcela č. 1249/25	219,00 m <sup>2</sup> * 5,65 €/m <sup>2</sup> * 1/1	1 237,35
<b>Spolu</b>		<b>3 683,80</b>

### 2.1.1.3 Identifikácia pozemku: k.ú. Budča, list vlastníctva číslo 1642 - komunikácie

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1249/10	ostatná plocha	1382,00	1/1	1382,00
1249/13	ostatná plocha	1845,00	1/1	1845,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>3 227,00</b>

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov <i>stíach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov</i>	1,00
$k_v$ koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>na pozemkoch je umiestnená komunikácia</i>	0,90
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy <i>jazda osobným automobilom do okresného mesta Zvolen do 15 min</i>	0,90
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie <i>výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady</i>	0,90
$k_t$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) <i>maximálne na 2 druhy verejných sietí</i>	1,00
$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>neuvažuje sa východisková hodnota 60% z okresného mesta Zvolen</i>	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>nevyskytuje sa vzhľadom na charakter pozemkov</i>	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,90 * 0,90 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,00$	0,7290
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 0,7290$	<b>7,26 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 1249/10	$1\,382,00 \text{ m}^2 * 7,26 \text{ €/m}^2 * 1/1$	10 033,32
parcely č. 1249/13	$1\,845,00 \text{ m}^2 * 7,26 \text{ €/m}^2 * 1/1$	13 394,70
<b>Spolu</b>		<b>23 428,02</b>

**2.1.1.4 Identifikácia pozemku: k.ú. Budča, list vlastníctva číslo 1642 - pozemky s možnosťou výstavby**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1249/9	orná pôda	24839,00	1/1	24839,00
1249/23	orná pôda	1328,00	1/1	1328,00
1249/24	ostatná plocha	76,00	1/1	76,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>26 243,00</b>

**Obec:**

Budča

**Východisková hodnota:** $VH_{MJ} = 60,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 \text{ (Banská Bystrica)} = 15,94 \text{ €/m}^2$ 

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov <i>priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov</i>	1,30
$k_v$ koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia <i>súčasné využitie - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia</i>	0,95
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy <i>jazda osobným automobilom do okresného mesta Zvolen do 15 min</i>	0,90

$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie <i>výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady</i>	1,10
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) <i>možnosť napojenia na verejný rozvod vody, kanalizácie a sekundárny rozvod elektrickej energie</i>	1,30
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>neuvažuje sa východisková hodnota 60% z krajského mesta Banská Bystrica</i>	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>nevyskytuje sa vzhľadom na charakter pozemkov</i>	1,00

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 0,95 * 0,90 * 1,10 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,5894
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 15,94 \text{ €/m}^2 * 1,5894$	<b>25,34 €/m<sup>2</sup></b>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1249/9	$24\,839,00 \text{ m}^2 * 25,34 \text{ €/m}^2 * 1/1$	629 420,26
parcela č. 1249/23	$1\,328,00 \text{ m}^2 * 25,34 \text{ €/m}^2 * 1/1$	33 651,52
parcela č. 1249/24	$76,00 \text{ m}^2 * 25,34 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 925,84
<b>Spolu</b>		<b>664 997,62</b>

### 2.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA

Ceny vo vybraných pozemkoch boli posudzované a objektivizované faktormi porovnania. Celkovo boli posudzované štyri inzeráty. Použité faktory porovnania medzi hodnotenými a porovnávanými pozemkami.

Ekonomické faktory ( kúpne zmluvy, inzeráty ) – pri inzerátoch bola cena znížená o -3 % z dôvodu ponuky, kde je priestor na úpravu ponúkanej ceny, pri kúpnych zmluvách sa tento faktor neupravoval.

Polohové faktory (miesto, lokality, prístup, členitosť terénu) – v tomto je posudzovaná poloha pozemku vo vzťahu ku posudzovaným pozemkom, nakoľko sa porovnávané pozemky nachádzajú v lokalite ako posudzované pozemky neuvažuje sa s úpravou.

### 2.1.2.1 k.ú. Budča, list vlastníctva číslo 1642 - pozemky pod stožiarimi, trafostanicou

Fyzické faktory - potreba zohľadnenia skutočného využitia pozemkov – na pozemkoch sa nachádzajú stožiare vysokého napätia a trafostanica

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1244/2	ostatná plocha	4,00	1/1	4,00
1244/3	ostatná plocha	4,00	1/1	4,00
1249/18	ostatná plocha	4,00	1/1	4,00
1249/32	ostatná plocha	7,00	1/1	7,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>19,00</b>

Počet MJ pozemku: 19,00 m<sup>2</sup>

### Zoznam porovnávaných pozemkov

#### Budča

Ponúkam pozemky predaj na Budči mimo zastaveného územia obce... cena 65 EUR/ m2. Cena pevná. Záujemcovia kontaktovať len e-mailom. O predaj cez realitku nemám záujem.

**Druh dokladu:** Ponuka z internetu  
**Identifikácia dokladu:** 149718555  
**Dátum k dokladu:** 5. 4. 2023  
**Počet MJ pozemkov:** 1,00 m<sup>2</sup>  
**Cena pozemku podľa dokladu:** 65,00 €  
**Cena pozemku na MJ:** 65,00 €/m<sup>2</sup>

#### Pozemok na predaj - BUDČA

Dovoľujem si Vám ponúknuť na predaj pozemky v katastrálnom území Budča. Pozemok má celkovú výmeru 600 m<sup>2</sup>, pričom na pozemku je možná výstavba. Inžinierske siete v dosahu. Kontaktovať len vážni záujemcovia prostredníctvom e-mailu. Telefónne číslo je vymyslené. Cena 42 000,00 EUR.

**Druh dokladu:** Ponuka z internetu  
**Identifikácia dokladu:** 149720182  
**Dátum k dokladu:** 5. 4. 2023  
**Počet MJ pozemkov:** 600,00 m<sup>2</sup>  
**Cena pozemku podľa dokladu:** 42 000,00 €  
**Cena pozemku na MJ:** 70,00 €/m<sup>2</sup>

#### Investičná príležitosť

Predaj pozemkov na Budči ! Pozemky vedené ako ostatná plocha ! Možnosť výstavby ! Siete (voda, elektrina) v dosahu ! Výborná dostupnosť na rýchlostnú komunikáciu ! V obci Budča úplná občianska vybavenosť ! Možnosť výberu z viacerých pozemkov, prípadne možnosť odkúpiť len časť pozemkov ! Cena 69 EUR za meter štvorcový !

<b>Druh dokladu:</b>	Ponuka z internetu
<b>Identifikácia dokladu:</b>	149722525
<b>Dátum k dokladu:</b>	5. 4. 2023
<b>Počet MJ pozemkov:</b>	1,00 m <sup>2</sup>
<b>Cena pozemku podľa dokladu:</b>	69,00 €
<b>Cena pozemku na MJ:</b>	69,00 €/m <sup>2</sup>

### Pozemky

Inzerujem predaj pozemkov pri Zvolene (pri obcou Budča). Pozemky sú nezastavené vhodné pre výstavbu s ktorou sa ráta v najbližšom období. Bližšie informácie o rozlohe a umiestnení poskytnem e-mailom. Cena za 1 meter štvorcový (m<sup>2</sup>) je 59,- EUR

<b>Druh dokladu:</b>	Ponuka z internetu
<b>Identifikácia dokladu:</b>	149722758
<b>Dátum k dokladu:</b>	5. 4. 2023
<b>Počet MJ pozemkov:</b>	1,00 m <sup>2</sup>
<b>Cena pozemku podľa dokladu:</b>	59,00 €
<b>Cena pozemku na MJ:</b>	59,00 €/m <sup>2</sup>

### Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku

Názov	Budča	Pozemok na predaj - BUDČA	Investičná príležitosť
Cena porovnateľného majetku [€]	65,00 (ponuková cena)	42 000,00 (ponuková cena)	69,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m <sup>2</sup> ]	65,00	70,00	69,00
<b>Hodnotenie faktorov</b>			
Ekonomické faktory - poníženie na základe možného zjednávanía ceny	- 3,00 % horšie	- 3,00 % horšie	- 3,00 % horšie
Polohové faktory - na základe prieskumu sa ponúkané pozemky nachádzajú vo lokalite ako hodnotené pozemky, z tohto dôvodu sa s úpravou neuvažuje	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Fyzické faktory - na hodnotených pozemkoch sa nachádzajú stožiare vysokého napätia a trafostanice, na základe tejto skutočnosti uvažujeme do výpočtu s 30% zrážkou	- 30,00 % horšie	- 30,00 % horšie	- 30,00 % horšie
<b>Spolu:</b>	<b>- 33,00 %</b>	<b>- 33,00 %</b>	<b>- 33,00 %</b>
<b>Vyhodnotenie</b>			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m <sup>2</sup> ]	43,55	46,90	46,23

Názov	Pozemky
Cena porovnateľného majetku [€]	59,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m <sup>2</sup> ]	59,00
<b>Hodnotenie faktorov</b>	
Ekonomické faktory - poníženie na základe možného zjedňovania ceny	- 3,00 % horšie
Polohové faktory - na základe prieskumu sa ponúkané pozemky nachádzajú vo lokalite ako hodnotené pozemky, z tohto dôvodu sa s úpravou neuvažuje	± 0,00 % zhoda
Fyzické faktory - na hodnotených pozemkoch sa nachádzajú stožiare vysokého napätia a trafostanice, na základe tejto skutočnosti uvažujeme do výpočtu s 30% zrážkou	- 30,00 % horšie
<b>Spolu:</b>	<b>- 33,00 %</b>
<b>Vyhodnotenie</b>	
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m <sup>2</sup> ]	39,53
<b>Priemerná porovnateľná hodnota</b>	<b>44,05 €/m<sup>2</sup></b>

#### Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m<sup>2</sup>]:

**Budča:**

$$65,00 + 65,00 * (-0,0300 + 0,0000 - 0,3000) = 43,55 \text{ €/m}^2$$

**Pozemok na predaj - BUDČA:**

$$70,00 + 70,00 * (-0,0300 + 0,0000 - 0,3000) = 46,90 \text{ €/m}^2$$

**Investičná príležitosť:**

$$69,00 + 69,00 * (-0,0300 + 0,0000 - 0,3000) = 46,23 \text{ €/m}^2$$

**Pozemky:**

$$59,00 + 59,00 * (-0,0300 + 0,0000 - 0,3000) = 39,53 \text{ €/m}^2$$

#### Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m<sup>2</sup>]:

$$(43,55 + 46,90 + 46,23 + 39,53) / 4 = 44,05 \text{ €/m}^2$$

#### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		44,05 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku stanovená metódou porovnávania	VŠH <sub>poz</sub> = 19 m <sup>2</sup> * 44,05 €/m <sup>2</sup>	<b>836,95 €</b>

### 2.1.2.2 k.ú. Budča, list vlastníctva číslo 1642 - dažďová kanalizácia

Fyzické faktory - potreba zohľadnenia skutočného využitia pozemkov – na pozemkoch sa nachádza dažďová kanalizácia

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1249/16	ostatná plocha	433,00	1/1	433,00
1249/25	ostatná plocha	219,00	1/1	219,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>652,00</b>

Počet MJ pozemku: 652,00 m<sup>2</sup>

### Zoznam porovnávaných pozemkov

#### Budča

Ponúkam pozemky predaj na Budči mimo zastaveného územia obce... cena 65 EUR/ m2. Cena pevná. Záujemcovia kontaktovať len e-mailom. O predaj cez realitku nemám záujem.

**Druh dokladu:** Ponuka z internetu  
**Identifikácia dokladu:** 149718555  
**Dátum k dokladu:** 5. 4. 2023  
**Počet MJ pozemkov:** 1,00 m<sup>2</sup>  
**Cena pozemku podľa dokladu:** 65,00 €  
**Cena pozemku na MJ:** 65,00 €/m<sup>2</sup>

#### Pozemok na predaj - BUDČA

Dovoľujem si Vám ponúknuť na predaj pozemky v katastrálnom území Budča. Pozemok má celkovú výmeru 600 m<sup>2</sup>, pričom na pozemku je možná výstavba. Inžinierske siete v dosahu. Kontaktovať len vážni záujemcovia prostredníctvom e-mailu. Telefónne číslo je vymyslené. Cena 42 000,00 EUR.

**Druh dokladu:** Ponuka z internetu  
**Identifikácia dokladu:** 149720182  
**Dátum k dokladu:** 5. 4. 2023  
**Počet MJ pozemkov:** 600,00 m<sup>2</sup>  
**Cena pozemku podľa dokladu:** 42 000,00 €  
**Cena pozemku na MJ:** 70,00 €/m<sup>2</sup>

#### Investičná príležitosť

Predaj pozemkov na Budči ! Pozemky vedené ako ostatná plocha ! Možnosť výstavby ! Siete (voda, elektrina) v dosahu ! Výborná dostupnosť na rýchlostnú komunikáciu ! V obci Budča úplná občianska vybavenosť ! Možnosť výberu z viacerých pozemkov, prípadne možnosť odkúpiť len časť pozemkov ! Cena 69 EUR za meter štvorcový !

**Druh dokladu:** Ponuka z internetu  
**Identifikácia dokladu:** 149722525  
**Dátum k dokladu:** 5. 4. 2023  
**Počet MJ pozemkov:** 1,00 m<sup>2</sup>  
**Cena pozemku podľa dokladu:** 69,00 €  
**Cena pozemku na MJ:** 69,00 €/m<sup>2</sup>

**Pozemky**

Inzerujem predaj pozemkov pri Zvolene (pri obcou Budča). Pozemky sú nezastavené vhodné pre výstavbu s ktorou sa ráta v najbližšom období. Bližšie informácie o rozlohe a umiestnení poskytnem e-mailom. Cena za 1 meter štvorcový (m<sup>2</sup>) je 59,- EUR

<b>Druh dokladu:</b>	Ponuka z internetu
<b>Identifikácia dokladu:</b>	149722758
<b>Dátum k dokladu:</b>	5. 4. 2023
<b>Počet MJ pozemkov:</b>	1,00 m <sup>2</sup>
<b>Cena pozemku podľa dokladu:</b>	59,00 €
<b>Cena pozemku na MJ:</b>	59,00 €/m <sup>2</sup>

**Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku**

Názov	Budča	Pozemok na predaj - BUDČA	Investičná príležitosť
Cena porovnateľného majetku [€]	65,00 (ponuková cena)	42 000,00 (ponuková cena)	69,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m <sup>2</sup> ]	65,00	70,00	69,00
<b>Hodnotenie faktorov</b>			
Ekonomické faktory - poníženie na základe možného zjednávania ceny	- 3,00 % horšie	- 3,00 % horšie	- 3,00 % horšie
Polohové faktory - na základe prieskumu sa ponúkané pozemky nachádzajú vo lokalite ako hodnotené pozemky, z tohto dôvodu sa s úpravou neuvažuje	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Fyzické faktory - na hodnotených pozemkoch sa nachádza dažďová kanalizácia, na základe tejto skutočnosti uvažujeme do výpočtu s 30% zrážkou	- 30,00 % horšie	- 30,00 % horšie	- 30,00 % horšie
<b>Spolu:</b>	<b>- 33,00 %</b>	<b>- 33,00 %</b>	<b>- 33,00 %</b>
<b>Vyhodnotenie</b>			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m <sup>2</sup> ]	43,55	46,90	46,23

Názov	Pozemky
Cena porovnateľného majetku [€]	59,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m <sup>2</sup> ]	59,00
<b>Hodnotenie faktorov</b>	
Ekonomické faktory - poníženie na základe možného zjednávania ceny	- 3,00 % horšie
Polohové faktory - na základe prieskumu sa ponúkané pozemky nachádzajú vo lokalite ako hodnotené pozemky, z tohto dôvodu sa s úpravou neuvažuje	± 0,00 % zhoda

Fyzické faktory - na hodnotených pozemkoch sa nachádza dažďová kanalizácia, na základe tejto skutočnosti uvažujeme do výpočtu s 30% zrážkou	- 30,00 % horšie
<b>Spolu:</b>	<b>- 33,00 %</b>
<b>Vyhodnotenie</b>	
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m <sup>2</sup> ]	39,53
<b>Priemerná porovnateľná hodnota</b>	<b>44,05 €/m<sup>2</sup></b>

**Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m<sup>2</sup>]:**

<b>Budča:</b>	$65,00 + 65,00 * (-0,0300 + 0,0000 - 0,3000) = 43,55 \text{ €/m}^2$
<b>Pozemok na predaj - BUDČA:</b>	$70,00 + 70,00 * (-0,0300 + 0,0000 - 0,3000) = 46,90 \text{ €/m}^2$
<b>Investičná príležitosť:</b>	$69,00 + 69,00 * (-0,0300 + 0,0000 - 0,3000) = 46,23 \text{ €/m}^2$
<b>Pozemky:</b>	$59,00 + 59,00 * (-0,0300 + 0,0000 - 0,3000) = 39,53 \text{ €/m}^2$

**Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m<sup>2</sup>]:**

$$(43,55 + 46,90 + 46,23 + 39,53) / 4 = 44,05 \text{ €/m}^2$$

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		44,05 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku stanovená metódou porovnávania	$VŠH_{\text{poz}} = 652 \text{ m}^2 * 44,05 \text{ €/m}^2$	<b>28 720,60 €</b>

**2.1.2.3 k.ú. Budča, list vlastníctva číslo 1642 – komunikácie**

Fyzické faktory - potreba zohľadnenia skutočného využitia pozemkov – na pozemkoch sa nachádzajú komunikácie

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1249/10	ostatná plocha	1382,00	1/1	1382,00
1249/13	ostatná plocha	1845,00	1/1	1845,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>3 227,00</b>

Počet MJ pozemku:

3 227,00 m<sup>2</sup>

## Zoznam porovnávaných pozemkov

### Budča

Ponúkam pozemky predaj na Budči mimo zastaveného územia obce... cena 65 EUR/ m<sup>2</sup>. Cena pevná. Záujemcovia kontaktovať len e-mailom. O predaj cez realitku nemám záujem.

<b>Druh dokladu:</b>	Ponuka z internetu
<b>Identifikácia dokladu:</b>	149718555
<b>Dátum k dokladu:</b>	5. 4. 2023
<b>Počet MJ pozemkov:</b>	1,00 m <sup>2</sup>
<b>Cena pozemku podľa dokladu:</b>	65,00 €
<b>Cena pozemku na MJ:</b>	65,00 €/m <sup>2</sup>

### Pozemok na predaj - BUDČA

Dovoľujem si Vám ponúknuť na predaj pozemky v katastrálnom území Budča. Pozemok má celkovú výmeru 600 m<sup>2</sup>, pričom na pozemku je možná výstavba. Inžinierske siete v dosahu. Kontaktovať len vážni záujemcovia prostredníctvom e-mailu. Telefónne číslo je vymyslené. Cena 42 000,00 EUR.

<b>Druh dokladu:</b>	Ponuka z internetu
<b>Identifikácia dokladu:</b>	149720182
<b>Dátum k dokladu:</b>	5. 4. 2023
<b>Počet MJ pozemkov:</b>	600,00 m <sup>2</sup>
<b>Cena pozemku podľa dokladu:</b>	42 000,00 €
<b>Cena pozemku na MJ:</b>	70,00 €/m <sup>2</sup>

### Investičná príležitosť

Predaj pozemkov na Budči ! Pozemky vedené ako ostatná plocha ! Možnosť výstavby ! Siete (voda, elektrina) v dosahu ! Výborná dostupnosť na rýchlostnú komunikáciu ! V obci Budča úplná občianska vybavenosť ! Možnosť výberu z viacerých pozemkov, prípadne možnosť odkúpiť len časť pozemkov ! Cena 69 EUR za meter štvorcový !

<b>Druh dokladu:</b>	Ponuka z internetu
<b>Identifikácia dokladu:</b>	149722525
<b>Dátum k dokladu:</b>	5. 4. 2023
<b>Počet MJ pozemkov:</b>	1,00 m <sup>2</sup>
<b>Cena pozemku podľa dokladu:</b>	69,00 €
<b>Cena pozemku na MJ:</b>	69,00 €/m <sup>2</sup>

### Pozemky

Inzerujem predaj pozemkov pri Zvolene (pri obcou Budča). Pozemky sú nezastavené vhodné pre výstavbu s ktorou sa ráta v najbližšom období. Bližšie informácie o rozlohe a umiestnení poskytnem e-mailom. Cena za 1 meter štvorcový (m<sup>2</sup>) je 59,- EUR

<b>Druh dokladu:</b>	Ponuka z internetu
<b>Identifikácia dokladu:</b>	149722758
<b>Dátum k dokladu:</b>	5. 4. 2023
<b>Počet MJ pozemkov:</b>	1,00 m <sup>2</sup>
<b>Cena pozemku podľa dokladu:</b>	59,00 €
<b>Cena pozemku na MJ:</b>	59,00 €/m <sup>2</sup>

### Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku

Názov	Budča	Pozemok na predaj - BUDČA	Investičná príležitosť
Cena porovnateľného majetku [€]	65,00 (ponuková cena)	42 000,00 (ponuková cena)	69,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m <sup>2</sup> ]	65,00	70,00	69,00
<b>Hodnotenie faktorov</b>			
Ekonomické faktory - poníženie na základe možného zjedňavania ceny	- 3,00 % horšie	- 3,00 % horšie	- 3,00 % horšie
Polohové faktory - na základe prieskumu sa ponúkané pozemky nachádzajú vo lokalite ako hodnotené pozemky, z tohto dôvodu sa s úpravou neuvažuje	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Fyzické faktory - na hodnotených pozemkoch sa nachádza komunikácia, na základe tejto skutočnosti uvažujeme do výpočtu s 30% zrážkou	- 30,00 % horšie	- 30,00 % horšie	- 30,00 % horšie
<b>Spolu:</b>	<b>- 33,00 %</b>	<b>- 33,00 %</b>	<b>- 33,00 %</b>
<b>Vyhodnotenie</b>			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m <sup>2</sup> ]	43,55	46,90	46,23

Názov	Pozemky
Cena porovnateľného majetku [€]	59,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m <sup>2</sup> ]	59,00
<b>Hodnotenie faktorov</b>	
Ekonomické faktory - poníženie na základe možného zjedňavania ceny	- 3,00 % horšie
Polohové faktory - na základe prieskumu sa ponúkané pozemky nachádzajú vo lokalite ako hodnotené pozemky, z tohto dôvodu sa s úpravou neuvažuje	± 0,00 % zhoda
Fyzické faktory - na hodnotených pozemkoch sa nachádza komunikácia, na základe tejto skutočnosti uvažujeme do výpočtu s 30% zrážkou	- 30,00 % horšie
<b>Spolu:</b>	<b>- 33,00 %</b>
<b>Vyhodnotenie</b>	
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m <sup>2</sup> ]	39,53
<b>Priemerná porovnateľná hodnota</b>	<b>44,05 €/m<sup>2</sup></b>

#### Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m<sup>2</sup>]:

**Budča:**

$$65,00 + 65,00 * (-0,0300 + 0,0000 - 0,3000) = 43,55 \text{ €/m}^2$$

**Pozemok na predaj - BUDČA:**

$$70,00 + 70,00 * (-0,0300 + 0,0000 - 0,3000) = 46,90 \text{ €/m}^2$$

**Investičná príležitosť:**

$$69,00 + 69,00 * (-0,0300 + 0,0000 - 0,3000) = 46,23 \text{ €/m}^2$$

**Pozemky:**

$$59,00 + 59,00 * (-0,0300 + 0,0000 - 0,3000) = 39,53 \text{ €/m}^2$$

**Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m<sup>2</sup>]:**  
 $(43,55+46,90+46,23+39,53)/4=44,05 \text{ €/m}^2$

## VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		44,05 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku stanovená metódou porovnávania	$V\check{S}H_{POZ} = 3227 \text{ m}^2 * 44,05 \text{ €/m}^2$	<b>142 149,35 €</b>

### 2.1.2.4 k.ú. Budča, list vlastníctva číslo 1642 - pozemky s možnosťou výstavby

Fyzické faktory – v tomto prípade neboli upravované nakoľko hodnotené sú pozemky s možnosťou výstavby ako pri ponukových pozemkoch.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1249/9	orná pôda	24839,00	1/1	24839,00
1249/23	orná pôda	1328,00	1/1	1328,00
1249/24	ostatná plocha	76,00	1/1	76,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>26 243,00</b>

Počet MJ pozemku: 26 243,00 m<sup>2</sup>

## Zoznam porovnávaných pozemkov

### Budča

Ponúkam pozemky predaj na Budči mimo zastaveného územia obce... cena 65 EUR/ m2. Cena pevná. Zaujímavosť kontaktovať len e-mailom. O predaj cez realitku nemám záujem.

**Druh dokladu:** Ponuka z internetu  
**Identifikácia dokladu:** 149718555  
**Dátum k dokladu:** 5. 4. 2023  
**Počet MJ pozemkov:** 1,00 m<sup>2</sup>  
**Cena pozemku podľa dokladu:** 65,00 €  
**Cena pozemku na MJ:** 65,00 €/m<sup>2</sup>

### Pozemok na predaj - BUDČA

Dovoľujem si Vám ponúknuť na predaj pozemky v katastrálnom území Budča. Pozemok má celkovú výmeru 600 m<sup>2</sup>, pričom na pozemku je možná výstavba. Inžinierske siete v dosahu. Kontaktovať len vážni záujemcovia prostredníctvom e-mailu. Telefónne číslo je vymyslené. Cena 42 000,00 EUR.

**Druh dokladu:** Ponuka z internetu  
**Identifikácia dokladu:** 149720182  
**Dátum k dokladu:** 5. 4. 2023  
**Počet MJ pozemkov:** 600,00 m<sup>2</sup>  
**Cena pozemku podľa dokladu:** 42 000,00 €  
**Cena pozemku na MJ:** 70,00 €/m<sup>2</sup>

### Investičná príležitosť

Predaj pozemkov na Budči ! Pozemky vedené ako ostatná plocha ! Možnosť výstavby ! Siete (voda, elektrina) v dosahu ! Výborná dostupnosť na rýchlostnú komunikáciu ! V obci Budča úplná občianska vybavenosť ! Možnosť výberu z viacerých pozemkov, prípadne možnosť odkúpiť len časť pozemkov ! Cena 69 EUR za meter štvorcový !

<b>Druh dokladu:</b>	Ponuka z internetu
<b>Identifikácia dokladu:</b>	149722525
<b>Dátum k dokladu:</b>	5. 4. 2023
<b>Počet MJ pozemkov:</b>	1,00 m <sup>2</sup>
<b>Cena pozemku podľa dokladu:</b>	69,00 €
<b>Cena pozemku na MJ:</b>	69,00 €/m <sup>2</sup>

### Pozemky

Inzerujem predaj pozemkov pri Zvolene (pri obcou Budča). Pozemky sú nezastavené vhodné pre výstavbu s ktorou sa ráta v najbližšom období. Bližšie informácie o rozlohe a umiestnení poskytnem e-mailom. Cena za 1 meter štvorcový (m<sup>2</sup>) je 59,- EUR

<b>Druh dokladu:</b>	Ponuka z internetu
<b>Identifikácia dokladu:</b>	149722758
<b>Dátum k dokladu:</b>	5. 4. 2023
<b>Počet MJ pozemkov:</b>	1,00 m <sup>2</sup>
<b>Cena pozemku podľa dokladu:</b>	59,00 €
<b>Cena pozemku na MJ:</b>	59,00 €/m <sup>2</sup>

### Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku

Názov	Budča	Pozemok na predaj - BUDČA	Investičná príležitosť
Cena porovnateľného majetku [€]	65,00 (ponuková cena)	42 000,00 (ponuková cena)	69,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m <sup>2</sup> ]	65,00	70,00	69,00
<b>Hodnotenie faktorov</b>			
Ekonomické faktory - poníženie na základe možného zjednávania ceny	- 3,00 % horšie	- 3,00 % horšie	- 3,00 % horšie
Polohové faktory - na základe prieskumu sa ponúkané pozemky nachádzajú vo lokalite ako hodnotené pozemky, z tohto dôvodu sa s úpravou neuvažuje	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Fyzické faktory - na základe prieskumu sa ponúkané pozemky nachádzajú vo lokalite ako hodnotené pozemky, z tohto dôvodu sa s úpravou neuvažuje	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
<b>Spolu:</b>	<b>- 3,00 %</b>	<b>- 3,00 %</b>	<b>- 3,00 %</b>
<b>Vyhodnotenie</b>			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m <sup>2</sup> ]	63,05	67,90	66,93

Názov	Pozemky
Cena porovnateľného majetku [€]	59,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m <sup>2</sup> ]	59,00
<b>Hodnotenie faktorov</b>	
Ekonomické faktory - понижение на закладе можливого зведення цены	- 3,00 % horšie
Polohové faktory - на закладе прискуму са понукане поземки нахадзajú во локалите ако hodnotené поземки, з тоhto доводу са с ұправу неуважуе	± 0,00 % zhoda
Fyzické faktory - на закладе прискуму са понукане поземки нахадзajú во локалите ако hodnotené поземки, з тоhto доводу са с ұправу неуважуе	± 0,00 % zhoda
<b>Spolu:</b>	<b>- 3,00 %</b>
<b>Vyhodnotenie</b>	
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m <sup>2</sup> ]	57,23
<b>Priemerná porovnateľná hodnota</b>	<b>63,78 €/m<sup>2</sup></b>

#### Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m<sup>2</sup>]:

<b>Budča:</b>	$65,00 + 65,00 * (-0,0300 + 0,0000 + 0,0000) = 63,05 \text{ €/m}^2$
<b>Pozemok na predaj - BUDČA:</b>	$70,00 + 70,00 * (-0,0300 + 0,0000 + 0,0000) = 67,90 \text{ €/m}^2$
<b>Investičná príležitosť:</b>	$69,00 + 69,00 * (-0,0300 + 0,0000 + 0,0000) = 66,93 \text{ €/m}^2$
<b>Pozemky:</b>	$59,00 + 59,00 * (-0,0300 + 0,0000 + 0,0000) = 57,23 \text{ €/m}^2$

#### Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m<sup>2</sup>]:

$(63,05 + 67,90 + 66,93 + 57,23) / 4 = 63,78 \text{ €/m}^2$

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		63,78 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku stanovená metódou porovnávania	$V\check{S}H_{\text{poz}} = 26243 \text{ m}^2 * 63,78 \text{ €/m}^2$	<b>1 673 778,54 €</b>

### 2.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	692 247,38
Porovnávacía metóda	<b>1 845 485,44</b>

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá porovnávacía metóda

**VŠH pozemkov = 1 845 485,44 €**

## III. ZÁVER

### 1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva číslo 1642, k.ú. Budča vrátane príslušenstva.

### 2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 19.04.2023, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou.

#### a) Rekapitulácia všeobecných hodnôt

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
k.ú. Budča, list vlastníctva číslo 1642 - pozemky pod stožiarimi, trafostanicou - parc. č. 1244/2 (4 m <sup>2</sup> )	176,20
k.ú. Budča, list vlastníctva číslo 1642 - pozemky pod stožiarimi, trafostanicou - parc. č. 1244/3 (4 m <sup>2</sup> )	176,20
k.ú. Budča, list vlastníctva číslo 1642 - pozemky pod stožiarimi, trafostanicou - parc. č. 1249/18 (4 m <sup>2</sup> )	176,20
k.ú. Budča, list vlastníctva číslo 1642 - pozemky pod stožiarimi, trafostanicou - parc. č. 1249/32 (7 m <sup>2</sup> )	308,35
k.ú. Budča, list vlastníctva číslo 1642 - dažďová kanalizácia - parc. č. 1249/16 (433 m <sup>2</sup> )	19 073,65
k.ú. Budča, list vlastníctva číslo 1642 - dažďová kanalizácia - parc. č. 1249/25 (219 m <sup>2</sup> )	9 646,95
k.ú. Budča, list vlastníctva číslo 1642 - komunikácie - parc. č. 1249/10 (1 382 m <sup>2</sup> )	60 877,10
k.ú. Budča, list vlastníctva číslo 1642 - komunikácie - parc. č. 1249/13 (1 845 m <sup>2</sup> )	81 272,25
k.ú. Budča, list vlastníctva číslo 1642 - pozemky s možnosťou výstavby - parc. č. 1249/9 (24 839 m <sup>2</sup> )	1 584 231,42
k.ú. Budča, list vlastníctva číslo 1642 - pozemky s možnosťou výstavby - parc. č. 1249/23 (1 328 m <sup>2</sup> )	84 699,84
k.ú. Budča, list vlastníctva číslo 1642 - pozemky s možnosťou výstavby - parc. č. 1249/24 (76 m <sup>2</sup> )	4 847,28
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>1 845 485,44</b>

**b) Súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením**

Všeobecná hodnota celkom	1 845 485,44
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 850 000,00

slovom: Jedemiliónosemstopät'desiattisíc EUR s DPH

Znalecký úkon bol vypracovaný kolektívom interných a externých pracovníkov znaleckej organizácie pod vedením konateľa Ing. Františka Kossoňa.



V Martine dňa 19.04.2023

Ing. František Kossoň  
konateľ a osoba zodpovedná  
za znaleckú činnosť

## **IV. PRÍLOHY**

1. Objednávka znaleckého posudku
2. List vlastníctva číslo 1642, k.ú. Budča vytvorený cez katastrálny portál
3. Informatívna kópia z katastrálnej mapy, vytvorená cez katastrálny portál
4. Web inzeráty
5. Fotodokumentácia



JHS, s.r.o.  
Sládkovičova 10  
036 01 Martin

Naša značka	Vybavuje	Dátum	Vaša značka
SR/1/2022 S1731		18.04.2023	
HYDREX, s.r.o. „v konkurze“			

Vec: Objednávka znaleckého posudku

I.  
Uznesením Okresného súdu Banská Bystrica zo dňa 26.08.2022, sp. zn. SR/1/2022, zverejneným v Obchodnom vestníku č. 172/2022 zo dňa 07.09.2022 (K052063), súd vyhlásil konkurz na majetok úpadcu HYDREX, s.r.o. „v konkurze“, so sídlom Partizánska ul. č. 1877, 962 05 Hriňová, IČO: 31 633 072 (ďalej len „*Úpadca*“) a do funkcie správcu Úpadcu ustanovil Mgr. Roberta Antala, správcu so sídlom kancelárie Ul. Kláry Jarunkovej 2, 974 01 Banská Bystrica, zapísaného v zozname správcov vedeným Ministerstvom spravodlivosti SR pod č. S527. Uznesením Okresného súdu Banská Bystrica zo dňa 28.12.2022, sp. zn. SR/1/2022, zverejneným v Obchodnom vestníku č. 2/2023 zo dňa 03.01.2023 (K000271), súd do funkcie správcu Úpadcu ustanovil spoločnosť LawService Recovery, k.s., so sídlom správcovskej kancelárie Stráž 223, 960 01 Zvolen, zapísanú v zozname správcov vedenom Ministerstvom spravodlivosti SR pod č. S1731 (ďalej len „*Správca*“).

II.  
Touto cestou si u Vás Správca 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 zapísaných na LV č. 1642 vedeným Okresným úradom Zvolen, katastrálny odbor pre okres Zvolen, obec Budča, katastrálne územie Budča, a to:

**Pozemky parcely reg. „C“**

Druh pozemku	Parcelné číslo	Výmera	Spoluvlastnícky podiel Úpadcu
Ostatná plocha	1244/2	4 m <sup>2</sup>	1/1
Ostatná plocha	1244/3	4 m <sup>2</sup>	1/1
Orná pôda	1249/9	24839 m <sup>2</sup>	1/1
Ostatná plocha	1249/10	1382 m <sup>2</sup>	1/1
Ostatná plocha	1249/13	1845 m <sup>2</sup>	1/1
Ostatná plocha	1249/16	433 m <sup>2</sup>	1/1
Zastavaná plocha a nádvorie	1249/18	4 m <sup>2</sup>	1/1
Orná pôda	1249/23	1328 m <sup>2</sup>	1/1
Ostatná plocha	1249/24	76 m <sup>2</sup>	1/1
Ostatná plocha	1249/25	219 m <sup>2</sup>	1/1
Ostatná plocha	1249/32	7 m <sup>2</sup>	1/1

(ďalej len „*Nehuteľnosť*“)

Údaje potrebné pre vypracovanie znaleckého posudku:

**Zadávateľ:**

LawService Recovery, k.s., so sídlom správcovskej kancelárie Stráž 223, 960 01 Zvolen, IČO: 47 817 003, zapísaný v zozname správcov vedenom Ministerstvom spravodlivosti SR pod č. S1731, správca úpadcu HYDREX, s.r.o. „v konkurze“, so sídlom Partizánska ul. č. 1877, 962 05 Hriňová, IČO: 31 633 072

**Právny úkon, na ktorý sa znalecký posudok použije:**

Ohodnotenie Nehuteľností z dôvodu ich speňaženia formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov (ďalej len „*Zákon*“) v príslušnom gramatickom tvare) v spojení so zákonom č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

—•—

LawService Recovery, k.s. Stráž 223, 960 01 Zvolen  
Slovenská republika

T +421 45 5240 200 · F +421 45 5240 291  
lsrecovery@lawservice.sk

Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu  
Banská Bystrica, oddiel Sro, vložka č. 602/S

www.lawservice.sk



Úlohy určené zadávateľom:

1. stanoviť všeobecnú hodnotu Nehnuteľností,
2. zistiť prípadné závädy (viaznuce na Nehnuteľnostiach, s Nehnuteľnosťami spojené), ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú,
3. ohodnotiť závädy, 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 Nehnuteľností, ako aj o právach a záväzkoch viaznucich na Nehnuteľnostiach (na tento úkon zadávateľ znalca splnomocňuje a znalec toto splnomocnenie prijíma).

Správca si dovoľuje požiadať o vypracovanie a odovzdanie znaleckého posudku najneskôr do 31.05.2023

Správca si zároveň dovoľuje požiadať o dodanie:

- znaleckého posudku v 3 vyhotoveniach (Správca žiada zaslať na adresu Stráž 223, 960 01 Zvolen),
- znaleckého posudku v elektronickej forme na CD – vo formáte WORD alebo jeho zaslanie na emailovú adresu: lsrecovery@lawservice.sk,
- Vyúčtovanie znaleckého (Správca žiada uvádzať na faktúru údaje Úpadcu: HYDREX, s.r.o. „v konkurze“, so sídlom Partizánska ul. č. 1877, 962 05 Hriňová, IČO: 31 633 072).

S pozdravom

LawService Recovery, k.s.  
v mene správcu úpadcu  
JUDr. Vojtech Jagerský  
komplementár  
správca úpadcu  
HYDREX, s.r.o. „v konkurze“

LawService Recovery, k.s. Stráž 223, 960 01 Zvolen  
Slovenská republika

T +421 45 5240 200 · F +421 45 5240 291  
lsrecovery@lawservice.sk

Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu  
Banská Bystrica, oddiel Sro, vložka č. 602/S

www.lawservice.sk

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 611 Zvolen Dátum vyhotovenia : 23.3.2023  
Obec : 518204 Budča Čas vyhotovenia : 6:46:55  
Katastrálne územie : 807125 Budča Údaje platné k : 22.3.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1642

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 11

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1244/2	4	Ostatná plocha	25		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
1244/3	4	Ostatná plocha	25		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
1249/9	24839	Omá pôda	1		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
1249/10	1382	Ostatná plocha	34		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
1249/13	1845	Ostatná plocha	37		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
1249/16	433	Ostatná plocha	99		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
1249/18	4	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	2	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 751 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1249/18 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2133.							
Iné údaje: Bez zápisu							
1249/23	1328	Omá pôda	1		1	2	

Iné údaje: Bez zápisu						
1249/24	76	Ostatná plocha	99		1	2
Iné údaje: Bez zápisu						
1249/25	219	Ostatná plocha	99		1	2
Iné údaje: Bez zápisu						
1249/32	7	Ostatná plocha	25		1	2
Iné údaje: Bez zápisu						

**Legenda**

## Spôsob využívania pozemku

- 1 Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu
- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 25 Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti
- 34 Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu
- 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok
- 99 Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

## Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

## Umiestnenie pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

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

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	<b>HYDREX, s.r.o., Partizánska 1877, Hriňová, PSČ 962 05, Slovensko, IČO: 31633072</b>	1/1
	Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V 270/09 z 19.02.2009 - 31/09 Žiadosť o zápis GP č. 40/14, R 570/14 z 30.7.2014 - 1178/14 OÚ PLO Zvolen rozh. 2016/012520-002-242 zo dňa 28.10.2016, Z 3396/2016 - 239/16 Žiadosť o zápis GP č. 162/16, R 919/16 z 30.11.2016 - 266/16 OÚ PLO Zvolen rozh. 2016/012881-002-250 zo dňa 10.11.2016, Z 3613/16 - 268/16 Žiadosť o zápis GP č. 1/2018, územnoplánovacia informácia zo dňa 06.04.2018, R 271/2018 - 63/2018 Rozhodnutie OÚ PLO Zvolen č. 2018/006631-002 zo dňa 25.5.2018, Z 1473/2018 - 159/18. Zápis GP č. 36648906-294/17, G1-524/2017 pri zápise V 548/2020 z 14.4.2020 - 89/20. Zápis geometrického plánu č.36648906-113/2020 zo dňa 30.04.2020, G1-234/2020 pri zápise kúpnej zmluvy V-549/2020 zo dňa 13.07.2020 - 150/20.	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti

Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s., IČO 00682420, Štefánikova 27, Bratislava, formou dobrovoľnej dražby, P-258/2021 zapísané dňa 06.07.2021 - 165/21.	-
Poznamenáva sa začatie reštrukturalizačného konania Uznesením Okresného súdu Banská Bystrica zo dňa 13.01.2022, sp.zn. 5R/1/2022 s ustanovením správcu spoločnosť UBC 2020, k.s., IČO 53151135, S 2009, so sídlom Tamaškovičova 2742/17, Trnava, so sídlom kancelárie L.Hudeca 15326/2A, Banská Bystrica, P-144/2022 zapísané dňa 31.05.2022 - 153/22.	-
Poznamenáva sa že nehnuteľnosti vedené v časti A LV patria do konkurznej podstaty úpadcu HYDREX, s.r.o., "v reštrukturalizácii", so sídlom Partizánska ul. č. 1877, 962 05 Hriňová, IČO: 31 633 072, Uznesenie Okresného súdu Banská Bystrica spisová značka 5R/1/2022 o vyhlásení konkurzu, P-30/2023 zapísané dňa 27.01.2023 - 21/23	-

## Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlom Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

## Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlom Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

## Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlom Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

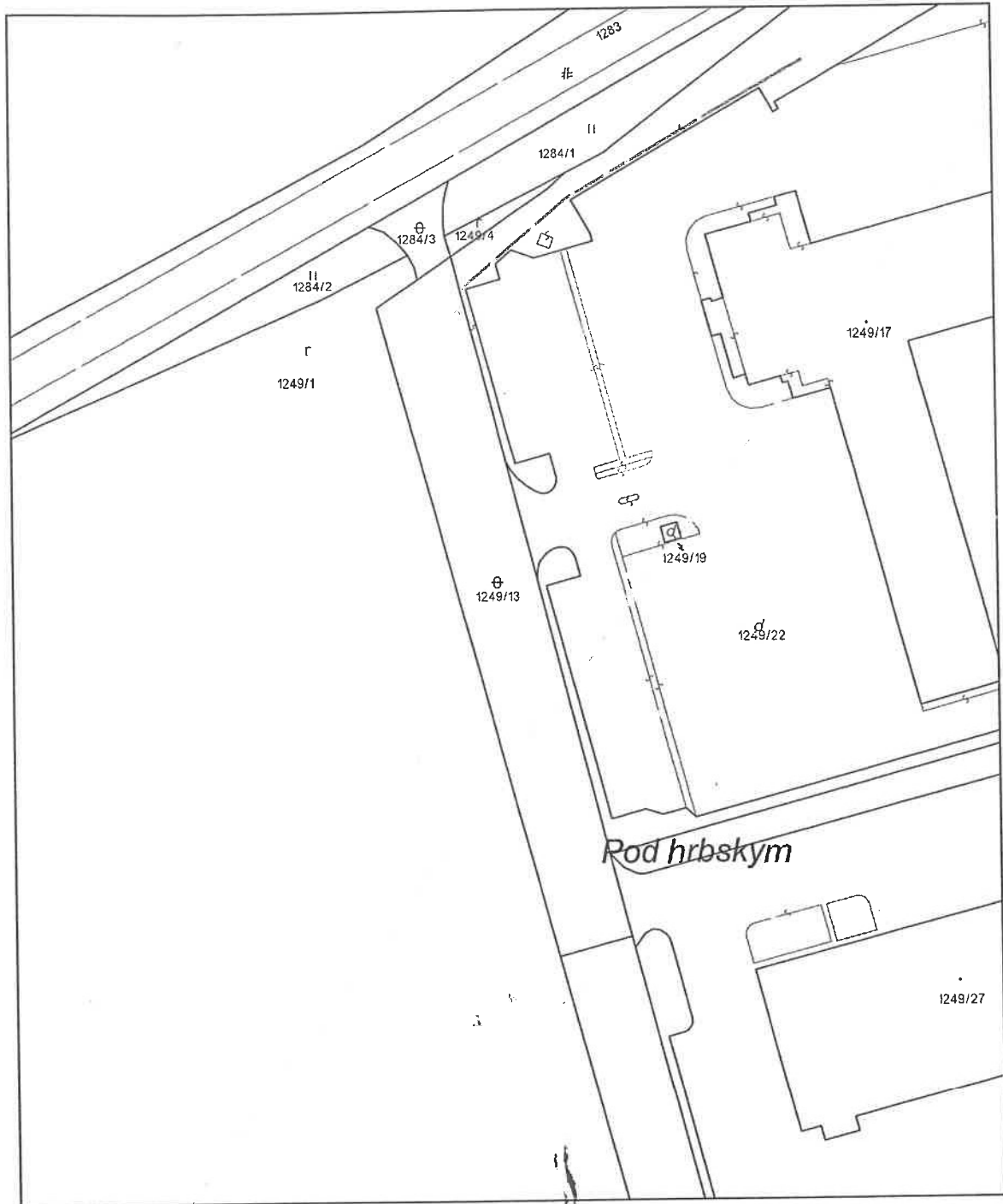
## ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno in rem spočívajúce v povinnosti vlastníka zaťaženého pozemku registra C KN parcélné číslo 1249/13 v katastrálnom území Budča strpieť prístup na tento pozemok za účelom prechodu a prejazdu a v práve vstupu, prechodu a prejazdu osôb a vozidiel všetkého druhu v celom rozsahu cez zaťažený pozemok v prospech súčasného a každého ďalšieho vlastníka pozemku registra C KN parcélné číslo 1249/15, a to bezodplatne na dobu neurčitú, V 1049/2017 z 7.4.2017 - 74/17.
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníka nehnuteľnosti v katastrálnom území Budča : pozemku C KN parcely číslo 1244/2. Ostatná plocha o výmere 4 m2 ( ďalej len zaťažený pozemok ) strpieť zo strany oprávneného z vecného bremena : Stredoslovenská energetika - Distribúcia, a.s., IČO 36 442 151, Pri Rajčianke 2927/8, 01047 Žilina umiestnenie inžinierskych sietí VN/NN vzdušného/zemného elektrického vedenia, priznanie práva ochranného pásma, vstup a prístup pešo, autom, technickými zariadeniami na zaťažený pozemok za účelom prevádzky, údržby, kontroly, odstraňovania porúch a havárií, výmeny elektrickej siete alebo jej časti, odstraňovania a okliesňovania stromov a iných porastov, ktoré by ohrozili prevádzku elektrickej siete, V 3329/2017 z 9.2.2018 - 25/18.

Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo k nehnuteľnostiam pozemky C KN parc.č. 1244/2, 1244/3, 1249/9, 1249/10, 1249/13, 1249/16, 1249/23, 1249/24, 1249/25 v prospech Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s., IČO 00682420, Štefánikova 27, Bratislava, v podiele 1/1, V 4247/2019 z 17.12.2019 - 348/19, (v zmysle zápisu GP č. 36648906-294/17, G1-524/2017 pri zápise V 548/2020 z 14.4.2020 záložné právo aj na pozemok C KN parc.č. 1249/18 - 89/20), (v zmysle zápisu GP č. 36648906-113/2020, G1-234/2020 pri zápise V-549/2020 z 13.07.2020 záložné právo aj na pozemok C KN parc.č. 1249/32- 150/20)
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníka zaťaženého pozemku registra C KN parcelné číslo 1249/18 zameraného geometrickým plánom č. 36648906-294/2017 zo dňa 21.09.2017, úradne overeného Okresným úradom Zvolen dňa 26.09.2017 pod číslom G1-524/2017, pozemku registra C KN parcelné číslo 1249/10, pozemku registra C KN parcelné číslo 1249/13, strieť zo strany oprávneného z vecného bremena a súčasného a každého ďalšieho vlastníka inžinierskej siete pre areál COMS 01 Budča, I.etapa SO 01 - 22 kV prípojka elektro v zmysle kolaudačného rozhodnutia č. SÚ 3622/2017 zo dňa 3.11.2017 / ďalej len inžinierska sieť/ právo vstupu, státia, prechodu a prejazdu cez zaťažené pozemky peši, ako aj motorovými a nemotorovými vozidlami z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcií inžinierskych sietí, ako aj v práve uloženia sietí a energetického zariadenia, umiestnenia elektrickej siete a ich prevádzky, - vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníka zaťaženého pozemku registra C KN parcelné číslo 1249/18 zameraného geometrickým plánom č. 36648906-294/2017 zo dňa 21.09.2017, úradne overeného Okresným úradom Zvolen dňa 26.09.2017 pod číslom G1-524/2017 strieť umiestnenie stavby inžinierskej siete zo strany oprávneného z vecného bremena a súčasného a každého ďalšieho vlastníka inžinierskej siete ako aj umiestnenia na alebo v zaťaženom pozemku prípadných elektrických vedení potrebných k jej prevádzke, V-548/2020 z 14.4.2020 - 89/20, (v zmysle GP č.36648906-113/2020 aj na novovytvorený pozemok C KN parc.č.1249/32 pri zápise V-549/2020 zo dňa 13.07.2020) - 150/20, Z 60/2021 z 11.1.2021 - 31/21.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony





Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Zvolen	Obec Budča	Katastrálne územie Budča
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b> na parcelu 1249/13  Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	23.3.2023 6:47:47	Bez autorizácie	
Údaje platné k	22.3.2023 18:00:00		

5. 4. 2023 11:33

Budča - Zvolen | Bazoš.sk

@ Bazoš.sk

Obľúbené inzeráty

Moje inzeráty

Pridať inzerát

Hlavná stránka > Reality > Predaj > Pozemky > **Inzerát č. 149718555**

Budča - [5.4. 2023]

Zmazať/ Upraviť/ Topovať

Ponúkam pozemky predaj na Budči mimo zastaveného územia obce... cena 65 EUR/ m2. Cena pevná. Zaujímavosťia kontaktovať len e-mailom. O predaj cez realitku nemám záujem.

Meno: **Radoslav**

Telefón: 090... zobraz číslo

Lokalita: 962 33 Zvolen

Videlo: 17 ľudí

Cena: **65 €**©2023 Bazoš - **Inzercia, bazár Pozemky**Pomoc, Otázky, Hodnotenie, Kontakt, Reklama, Podmienky, Ochrana údajov, RSS, Mobilná verzia  
Inzeráty Reality celkom: **61185**, za 24 hodín: **5653**

Mapa kategórií, Najvyhľadávanejšie výrazy

Krajiny: Slovensko, Česká republika, Poľsko, Rakúsko

5. 4. 2023 11:34

Pozemok na predaj - BUDČA - Zvolen | Bazoš.sk

**@(Bazoš.sk**

Obľúbené inzeráty

Moje inzeráty

Pridať inzerát

Hlavná stránka > Reality > Predaj > Pozemky > **Inzerát č. 149720182****Pozemok na predaj - BUDČA** - [5.4. 2023]

Zmazať/ Upraviť/ Topovať

Dovoľujem si Vám ponúknuť na predaj pozemky v katastrálnom území Budča. Pozemok má celkovú výmeru 600 m<sup>2</sup>, pričom na pozemku je možná výstavba. Inžinierske siete v dosahu. Kontaktovať len vážni záujemcovia prostredníctvom e-mailu. Telefónne číslo je vymyslené. Cena 42 000,00 EUR.

Meno: **František Dravec**

Telefón: 090... zobraz číslo

Lokalita:  962 33 Zvolen

Videlo: 19 ľudí

Cena: **42 000 €**©2023 Bazoš - **Inzercia, bazár Pozemky**Pomoc, Otázky, Hodnotenie, Kontakt, Reklama, Podmienky, Ochrana údajov, RSS, Mobilná verzia  
Inzeráty Reality celkom: **61185**, za 24 hodín: **5653**

Mapa kategórií, Najvyhľadávanejšie výrazy

Krajiny: Slovensko, Česká republika, Poľsko, Rakúsko

5. 4. 2023 11:34

Investičná príležitosť - Zvolen | Bazoš.sk

@ Bazoš.sk

Obľúbené inzeráty

Moje inzeráty

Pridať inzerát

Hlavná stránka &gt; Reality &gt; Predaj &gt; Pozemky &gt; Inzerát č. 149722525

Investičná príležitosť - [5.4. 2023]

Zmazať/ Upraviť/ Topovať



Predaj pozemkov na Budči ! Pozemky vedené ako ostatná plocha ! Možnosť výstavby ! Siete (voda, elektrina) v dosahu ! Výborná dostupnosť na rýchlostnú komunikáciu ! V obci Budča úplná občianska vybavenosť ! Možnosť výberu z viacerých pozemkov, prípadne možnosť odkúpiť len časť pozemkov ! Cena 69 EUR za meter štvorcový !

Komunikujem výhradne prostredníctvom e-mailu !

Meno: **Jana**

Telefón:

Lokalita:  962 33 Zvolen

Videlo: 16 ľudí

Cena: **V texte**

©2023 Bazoš - **Inercia, bazár Pozemky**  
Pomoc, Otázky, Hodnotenie, Kontakt, Reklama, Podmienky, Ochrana údajov, RSS, Mobilná verzia

<https://reality.bazos.sk/inzerat/149722525/investicna-prilezitost.php>

5. 4. 2023 11:34

Investičná príležitosť - Zvolen | Bazoš.sk

Inzeráty Reality celkom: **61185**, za 24 hodín: **5653**

Mapa kategórií, Najvyhľadávanejšie výrazy  
Krajiny: Slovensko, Česká republika, Poľsko, Rakúsko

5. 4. 2023 11:34

Pozemky - Zvolen | Bazoš.sk

**@( Bazoš.sk**

Oblíbené inzeráty

Moje inzeráty

Pridať inzerát

Hlavná stránka > Reality > Predaj > Ostatné > **Inzerát č. 149722758**

Pozemky - [5.4. 2023]

Zmazať/ Upraviť/ Topovať

Inzerujem predaj pozemkov pri Zvolene (pri obcou Budča). Pozemky sú nezastavené vhodné pre výstavbu s ktorou sa ráta v najbližšom období. Bližšie informácie o rozlohe a umiestnení poskytnem e-mailom. Cena za 1 meter štvorcový (m<sup>2</sup>) je 59,- EUR

Meno: **Ploský**

Telefón: 421... zobraz číslo

Lokalita:  962 33 Zvolen

Videlo: 17 ľudí

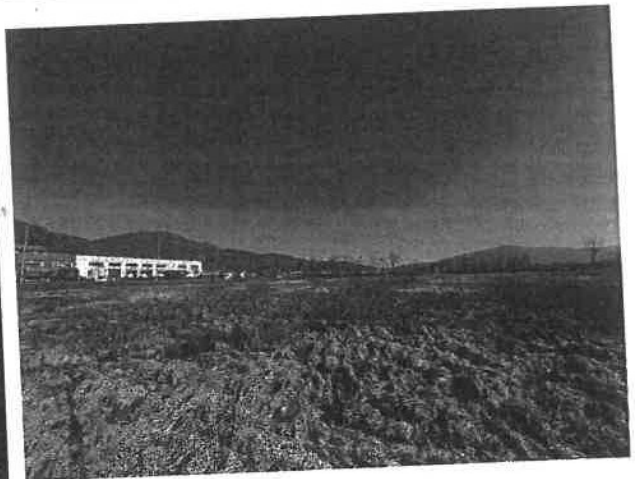
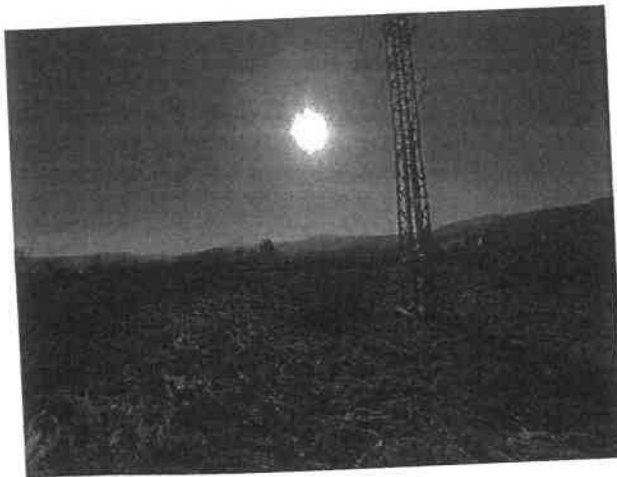
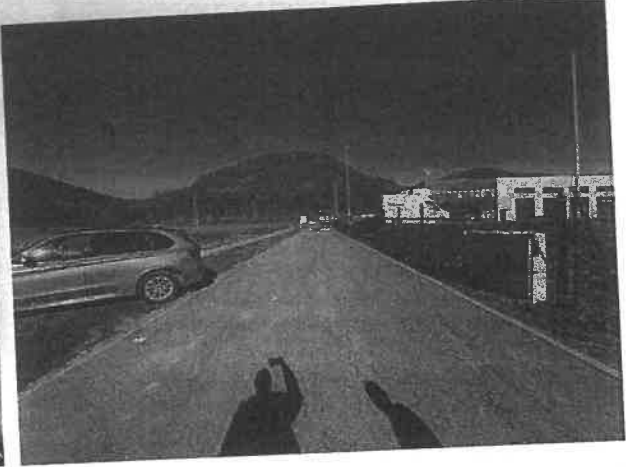
Cena: **V texte**©2023 Bazoš - **Inzercia, bazár Ostatné**

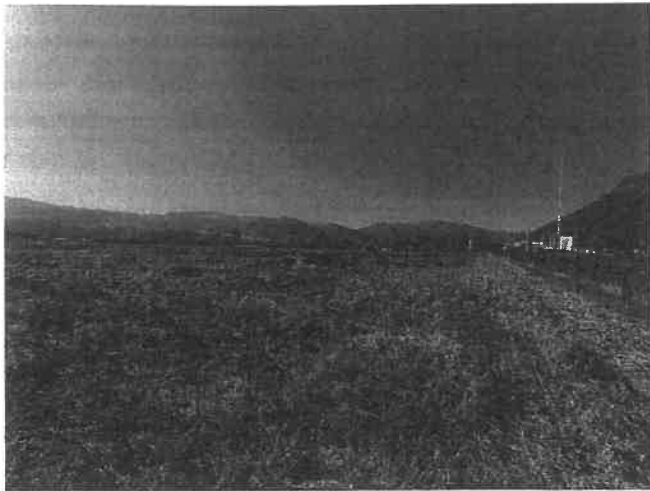
Pomoc, Otázky, Hodnotenie, Kontakt, Reklama, Podmienky, Ochrana údajov, RSS, Mobilná verzia

Inzeráty Reality celkom: **61185**, za 24 hodín: **5653**

Mapa kategórií, Najvyhľadávanejšie výrazy

Krajiny: Slovensko, Česká republika, Poľsko, Rakúsko





## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký úkon bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tímočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre:

odbor	<b>Stavebníctvo</b>
odvetvie	Pozemné stavby Stavebná fyzika Líniové stavby Odhad hodnoty nehnuteľností Odhad hodnoty stavebných prác

Evidenčné číslo znaleckej organizácie **900143**

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 239/2023.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

