

Znalec: Ing. Tomáš Štefánek, Bosákova, 851 04 Bratislava
e.č.: 915446, tel:0904 850 545, e-mail: stefanektomas@gmail.com

Zadávateľ: auctio s.r.o.,
Kmeťkova 30, 949 01 Nitra, SR
IČO: 36765121

Číslo spisu /objednávky: Objednávka zo dňa 29.10.2025



ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 58/2025

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty na areál priemyselných a poľnohospodárskych stavieb a administratívy súp. č. 915 s príslušenstvom v Malackách, postavený na pozemku parc. č. 1575/6 a príľahlé pozemky podľa LV 1805 reg. "C" KN v k.ú. Malacky, obec Malacky, okres Malacky, podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, na účely určenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností.

Počet strán (z toho príloh): 69 (z toho príloh 26)
Počet vyhotovení: 4ks+1CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu na areál priemyselných a poľnohospodárskych stavieb a administratívy súp. č. 915 s príslušenstvom v Malackách, postavený na pozemku parc. č. 1575/6 a príľahlé pozemky podľa LV 1805 reg. "C" KN v k.ú. Malacky, obec Malacky, okres Malacky.

2. Účel znaleckého posudku:

Na účel určenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

24.11.2025

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

08.12.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka
- Protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky_Malacky
- UPI z miestneho úradu Malacky

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 1805, k.ú. Malacky, obec Malacky, okres Malacky, vytvorený cez katastrálny portál dňa 07.12.2025
- Informatívna kópia katastrálnej mapy na parcelu č. 1575/4 a príľahlé podľa LV 1805 reg. "C" KN v k.ú. Malacky, obec Malacky, okres Malacky, vytvorený cez mapový klient ZBGIS dňa 07.12.2025
- Mapa širších vzťahov vytvorená cez <https://mapa.zoznam.sk/>, dňa 07.12.2025
- UPI grafická časť
- Ortofoto mapa povrchov s približnými dĺžkami
- Fotodokumentácia
- Internetové cenové ponuky

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. 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 platnom znení.
- 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 platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)

- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- M. Ilavský - M.Nič - D. Majdúch: Ohodnocovanie nehnuteľností, vydavateľstvo Mlpress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

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 neprímeranou 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.

Opotrebenie stavby (O) je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby.

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

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

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

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 komorou znalcov SKOHMaZ.

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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, 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 (1m² 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ žiadal ohodnotiť nehnuteľnosti iba metódou polohovej diferenciacie.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Vzhľadom na charakter posudzovanej nehnuteľnosti použijem pre stanovenie jej všeobecnej hodnoty metódu polohovej diferenciacie. Metódu porovnania z ponúk realitných portálov použijem v závere len ako doplnkový spôsob pre overenie vypočítanej VŠH, ktorá je pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti slabá a nereprezentatívna.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

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

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

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

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

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],

TH – technická hodnota stavieb [€],

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

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

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_s = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \text{ [€]}$$

kde

- M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
 $V\dot{S}H_{MJ}$ – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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.

Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľností, 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.).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Vzhľadom na charakter posudzovanej nehnuteľnosti použijem pre stanovenie jej všeobecnej hodnoty metódu polohovej diferenciacie.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot (VH_{MJ} \cdot k_{PD}) \text{ [€]},$$

- kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku
 k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \text{ [€]}$$

kde

- M – výmera hodnoteného pozemku v m²,
 $V\dot{S}H_{MJ}$ – priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),

- 3) 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).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva:

LV č. 1805, k.ú.Malacky, obec Malacky, okres Malacky, vytvorený cez katastrálny portál.

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 12

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1575/1	7307	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1575/2	687	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1575/3	22	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1575/4	351	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1575/5	24	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1575/6	187	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1575/7	132	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1575/8	18	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1575/9	96	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1575/10	143	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	

5360/5	3195	Ostatná plocha	34		1	2
Iné údaje: Bez zápisu						
5365/3	9179	Ostatná plocha	17		1	1
Iné údaje: Bez zápisu						

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

34 Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu

Stavby

Počet stavieb: 15

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
915	1575/6	15	administratívna budova		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	1575/2	1	skladové hospod.		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	1575/3	1	kotolňa		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	1575/4	1	dielňa		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	1575/5	20	vrátnica		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	1575/7	12	sociálna budova		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	1575/8	1	kotolňa		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	1575/9	1	dielňa		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	1575/10	2	dielňa		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	5365/3	20	rampa		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	5365/3	1	strojovňa		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	5365/2	20	sociálne zariadenie		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 5365/2 pod stavbou nie je evidovaný na liste vlastníctva.					
Iné údaje: Bez zápisu					
	5365/2	7	garáž		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 5365/2 pod stavbou nie je evidovaný na liste vlastníctva.					
Iné údaje: Bez zápisu					
	5365/3	1	prístrešok na vápenec		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	5365/3	15	prevádzková budova		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Druh stavby:

- 1 Priemyselná budova
- 2 Poľnohospodárska budova
- 7 Samostatne stojaca garáž
- 12 Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia
- 15 Administratívna budova
- 20 Iná budova

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:**Účastník právneho vzťahu:**

1 Regena, spol.s r.o., Glejovka 1, Pezinok, PSČ 902 03, SR,
IČO: 34108726

spoluvlastnícky podiel: 1/1

titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-5529/2017, právopl.26.02.2018. - 698/18

V-2064/2021: Kúpna zmluva, právopl. 20.05.2021 (C KN par.č. 5360/5) - 1290/21

Z-3170/2021: Rozhodnutie o odstránení stavby č.j. ÚVaŽP/359-3288/2021/JURB, právopl.
30.03.2021 - 2662/21

Iné údaje:

Bez zápisu

Poznámka:

P-272/2024: Uznesenie Mestského súdu Bratislava III sp. zn.: 81K/44/2024 - vyhlásenie konkurzu na majetok dlžníka - 1556/24

C. Ťarchy:

1 V- 5227/13 Záložné právo v prospech BL Consulting, s.r.o., Šoltésová 14, Bratislava, IČO 35821132 vyplývajúce zo zmluvy o pôžičke na parc.č. 1575/1- 1575/10, 5365/3, adm.budova s.č. 915 na parc.č. 1575/6, sklad bez s.č. na parc.č. 1575/2, kotolňa bez s.č. na parc.č. 1575/3, dielňa bez s.č. na parc.č. 1575/4, vrátnica bez s.č. na parc.č. 1575/5, soc.budova bez s.č. na parc.č. 1575/7, kotolňa bez s.č. na parc.č. 1575/8, dielňa bez s.č. na parc.č. 1575/9, dielňa bez s.č. na parc.č. 1575/10, soc.zariadenie bez s.č. na parc.č. 5365/2, garáž bez s.č. na parc.č. 5365/3, prevadz.budova bez s.č. na parc.č. 5365/3, rampa bez s.č. na parc.č. 5365/3, strojovňa bez s.č. na parc.č. 5365/3, sklad hospod. bez s.č. na parc.č. 5365/3, právopl. 10.01.2014 - 105/14

1 V-1514/2021 - Záložné právo v prospech BL Consulting, s.r.o., IČO:35 821 132, Šoltésovej 14, 811 08 Bratislava na zabezpečenie pohľadávky vzniknutej zo zmluvy - dohody o novácii záväzku zo dňa 26.03.2021, právopl. 09.04.2021 (C-KN par.č. 1575/1, 1575/2, 1575/3, 1575/4, 1575/5, 1575/6, 1575/7, 1575/8, 1575/9, 1575/10, 5365/3, stavba administratívna budova s.č. 915 na C-KN par.č. 1575/6, stavba skladové hospodárstvo bez s.č. na C-KN par.č. 1575/2, stavba kotolňa bez s.č. na C-KN par.č. 1575/3, stavba dielňa bez s.č. na C-KN par.č. 1575/4, stavba vrátnica bez s.č. na C-KN par.č. 1575/5, stavba sociálna budova bez s.č. na C-KN par.č. 1575/7, stavba kotolňa bez s.č. na C-KN par.č. 1575/8, stavba dielňa bez s.č. na C-Kn par.č. 1575/9, stavba dielňa bez s.č. na C-KN par.č. 1575/10, stavba skladové hospodárstvo bez s.č. na C-KN par.č. 5365/3, stavba rampa bez s.č. na C-KN par.č. 5365/3, stavba strojovňa bez s.č. na C-KN par.č. 5365/3, stavba sociálne zariadenie bez s.č. na C-KN par.č. 5365/2, stavba garáž bez s.č. na C-Kn par.č. 5365/2, stavba prístrešok bez s.č. na C-KN par.č. 5365/3, stavba prevádzková budova bez s.č. na C-KN par.č. 5365/3) - 865/21

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 24.11.2025 za účasti aukčnej spoločnosti auctio s.r.o. Zameranie bolo preverené dňa 24.11.2025. Plochy nebolo možné zmapovať, pretože boli zasnežené a najlepší podklad pre výpočet bol preto ortofoto mapa z portálu <https://zbgis.skgeodesy.sk/mapka>
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 24.11.2025

d) Technická dokumentácia:

Projektová dokumentácia stavby sa nezachovala.

Doklad o veku stavby sa nezachoval a nebol poskytnutý.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Nehnuteľnosť je v celom rozsahu podľa evidencie v katastri nehnuteľností vlastnícky vysporiadaná. Stavby sa nachádzajú v obci Malacky a podľa LV je umiestnenie pozemkov kód 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce. Pozemok p.č. 5360/5 je umiestnenie pozemku kód 2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra:

- rampa na p. č. 5365/3 nie je zakreslená v KM a stavba je odstránená
- strojovňa na p. č. 5365/3 nie je zakreslená v KM a stavba je odstránená
- sociálne zariadenie na p.č. 5365/2 nie je zakreslená v KM a stavba sa na pozemku nenachádza, rovnako právny vzťah k pozemku parcelné číslo 5365/2 pod stavbou nie je evidovaný na LV
- garáž na p. č. 5365/2 nie je zakreslená v KM a stavba sa na pozemku nenachádza, rovnako právny vzťah k pozemku parcelné číslo 5365/2 pod stavbou nie je evidovaný na LV
- prístrešok na vápenec na p. č. 5365/3 nie je zakreslená v KM
- prevádzková budova na p. č. 5365/3 nie je zakreslená v KM a pozemok pod zastavanou plochou stavby nie je odčlenený
- kotoľňa na p.č. 1575/3 je odstránená

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

administratívna budova na p.č. 1575/6
skladové hospod. na p.č. 1575/2
dielňa na p.č. 1575/4
vrátnicana p.č. 1575/5
sociálna budova na p.č. 1575/7
kotoľňa na p.č. 1575/8
dielňa na p.č. 1575/9
dielňa na p.č. 1575/10
prevádzková budova na p.č. 5365/3
prístrešok na vápenec na p. č. 5365/3
príslušenstvo k stavbám a spevnené plochy

Pozemky:

podľa LV 1805 v k.ú. Malacky v podiele 1/1

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

kotoľňa na p.č. 1575/3 je odstránená
rampa na p. č. 5365/3 je odstránená
strojovňa na p. č. 5365/3 je odstránená
sociálne zariadenie na p.č. 5365/2 stavba sa na pozemku nenachádza
garáž na p. č. 5365/2 stavba sa na pozemku nenachádza

Pozemky:

reg. "C" p.č. 5365/2 nie je evidovaný na liste vlastníctva

h) informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov.

Na pozemkoch sa nachádzajú stavby s príslušenstvom, ktoré sú skolaudované.

Zdroj UPI: <https://malacky.sk/docs/plan/prer/Uzemny%20plan%202002/grafika/upd.jpg>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 administratívna budova na p.č. 1575/6

POPIS STAVBY

Stavba je obdĺžnikového tvaru bez podzemných priestorov so šikmou sedlovou strechou. Založená je pravdepodobne na plošných základoch zo železobetónu, pásy a doska. Zvislé nosné konštrukcie sú drevené a steny sú zo sololitových panelov sendvičových s tepelnou izoláciou. Povrchová úprava exteriéru je impregnácia a vode odolný náter. Rovnako interiér je opatrený náterom.

Strecha je drevenej nosnej konštrukcie bez zateplenia. Povrchová úprava je zinkový plech a klampiarske konštrukcie zvody a žľaby sú pozinkované s náterom.

Podlahy boli prevažne linoleum.

Okná sú jednoduché, rovnako aj dvere plné s oceľovými zárubňami.

Budova je značne poškodená, vybité okná, postrhávané časti stropu, nebolo možné určiť sociálne zariadenia, poprípade iné vybavenie. Vybavenie ZTI a elektrina bolo znehodnotené a vytrhané.

Životnosť stavby odhadujem na 60 rokov a budova je značne poškodená a vyžaduje si komplexnú opravu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 69 budovy pre riadenie, správu a administratívu - ostatné

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
187*0,15	28,05
Vrchná stavba	
187*3	561,00
Zastrešenie	
187*2*0,5	187,00
Obstavaný priestor stavby celkom	776,05

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

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

Koeficient konštrukcie: $k_k = 1,029$ (drevená a na báze drevnej hmoty)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	187	187	Repr. 3		3

Priemerná zastavaná plocha: $(187) / 1 = 187,00 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(187 * 3) / (187) = 3,00 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 187) = 1,0483$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3) = 1,0000$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	9,20	50	4,60	15,28
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	19,50	50	9,75	32,37
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	8,05	50	4,03	13,37
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,30	50	1,15	3,82
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,15	50	0,58	1,91
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	8,05	50	4,03	13,37
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,45	50	1,73	5,73
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,30	100	2,30	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	3,45	90	3,11	1,15
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,75	90	5,18	1,91
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,45	90	3,11	1,15
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,60	90	4,14	1,53
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,90	90	6,21	2,29
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,15	0	0,00	3,82
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,45	90	3,11	1,15
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,45	90	3,11	1,15
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,15	100	1,15	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,30	100	2,30	0,00
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	3,45	100	3,45	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,90	100	6,90	0,00
	Spolu	100,00		87,00	100,00		69,94	100,00

Poškodenosť stavby:

69,94 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:

 $k_v = 87,00 / 100 = 0,8700$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{cu} = 4,032$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 1,02$

Východisková hodnota na MJ:

 $VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_K * k_M$ [€/m³] $VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 4,032 * 0,8700 * 1,0483 * 1,0000 * 1,029 * 1,02$ $VH = 358,9802 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
administratívna budova na p.č. 1575/6	1970	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$358,9802 \text{ €/m}^3 * 776,05 \text{ m}^3$	278 586,58
Poškodenosť	-69,94 % z 278 586,58	-194 843,45
Východisková hodnota poškodenej stavby		83 743,13
Technická hodnota	8,33 % z 83 743,13 €	6 975,80

2.1.2 sociálna budova na p.č. 1575/7**POPIS STAVBY**

Stavba je obdĺžnikového tvaru bez podzemných priestorov so šikmou sedlovou strechou. Založená je pravdepodobne na plošných základoch zo železobetónu, pásky a doska. Zvislé nosné konštrukcie sú drevené a steny sú zo sololitových panelov sendvičových s tepelnou izoláciou. Povrchová úprava exteriéru je impregnácia a vode odolný náter. Rovnako interiéru je opatrený náterom.

Strecha je drevenej nosnej konštrukcie bez zateplenia. Povrchová úprava je zinkový plech a klampiarske konštrukcie zvody a žľaby sú pozinkované s náterom.

Podlahy boli prevažne linoleum.

Okná sú jednoduché, rovnako aj dvere plné s oceľovými zárubňami.

Budova je značne poškodená, vybité okná, postrhávané časti stropu, nebolo možné určiť sociálne zariadenia, popri prípade iné vybavenie. Vybavenie ZTI a elektrina bolo znehodnotená a vytrhané.

Životnosť stavby odhadujem na 60 rokov a budova je značne poškodená a vyžaduje si komplexnú opravu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 21 budovy sociálnych a hygienických zariadení

KS: 1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
132*0,15	19,80
Vrchná stavba	
132*3	396,00
Zastrešenie	
132*2*0,5	132,00
Obstavaný priestor stavby celkom	547,80

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,630 / 30,1260 = 87,30 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie: $k_k = 1,029$ (drevená a na báze drevenej hmoty)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	132	132	Repr. 3		3

Priemerná zastavaná plocha: $(132) / 1 = 132,00 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(132 * 3) / (132) = 3,00 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 132) = 1,1018$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3) = 1,0000$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	8,24	50	4,12	13,22
2	Zvislé konštrukcie	22,00	1,00	22,00	25,87	50	12,94	41,50
3	Stropy	12,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,88	50	2,94	9,43
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,35	50	1,18	3,77
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,18	50	0,59	1,89
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	7,06	50	3,53	11,32
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,53	50	1,77	5,66
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	3,53	100	3,53	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,53	90	3,18	1,13
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,88	90	5,29	1,89
14	Povrchy podláh	2,00	1,00	2,00	2,35	90	2,12	0,75
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,71	90	4,24	1,51
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,88	90	5,29	1,89
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,18	0	0,00	3,78
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,53	90	3,18	1,13
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,53	90	3,18	1,13
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,18	100	1,18	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,35	100	2,35	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	4,71	100	4,71	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	3,00	1,00	3,00	3,53	100	3,53	0,00
	Spolu	100,00		85,00	100,00		68,85	100,00

Poškodenosť stavby:

68,85 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:

 $k_V = 85,00 / 100 = 0,8500$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 4,032$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 1,02$

Východisková hodnota na MJ:

 $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$ $VH = 87,30 €/m^3 * 4,032 * 0,8500 * 1,1018 * 1,0000 * 1,029 * 1,02$ $VH = 345,9967 €/m^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
sociálna budova na p.č. 1575/7	1970	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$345,9967 \text{ €/m}^3 * 547,80 \text{ m}^3$	189 536,99
Poškodenosť	-68,85 % z 189 536,99	-130 496,22
Východisková hodnota poškodenej stavby		59 040,77
Technická hodnota	8,33 % z 59 040,77 €	4 918,10

2.1.3 kotolňa na p.č. 1575/8**POPIS STAVBY**

Stavba je obdĺžnikového tvaru bez podzemných priestorov splochou pultovou strechou. Založená je pravdepodobne na plošných základoch zo železobetónu, pásy a doska. Zvislé nosné konštrukcie sú murované bez zateplenia a z exteriéru je povrchová úprava VPC omietka s náterom a zvnútra rovnako VPC omietka. Strecha je bet nosnej prefabrikovanej konštrukcie bez zateplenia. Povrchová úprava je pravdepodobne natavovací asfaltový pás a klampiarske konštrukcie oplechovania sú pozinkované.

Podlahy sú hrubé betónové. Okná sú jednoduché.

Budova je značne poškodená, vybité okná atď. Vybavenie ZTI a elektrina bolo znehodnotená a vyrhaná.

Životnosť stavby odhadujem na 70 rokov a budova je značne poškodená a vyžaduje si komplexnú opravu.

Technológia kotolne sa tu nenachádzala v čase obhliadky.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 21 budovy kotolní a teplární

KS: 2302 Stavby energetických zariadení

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
18*0,15	2,70
Vrchná stavba	
18*2,7	48,60
Zastrešenie	
18*0,3	5,40
Obstavaný priestor stavby celkom	56,70

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

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

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	18	18	Repr. 2,7		2,7

Priemerná zastavaná plocha: $(18) / 1 = 18,00 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(18 * 2,7) / (18) = 2,70 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 18) = 2,2533$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,7) = 1,0778$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	10,00	1,00	10,00	14,93	50	7,47	19,46
2	Zvislé konštrukcie	23,00	1,00	23,00	34,31	50	17,16	44,73
3	Stropy	12,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	8,96	50	4,48	11,68
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,99	50	1,50	3,90
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,49	50	0,75	1,94
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,00	1,00	5,00	7,46	50	3,73	9,72
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	4,48	50	2,24	5,84
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00	0	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	4,48	100	4,48	0,00
12	Vráta	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	4,00	1,00	4,00	5,97	90	5,37	1,56
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	4,48	90	4,03	1,17
15	Vykurovanie	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	10,45	100	10,45	0,00
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00	90	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
	Spolu	100,00		67,00	100,00		61,66	100,00

Poškodenosť stavby: 61,66 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 67,00 / 100 = 0,6700$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,032$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [€/m³]

$VH = 85,64 \text{ €/m}^3 * 4,032 * 0,6700 * 2,2533 * 1,0778 * 0,939 * 1,02$

$VH = 538,1396 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
kotolňa na p.č. 1575/8	1970	55	15	70	78,57	21,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodennej stavby	$538,1396 \text{ €/m}^3 * 56,70 \text{ m}^3$	30 512,52
Poškodenosť	$-61,66 \% \text{ z } 30 512,52$	-18 814,02
Východisková hodnota poškodennej stavby		11 698,50
Technická hodnota	$21,43 \% \text{ z } 11 698,50 \text{ €}$	2 506,99

2.1.4 dielňa na p.č. 1575/9**POPIS STAVBY**

Dielňa je obdĺžnikového tvaru bez podzemného podlažia so šikmou sedlovou strechou. Založená je na plošných základoch zo železobetónu pásy a doska. Zvislá nosná konštrukcia sú oceľové stĺpy s náterom a nosnú časť strechy tvoria priehradové oceľové väzníky a priečniky s náterom. Obvodový plášť tvorí pozinkovaný vlnitý plech. Konštrukcia je bez zateplenia.

Okná sú jednoduché v oceľových rámoch. Rovnako aj vráta sú jednoduché oceľové a s presklením. Konštrukcia je značne poškodená, okná vybité a vráta nefunkčné.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 11 haly výrobné bez žeriavových dráh a bez podvesenej dopravy

KS: 1251 Priemyselné budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
96*0,2	19,20
Vrchná stavba	
96*3,2	307,20
Zastrešenie	
96*1*0,5	48,00
Obstavaný priestor stavby celkom	374,40

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

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

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	1/96		96	Repr. 3,2		3,2

Priemerná zastavaná plocha: $(96) / 1 = 96,00 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(96 * 3,2) / (96) = 3,20 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{zp} = 0,92 + (24 / 96) = 1,1700$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{vp} = 0,40 + (3,60 / 3,2) = 1,5250$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	9,00	1,00	9,00	14,59	50	7,30	17,65
2	Zvislé konštrukcie	20,00	1,00	20,00	32,41	50	16,21	39,21
3	Stropy	8,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	16,21	50	8,11	19,61
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	4,86	50	2,43	5,88
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,20	1,40	2,27	50	1,14	2,75
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	0,20	0,80	1,30	50	0,65	1,57
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	3,24	80	2,59	1,57
13	Okná	5,00	0,50	2,50	4,05	80	3,24	1,96
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	8,10	50	4,05	9,80
15	Vykurovanie	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	8,00	1,00	8,00	12,97	100	12,97	0,00
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	7,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
	Spolu	100,00		61,70	100,00		58,69	100,00

Poškodenosť stavby:

58,69 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:

 $k_v = 61,70 / 100 = 0,6170$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{cu} = 4,032$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 1,02$

Východisková hodnota na MJ:

 $VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$ $VH = 50,79 €/m^3 * 4,032 * 0,6170 * 1,1700 * 1,5250 * 0,948 * 1,02$ $VH = 217,9958 €/m^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
dielňa na p.č. 1575/9	1970	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$217,9958 \text{ €/m}^3 * 374,40 \text{ m}^3$	81 617,63
Poškodenosť	-58,69 % z 81 617,63	-47 901,39
Východisková hodnota poškodenej stavby		33 716,24
Technická hodnota	8,33 % z 33 716,24 €	2 808,56

2.1.5 dielňa na p.č. 1575/10**POPIS STAVBY**

Dielňa je obdĺžnikového tvaru bez podzemného podlažia so šikmou sedlovou strechou. Založená je na plošných základoch zo železobetónu pásy a doska. Zvislá nosná konštrukcia sú oceľové stĺpy s náterom a nosnú časť strechy tvoria priehradové oceľové väzníky a priečniky s náterom. Obvodový plášť tvorí pozinkovaný vlnitý plech a medzi stĺpmi je časť vyplnená murivom s interiérovou VPC omietkou s náterom. Konštrukcia je bez zateplenia. Strop je s podhľadom zaveseným.

Okná sú jednoduché v oceľových rámoch. Rovnako aj vráta a dvere sú jednoduché oceľové a s presklením. Konštrukcia je značne poškodená, okná vybité a vráta nefunkčné.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 11 haly výrobné bez žeriavových dráh a bez podvesenej dopravy

KS: 1251 Priemyselné budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
143*0,2	28,60
Vrchná stavba	
143*3,8	543,40
Zastrešenie	
143*1*0,5	71,50
Obstavaný priestor stavby celkom	643,50

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

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

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	143	143	Repr.	3,8	3,8

Priemerná zastavaná plocha: $(143) / 1 = 143,00 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(143 * 3,8) / (143) = 3,80 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 143) = 1,0878$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 3,8) = 1,3474$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	9,00	1,00	9,00	14,59	50	7,30	17,65
2	Zvislé konštrukcie	20,00	1,00	20,00	32,41	50	16,21	39,21
3	Stropy	8,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	16,21	50	8,11	19,61
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	4,86	50	2,43	5,88
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,20	1,40	2,27	50	1,14	2,75
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	0,20	0,80	1,30	50	0,65	1,57
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	3,24	80	2,59	1,57
13	Okná	5,00	0,50	2,50	4,05	80	3,24	1,96
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	8,10	50	4,05	9,80
15	Vykurovanie	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	8,00	1,00	8,00	12,97	100	12,97	0,00
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	7,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
	Spolu	100,00		61,70	100,00		58,69	100,00

Poškodenosť stavby:

58,69 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:

 $k_V = 61,70 / 100 = 0,6170$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 4,032$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 1,02$

Východisková hodnota na MJ:

 $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [€/m³] $VH = 50,79 \text{ €/m}^3 * 4,032 * 0,6170 * 1,0878 * 1,3474 * 0,948 * 1,02$ $VH = 179,0763 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
dielňa na p.č. 1575/10	1970	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$179,0763 \text{ €/m}^3 * 643,50 \text{ m}^3$	115 235,60
Poškodenosť	-58,69 % z 115 235,60	-67 631,77
Východisková hodnota poškodenej stavby		47 603,83
Technická hodnota	8,33 % z 47 603,83 €	3 965,40

2.1.6 dielňa na p.č. 1575/4

POPIS STAVBY

Dielňa je obdĺžnikového tvaru bez podzemného podlažia so šikmou sedlovou strechou. Založená je na plošných základoch zo železobetónu pásy a doska. Zvislá nosná konštrukcia sú oceľové stĺpy s náterom a nosnú časť strechy tvoria priehradové oceľové väzníky a priečniky s náterom. Obvodový plášť tvorí pozinkovaný vlnitý plech a medzi stĺpmi je časť vyplnená murivom s interiérovou VPC omietkou s náterom. Konštrukcia je bez zateplenia. Strop je s podhľadom zaveseným.

Okná sú sklobetónové v rámoch. Vráta a dvere sú jednoduché oceľové a s presklením. Konštrukcia je značne poškodená, okná vybité a vráta nefunkčné.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 11 haly výrobné bez žeriavových dráh a bez podvesenej dopravy

KS: 1251 Priemyselné budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
351*0,2	70,20
Vrchná stavba	
351*3,8	1 333,80
Zastrešenie	
351*1*0,5	175,50
Obstavaný priestor stavby celkom	1 579,50

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

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

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	1/351		351	Repr. 3,8		3,8

Priemerná zastavaná plocha: $(351) / 1 = 351,00 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(351 * 3,8) / (351) = 3,80 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 351) = 0,9884$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 3,8) = 1,3474$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	9,00	1,00	9,00	13,91	50	6,96	17,31
2	Zvislé konštrukcie	20,00	1,00	20,00	30,90	50	15,45	38,44
3	Stropy	8,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	15,46	50	7,73	19,24
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	4,64	50	2,32	5,77
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,55	50	0,78	1,93
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,20	1,40	2,16	50	1,08	2,69
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	0,20	0,80	1,24	50	0,62	1,54
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	3,09	80	2,47	1,54
13	Okná	5,00	0,50	2,50	3,86	80	3,09	1,92
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	7,73	50	3,87	9,62
15	Vykurovanie	1,00	1,00	1,00	1,55	100	1,55	0,00
16	Elektroinštalácia	8,00	1,00	8,00	12,36	100	12,36	0,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,55	100	1,55	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	7,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
	Spolu	100,00		64,70	100,00		59,83	100,00

Poškodenosť stavby:

59,83 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:

 $k_v = 64,70 / 100 = 0,6470$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{cu} = 4,032$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 1,02$

Východisková hodnota na MJ:

 $VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$ $VH = 50,79 €/m^3 * 4,032 * 0,6470 * 0,9884 * 1,3474 * 0,948 * 1,02$ $VH = 170,6243 €/m^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
dielňa na p.č. 1575/4	1970	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$170,6243 \text{ €/m}^3 * 1579,50 \text{ m}^3$	269 501,08
Poškodenosť	-59,83 % z 269 501,08	-161 242,50
Východisková hodnota poškodenej stavby		108 258,58
Technická hodnota	8,33 % z 108 258,58 €	9 017,94

2.1.7 skladové hospodárstvo na p.č. 1575/2**POPIS STAVBY**

Stavba je obdĺžnikového tvaru bez podzemného podlažia so šikmou sedlovou strechou. Založená je na plošných základoch zo železobetónu pásy a doska. Zvislá nosná konštrukcia sú oceľové stĺpy s náterom a nosnú časť strechy tvoria priehradové oceľové väzníky a priečniky s náterom alebo drevené priehradové väzníky. Obvodový plášť tvorí pozinkovaný vlnitý plech alebo rovný plech plný s náterom. Konštrukcia je bez zateplenia.

Okná sú jednoduché v oceľových rámoch. Rovnako aj vráta alebo dvere sú jednoduché oceľové a s presklením. Konštrukcia je značne poškodená, okná vybité, vráta nefunkčné a strecha približne na polovici stavby bez prekrytia, zdemontovaná.

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	
$(46*9,4+21,5*9)*0,15$	93,89
Vrchná stavba	
$(46*9,4+21,5*9)*3,4$	2 128,06
Zastrešenie	
$(46*9,4+21,5*9)*1*0,5$	312,95
Obstavaný priestor stavby celkom	2 534,90

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	$(46*9,4+21,5*9)$	625,9	Repr.	$((46*9,4)*3,4+(21,5*9)*3)/((46*9,4)+(21,5*9))$	3,2763

Priemerná zastavaná plocha: $(625,9) / 1 = 625,90 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(625,9 * 3,2763) / (625,9) = 3,28 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{zp} = 0,92 + (24 / 625,9) = 0,9583$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{vp} = 0,40 + (3,60 / 3,28) = 1,4976$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	1,00	12,00	16,78	50	8,39	18,37
2	Zvislé konštrukcie	29,00	1,00	29,00	40,55	50	20,28	44,40
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	15,38	50	7,69	16,84
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	4,20	50	2,10	4,60
6	Klamiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,40	80	1,12	0,61
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,50	3,00	4,20	50	2,10	4,60
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,50	1,50	2,10	50	1,05	2,30
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,80	80	2,24	1,23
13	Okná	4,00	1,00	4,00	5,59	80	4,47	2,45
14	Povrchy podláh	5,00	0,50	2,50	3,50	50	1,75	3,83
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	0,50	2,50	3,50	90	3,15	0,77
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
	Spolu	100,00		71,50	100,00		54,34	100,00

Poškodenosť stavby:

54,34 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:

 $k_V = 71,50 / 100 = 0,7150$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 4,032$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 1,02$

Východisková hodnota na MJ:

 $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$ $VH = 43,19 €/m^3 * 4,032 * 0,7150 * 0,9583 * 1,4976 * 0,948 * 1,02$ $VH = 172,7888 €/m^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
skladové hospodárstvo na p.č. 1575/2	1970	55	15	70	78,57	21,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$172,7888 \text{ €/m}^3 * 2534,90 \text{ m}^3$	438 002,33
Poškodenosť	$-54,34 \% \text{ z } 438 002,33$	-238 010,47
Východisková hodnota poškodenej stavby		199 991,86
Technická hodnota	$21,43 \% \text{ z } 199 991,86 \text{ €}$	42 858,26

2.1.8 prístrešok na vápenec na p.č.5365/3**POPIS STAVBY**

Stavba je obdĺžnikového tvaru bez podzemného podlažia so šikmou sedlovou strechou. Založená je na plošných základoch zo železobetónu pásy a doska. Zvislá nosná konštrukcia sú oceľové stĺpy s náterom a nosnú časť strechy tvoria priehradové oceľové väzníky a priečniky s náterom. Obvodový plášť tvorí pozinkovaný vlnitý plech s náterom a predná časť je otvorená bez oplechovania. Konštrukcia je bez zateplenia.

Konštrukcia je poškodená, niektoré časti skorodované a strecha približne na polovici stavby bez prekrytia, zdemontovaná.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 64 haly pre skladovanie priemyslových polotovarov a surovín

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
81*9,4*0,15	114,21
Vrchná stavba	
81*9,4*3,4	2 588,76
Zastrešenie	
81*9,4*2,5	1 903,50
Obstavaný priestor stavby celkom	4 606,47

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	1.81*9,4		761,4	Repr. 3,4		3,4

Priemerná zastavaná plocha: $(761,4) / 1 = 761,40 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(761,4 * 3,4) / (761,4) = 3,40 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 761,4) = 0,9515$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 3,4) = 1,4588$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	1,00	12,00	28,92	50	14,46	29,49
2	Zvislé konštrukcie	29,00	0,50	14,50	34,93	50	17,47	35,62
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	26,51	50	13,26	27,03
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	7,23	80	5,78	2,95
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
12	Vráta	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	4,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	5,00	0,20	1,00	2,41	0	0,00	4,91
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
	Spolu	100,00		41,50	100,00		50,97	100,00

Poškodenosť stavby:

50,97 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:

 $k_V = 41,50 / 100 = 0,4150$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 4,032$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 1,02$

Východisková hodnota na MJ:

 $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$ $VH = 43,19 €/m^3 * 4,032 * 0,4150 * 0,9515 * 1,4588 * 0,948 * 1,02$ $VH = 96,9985 €/m^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prístrešok na vápenec na p.č.5365/3	1970	55	15	70	78,57	21,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$96,9985 \text{ €/m}^3 * 4606,47 \text{ m}^3$	446 820,68
Poškodenosť	$-50,97 \% \text{ z } 446 820,68$	-227 744,50
Východisková hodnota poškodenej stavby		219 076,18
Technická hodnota	$21,43 \% \text{ z } 219 076,18 \text{ €}$	46 948,03

2.1.9 prevádzková budova na p.č. 5365/3**POPIS STAVBY**

Stavba je obdĺžnikového tvaru bez podzemných priestorov so šikmou sedlovou strechou. Založená je pravdepodobne na plošných základoch zo železobetónu, pásky a doska. Zvislé nosné konštrukcie sú drevené a steny sú zo sololitových panelov sendvičových s tepelnou izoláciou. Povrchová úprava exteriéru je impregnácia a vodeodolný náter. Rovnako interiér je opatrený náterom.

Strecha je drevenej nosnej konštrukcie bez zateplenia. Povrchová úprava je zinkový vlnitý plech a klampiarské konštrukcie zvodý sa na stavbe nenachádzali.

Podlahy boli prevažne linoleum.

Okná sú jednoduché, rovnako aj dvere plné s oceľovými zárubňami.

Budova je značne poškodená, vybité okná, postrhávané časti stropu, nebolo možné určiť sociálne zariadenia, poprípade iné vybavenie. Vybavenie ZTI a elektrina bolo znehodnotená a vytrhané.

Životnosť stavby odhadujem na 60 rokov a budova je značne poškodená a vyžaduje si komplexnú opravu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 69 budovy pre riadenie, správu a administratívu - ostatné

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
18*7,4*0,15	19,98
Vrchná stavba	
18*7,4*3	399,60
Zastrešenie	
18*7,4*1,5*0,5	99,90
Obstavaný priestor stavby celkom	519,48

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

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

Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,029$ (drevená a na báze drevnej hmoty)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	18*7,4	133,2	Repr. 3		3

Priemerná zastavaná plocha: $(133,2) / 1 = 133,20 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(133,2 * 3) / (133,2) = 3,00 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 133,2) = 1,1002$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3) = 1,0000$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. Stand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	9,20	50	4,60	16,48
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	19,50	50	9,75	34,89
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	8,05	50	4,03	14,42
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,30	50	1,15	4,12
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,15	80	0,92	0,82
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	8,05	80	6,44	5,77
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,45	0	0,00	12,36
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,30	100	2,30	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	3,45	90	3,11	1,24
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,75	90	5,18	2,06
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,45	90	3,11	1,24
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,60	90	4,14	1,65
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,90	90	6,21	2,47
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,15	100	1,15	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,45	90	3,11	1,24
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,45	90	3,11	1,24
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,15	100	1,15	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,30	100	2,30	0,00
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	3,45	100	3,45	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,90	100	6,90	0,00
	Spolu	100,00		87,00	100,00		72,11	100,00

Poškodenosť stavby:

72,11 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:

 $k_V = 87,00 / 100 = 0,8700$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 4,032$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 1,02$

Východisková hodnota na MJ:

 $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$ $VH = 93,01 €/m^3 * 4,032 * 0,8700 * 1,1002 * 1,0000 * 1,029 * 1,02$ $VH = 376,7529 €/m^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prevádzková budova na p.č. 5365/3	1970	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	376,7529 €/m ³ * 519,48 m ³	195 715,60
Poškodenosť	-72,11 % z 195 715,60	-141 130,52
Východisková hodnota poškodenej stavby		54 585,08
Technická hodnota	8,33 % z 54 585,08 €	4 546,94

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 vrátnica na p.č. 1575/5****POPIS STAVBY**

Vrátnica je jednopodlažná stavba bez podzemného podlažia s plochou pultovou strechou. Založená je na plošných základoch zo železobetónu pásy a doska. Zvislé nosné konštrukcie sú murované bez zateplenia s povrchovou úpravou hrubá VPC omietka a z interiéru hladká VPC omietka. Strecha je plochá pultová s povrchom pravdepodobne plechovým s pozinkovaním a s oplechovaním okrajov. Vstupné dvere sú drevené s presklením v oceľovej zárubni. Okná su jednoduché drevené. Povrch podlahy je linoleum. V pravej miestnosti sa nachádzajú kachle na tuhé palivo. Objekt je značne poškodený, bez výplní okien a s poškodenými konštrukciami.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1970	24	24	18/24=0,750

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy a podmurovka			
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615	0	615,0
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			
	3.1.c murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky do 15 cm	930	20	744,0
4	Stropy			
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565	50	282,5
7	Krytina na plochých strechách			
	7.1.c plechová pozinkovaná	370	0	370,0
8	Klmpiarske konštrukcie			
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100	50	50,0
9	Vonkajšia úprava povrchov			
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370	0	370,0

10	Vnútorná úprava povrchov			
	10.2 vápenná hladká omietka	185	80	37,0
12	Dvere			
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150	50	75,0
13	Okná			
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65	80	13,0
14	Podlahy			
	14.3 lepené povlakové	375	80	75,0
16	Rozvod vody			
	16.2 len studenej	25	90	2,5
18	Elektroinštalácia			
	18.4 len svetelná - poistky	190	90	19,0
19	Inštalácia plynu			
	- vyskytujúca sa položka	55	90	5,5
	Spolu	3995		2658,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

24	Lokálne vykurovanie a kotol ústredného vykurovania			
	24.1.e lokálne vykurovanie na tuhé palivá obyčajné (CLUB a pod.) (1 ks)	165	90	16,5
	Spolu	165		16,5

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,032$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(3995 + 165 * 0,750) / 30,1260$	$(2658,5 + 16,5 * 0,750) / 30,1260$	136,72	88,66

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1970	55	25	80	68,75	31,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$136,72 \text{ €/m}^2 * 24,00 \text{ m}^2 * 4,032 * 1,02$	13 494,72
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$88,66 \text{ €/m}^2 * 24,00 \text{ m}^2 * 4,032 * 1,02$	8 751,04
Technická hodnota	31,25% z 8 751,04	2 734,70

Poškodenosť stavby: $(13 494,72\text{€} - 8 751,04\text{€}) / 13 494,72\text{€} * 100\% = 35,15\%$

2.2.2 oplotenie pletivové

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:			
	z kameňa a betónu	44,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	44,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	79,20m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: $33+5+6 = 44,00$ m
 Pohľadová plocha výplne: $44*1,8 = 79,20$ m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,032$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
oplotenie pletivové	1970	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(44,00m * 53,98 €/m + 79,20m^2 * 14,44 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks) * 4,032 * 1,02$	15 495,97
Technická hodnota	8,33 % z 15 495,97 €	1 290,81

2.2.3 oplotenie plné plechové

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:			
	z kameňa a betónu	197,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z vlnitého plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch	394,00m ²	611	20,28 €/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks

Dĺžka plotu:	$5+111+63+18 = 197,00 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne:	$197*2 = 394,00 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 4,032$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
oplotenie plné plechové	1970	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(197,00\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 394,00\text{m}^2 * 20,28 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 246,80 \text{ €/ks}) * 4,032 * 1,02$	52 705,13
Technická hodnota	8,33 % z 52 705,13 €	4 390,34

2.2.4 Prípojka vody**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.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1280/30,1260 = 42,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 4,032$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	2000	25	15	40	62,50	37,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 42,49 \text{ €/bm} * 4,032 * 1,02$	873,73
Technická hodnota	37,50 % z 873,73 €	327,65

2.2.5 vodomerná šachta**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1*1*1 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,032$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vodomerná šachta	1970	55	15	70	78,57	21,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,032 * 1,02$	1 045,72
Technická hodnota	$21,43 \% \text{ z } 1 045,72 \text{ €}$	224,10

2.2.6 prípojka kanalizácie**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.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1010/30,1260 = 33,53 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,032$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka kanalizácie	2000	25	15	40	62,50	37,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 33,53 \text{ €/bm} * 4,032 * 1,02$	689,48
Technická hodnota	$37,50 \% \text{ z } 689,48 \text{ €}$	258,56

2.2.7 prípojka plynu

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
 Kód KS: 2221 Miestne plynovody
 Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
 Bod: 5.2. Prípojka plynu DN 40 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $460/30,1260 = 15,27 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 40 bm
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,032$
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka plynu	2000	25	15	40	62,50	37,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$40 \text{ bm} * 15,27 \text{ €/bm} * 4,032 * 1,02$	2 512,00
Technická hodnota	$37,50 \% \text{ z } 2 512,00 \text{ €}$	942,00

2.2.8 prípojka elektriny

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: 7.1.1) káblová prípojka zemná Al 4*35 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $490/30,1260 = 16,27 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,76 €/bm
 Počet merných jednotiek: 70 bm
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,032$
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka elektriny	2000	25	15	40	62,50	37,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$70 \text{ bm} * (16,27 \text{ €/bm} + 0 * 9,76 \text{ €/bm}) * 4,032 * 1,02$	4 683,89
Technická hodnota	37,50 % z 4 683,89 €	1 756,46

2.2.9 spevnené plochy asfaltový betón, komunikácie a odstavné plochy

Spevnené plochy asfaltovým betónom sú príjazdová komunikácia šírky 6m a obslužná komunikácia šírky 3m a odstavné plochy pred dielňami.

Vzhľadom na poveternostné podmienky a sneh, meranie je približné a vychádza z ortofotmapy. Iné lepšie podklady v čase vypracovania posudku neboli k dispozícii. Povrchy sú značne opotrebované a na hrane životnosti.

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:	8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
Položka:	8.6.c) Asfaltový betón hr. 40 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$395/30,1260 = 13,11 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$38*22+28*37+82*3+101*6 = 2724 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 4,032$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnené plochy asfaltový betón, komunikácie a odstavné plochy	1970	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2724 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 13,11 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,032 * 1,02$	146 869,12
Technická hodnota	8,33 % z 146 869,12 €	12 234,20

2.2.10 spevnené povrchy betónové

Spevnené plochy betónové sa nachádzajú pred skladovým hospodárstvom. Šírka je približne 5m a dĺžka 124m.

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:	8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka:	8.2.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$124*5 = 620 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{cu} = 4,032$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnené povrchy betónové	1970	55	25	80	68,75	31,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$620 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,032 * 1,02$	27 920,71
Technická hodnota	31,25 % z 27 920,71 €	8 725,22

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
administratívna budova na p.č. 1575/6	83 743,13	6 975,80
sociálna budova na p.č. 1575/7	59 040,77	4 918,10
kotolňa na p.č. 1575/8	11 698,50	2 506,99
dielňa na p.č. 1575/9	33 716,24	2 808,56
dielňa na p.č. 1575/10	47 603,83	3 965,40
dielňa na p.č. 1575/4	108 258,58	9 017,94
skladové hospodárstvo na p.č. 1575/2	199 991,86	42 858,26
prístrešok na vápenec na p.č. 5365/3	219 076,18	46 948,03
prevádzková budova na p.č. 5365/3	54 585,08	4 546,94
vrátnica na p.č. 1575/5	8 751,04	2 734,70
oplotenie pletivové	15 495,97	1 290,81
oplotenie plné plechové	52 705,13	4 390,34
Prípojka vody	873,73	327,65
vodomerná šachta	1 045,72	224,10
prípojka kanalizácie	689,48	258,56
prípojka plynu	2 512,00	942,00
prípojka elektriny	4 683,89	1 756,46
spevnené plochy asfaltový betón, komunikácie a odstavné plochy	146 869,12	12 234,20
spevnené povrchy betónové	27 920,71	8 725,22
Celkom:	1 079 260,96	157 430,06

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované stavby sa nachádzajú v okresnom meste v Malackách, v priemyselnej zóne mesta na jeho severnom okraji. Z hľadiska vzťahu k centru ide o zástavbu v priemyselnej zóne vzdialené cca 3km od centra Malaciek pri hlavnej ceste alebo miestnej obslužnej komunikácii. Okolité zástavbu predstavujú hlavne stavby podobného charakteru, alebo stavby ubytovacích zariadení a skladových priestorov a administratívy. V dostupnej vzdialenosti sa nachádzajú zariadenia na obchod a služby. V lokalite je vybudovaný dostatok škôl, predškolských zariadení, zdravotné stredisko, nemocnica. Nákupné možnosti obyvateľstva sú dobré. V dostupnej pešej vzdialenosti 1,7km je aj Zámocký park s Pálfiiovským kaštieľom. Konfliktné skupiny boli zistené severnejšie od areálu kde sa nachádza zberný dvor a v tomto prípade sa tu zdržiavali rôzne skupiny obyvateľov na okraji spoločenského života so sociálnym znevýhodnením. V súčasnosti na trhu nehnuteľností vo všeobecnosti dopyt je v menší takýchto rozsiahlych areálov s ponukou, a na tomto území je to obdobne. V budúcnosti asi nemožno očakávať výraznejšie zmeny v okolitej zástavbe, ktoré by mali vplyv na existenciu stavby a jej hodnotu. Hustota obyvateľstva je stredná, avšak s dostatočnými pracovnými príležitosťami. Pracovné možnosti obyvateľstva v Malackách sú podľa štatistických údajov do 5% v rámci územia republiky.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Predmetné stavby sú značne poškodené a neslúžia svojmu účelu a je nutná ich rekonštrukcia alebo odstránenie. Z hľadiska konštrukčného riešenia objektu je možnosť zmien oproti súčasnému dispozičnému riešeniu.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa LV č. 1805je:

1 V- 5227/13 Záložné právo v prospech BL Consulting, s.r.o., Šoltésová 14, Bratislava, IČO 35821132 vyplývajúce zo zmluvy o pôžičke na parc.č. 1575/1- 1575/10, 5365/3, adm.budova s.č. 915 na parc.č. 1575/6, sklad bez s.č. na parc.č. 1575/2, kotolňa bez s.č. na parc.č. 1575/3, dielňa bez s.č. na parc.č. 1575/4, vrátnica bez s.č. na parc.č. 1575/5, soc.budova bez s.č. na parc.č. 1575/7, kotolňa bez s.č. na parc.č. 1575/8, dielňa bez s.č. na parc.č. 1575/9, dielňa bez s.č. na parc.č. 1575/10, soc.zariadenie bez s.č. na parc.č. 5365/2, garáž bez s.č. na parc.č. 5365/3, prevadz.budova bez s.č. na parc.č. 5365/3, rampa bez s.č. na parc.č. 5365/3, strojovňa bez s.č. na parc.č. 5365/3, sklad hospod. bez s.č. na parc.č. 5365/3, právop. 10.01.2014 - 105/14

1 V-1514/2021 - Záložné právo v prospech BL Consulting, s.r.o., IČO:35 821 132, Šoltésovej 14, 811 08 Bratislava na zabezpečenie pohľadávky vzniknutej zo zmluvy - dohody o novácii záväzku zo dňa 26.03.2021, právop. 09.04.2021 (C-KN par.č. 1575/1, 1575/2, 1575/3, 1575/4, 1575/5, 1575/6, 1575/7, 1575/8, 1575/9, 1575/10, 5365/3, stavba administratívna budova s.č. 915 na C-KN par.č. 1575/6, stavba skladové hospodárstvo bez s.č. na C-KN par.č. 1575/2, stavba kotolňa bez s.č. na C-KN par.č. 1575/3, stavba dielňa bez s.č. na C-KN par.č. 1575/4, stavba vrátnica bez s.č. na C-KN par.č. 1575/5, stavba sociálna budova bez s.č. na C-KN par.č. 1575/7, stavba kotolňa bez s.č. na C-KN par.č. 1575/8, stavba dielňa bez s.č. na C-Kn par.č. 1575/9, stavba dielňa bez s.č. na C-KN par.č. 1575/10, stavba skladové hospodárstvo bez s.č. na C-KN par.č. 5365/3, stavba rampa bez s.č. na C-KN par.č. 5365/3, stavba strojovňa bez s.č. na C-KN par.č. 5365/3, stavba sociálne zariadenie bez s.č. na C-KN par.č. 5365/2, stavba garáž bez s.č. na C-Kn par.č. 5365/2, stavba prístrešok bez s.č. na C-KN par.č. 5365/3, stavba prevádzková budova bez s.č. na C-KN par.č. 5365/3) - 865/21

Stavby sú značne poškodené a vyžadujú si rozsiahlu investíciu na komplexnú rekonštrukciu. O iných rizikách nemám znalosť.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác vydané pre III.Q/2025 komorou SKOHHMaZ (https://www.komorzalnacov.sk/images/Index/INDEXY_cien_-_stavebnictvo_celkom.pdf). Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty

nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Všeobecná hodnota bytov a nebytových priestorov sa metódou polohovej diferenciacie vypočíta podľa vzťahu:

$$V\check{S}HB = TH \cdot k_{PD} \quad (\text{€}),$$

kde :

TH - technická hodnota bytu a nebytového priestoru (€),

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie.

V súlade s použitou metodikou pre ohodnotenie pri stanovení priemerného koeficientu polohovej diferenciacie vychádzam zo základnej hodnoty 0,30-0,40. Vzhľadom na súčasný pomer medzi aktuálnymi cenami obdobných domov v tejto časti obce oproti charakteru objektu, v ktorom sa dom nachádza, dispozičnému riešeniu, vybaveniu domu, a jeho veku upravujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie na 0,30. Vplyvy pôsobiace na hodnotu domu sú popísané v stavebnotechnickom popise domu, ako aj v predchádzajúcich bodoch a) až c) tejto časti posudku.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha V_i	Výsledok $k_{PDI} * V_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami	V.	0,030	13	0,39
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší				
	priemyselný areál na okraji obce				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	V.	0,030	30	0,90
	samostatne stojaci objekt, ktorého vzdialenosť od súvislej zástavby obce je väčšia ako 500 m				
	okraj obce, UPI nedovoľuje RD				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	V.	0,030	8	0,24
	nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
	stavby sú značne poškodené				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,165	7	1,16
	stredná výroba a sklady bez výrazne negatívnych vplyvov na okolie, susedstvo ciest I-IV tr. s kamiónovou a nákladnou dopravou s pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,300	10	3,00
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	0,900	9	8,10
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
	Podľa UPSVaR v mesiaci 10/2025 bola nezamestnanosť v okrese na úrovni 2,6%				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,600	6	3,60
	priemerná hustota obyvateľstva				

9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,300	5	1,50
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	0,900	6	5,40
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,600	7	4,20
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	II.	0,600	7	4,20
	železnica, autobus a miestna doprava				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	II.	0,600	10	6,00
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,300	8	2,40
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,600	9	5,40
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,300	8	2,40
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	III.	0,300	7	2,10
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	IV.	0,165	4	0,66
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom				
19	Názor znalca	IV.	0,165	20	3,30
	problematická nehnuteľnosť				
	prebiehajúci konkurz na dlžníka				
Spolu				180	56,75

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 56,75 / 180$	0,315
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 157\,430,06 \text{ €} * 0,315$	49 590,47 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 parcely

POPIS

Pozemky sú rovinaté, napojené na všetky štandardné IS ako kanalizácia, elektrina, voda a plyn.

Pozemky sú s kódom 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

Pozemok p.č. 5360/5 je s kódom 2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce.

Vzhľadom na malú hodnotu pozemku VHmj v Malackách, je vhodné použiť 60% z VHmj Bratislavy.

Pozemky sa nachádzajú na okraji mesta Malacky a sú v priemyselnej zóne. K pozemkom je vydaná UPI z mesta Malacky.

Podľa portálu <http://www.trh.sk/statistiky-cien-nehnutelnosti/okres-malacky.html> je priemerná cena pozemku v 49. týždni 2025 na úrovni 138eur/m2.

Podľa cien na realitnom trhu sa stredná cena za pozemok priemyselného areálu pohybuje na úrovni cca 59,5eur/m².
Podľa cien na realitnom trhu sa stredná cena za stavebný pozemok priemyselného areálu menšej výmery pohybuje na úrovni cca 100eur/m².

Odhadovaná hodnota pozemkov je minimálna, vzhľadom na jeho charakter a potrebu odstránenia znehodnotených stavieb a spevnených povrchov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1575/1	zastavaná plocha a nádvorie	7307,00	1/1	7307,00
1575/2	zastavaná plocha a nádvorie	687,00	1/1	687,00
1575/3	zastavaná plocha a nádvorie	22,00	1/1	22,00
1575/4	zastavaná plocha a nádvorie	351,00	1/1	351,00
1575/5	zastavaná plocha a nádvorie	24,00	1/1	24,00
1575/6	zastavaná plocha a nádvorie	187,00	1/1	187,00
1575/7	zastavaná plocha a nádvorie	132,00	1/1	132,00
1575/8	zastavaná plocha a nádvorie	18,00	1/1	18,00
1575/9	zastavaná plocha a nádvorie	96,00	1/1	96,00
1575/10	zastavaná plocha a nádvorie	143,00	1/1	143,00
5360/5	ostatná plocha	3195,00	1/1	3195,00
5365/3	ostatná plocha	9179,00	1/1	9179,00
Spolu výmera				21 341,00

Obec:

Malacky

Východisková hodnota:

$VH_{M1} = 60,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 39,83 \text{ €/m}^2$

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>priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov</i>	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu <i>nebytové stavby pre priemysel, dopravu s nižším štandardom vybavenia,</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>pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy</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	0,90
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>voda, kanalizácia, plyn, elektrina</i>	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,95 * 0,90 * 0,90 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	0,9003
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 39,83 \text{ €/m}^2 * 0,9003$	35,86 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 1575/1	$7\,307,00 \text{ m}^2 * 35,86 \text{ €/m}^2 * 1/1$	262 029,02
parcelsa č. 1575/2	$687,00 \text{ m}^2 * 35,86 \text{ €/m}^2 * 1/1$	24 635,82
parcelsa č. 1575/3	$22,00 \text{ m}^2 * 35,86 \text{ €/m}^2 * 1/1$	788,92
parcelsa č. 1575/4	$351,00 \text{ m}^2 * 35,86 \text{ €/m}^2 * 1/1$	12 586,86
parcelsa č. 1575/5	$24,00 \text{ m}^2 * 35,86 \text{ €/m}^2 * 1/1$	860,64
parcelsa č. 1575/6	$187,00 \text{ m}^2 * 35,86 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 705,82
parcelsa č. 1575/7	$132,00 \text{ m}^2 * 35,86 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 733,52
parcelsa č. 1575/8	$18,00 \text{ m}^2 * 35,86 \text{ €/m}^2 * 1/1$	645,48
parcelsa č. 1575/9	$96,00 \text{ m}^2 * 35,86 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 442,56
parcelsa č. 1575/10	$143,00 \text{ m}^2 * 35,86 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 127,98
parcelsa č. 5360/5	$3\,195,00 \text{ m}^2 * 35,86 \text{ €/m}^2 * 1/1$	114 572,70
parcelsa č. 5365/3	$9\,179,00 \text{ m}^2 * 35,86 \text{ €/m}^2 * 1/1$	329 158,94
Spolu		765 288,26

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Podľa objednávky je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu na areál priemyselných a poľnohospodárskych stavieb a administratívy súp. č. 915 s príslušenstvom v Malackách, postavený na pozemku parc. č. 1575/6 a príľahlé pozemky podľa LV 1805 reg. "C" KN v k.ú. Malacky, obec Malacky, okres Malacky, na účel určenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
administratívna budova na p.č. 1575/6	2 197,38
sociálna budova na p.č. 1575/7	1 549,20
kotolňa na p.č. 1575/8	789,70
dielňa na p.č. 1575/9	884,70
dielňa na p.č. 1575/10	1 249,10
dielňa na p.č. 1575/4	2 840,65
skladové hospodárstvo na p.č. 1575/2	13 500,35
prístrešok na vápenec na p.č. 5365/3	14 788,63
prevádzková budova na p.č. 5365/3	1 432,29
vrátnica na p.č. 1575/5	861,43
oplotenie pletivové	406,61
oplotenie plné plechové	1 382,96
Prípojka vody	103,21
vodomerná šachta	70,59
prípojka kanalizácie	81,45
prípojka plynu	296,73
prípojka elektriny	553,28
spevnené plochy asfaltový betón, komunikácie a odstavné plochy	3 853,77
spevnené povrchy betónové	2 748,44
Spolu stavby	49 590,47
Pozemky	
parcely - parc. č. 1575/1 (7 307 m ²)	262 029,02
parcely - parc. č. 1575/2 (687 m ²)	24 635,82
parcely - parc. č. 1575/3 (22 m ²)	788,92
parcely - parc. č. 1575/4 (351 m ²)	12 586,86
parcely - parc. č. 1575/5 (24 m ²)	860,64
parcely - parc. č. 1575/6 (187 m ²)	6 705,82
parcely - parc. č. 1575/7 (132 m ²)	4 733,52
parcely - parc. č. 1575/8 (18 m ²)	645,48
parcely - parc. č. 1575/9 (96 m ²)	3 442,56
parcely - parc. č. 1575/10 (143 m ²)	5 127,98
parcely - parc. č. 5360/5 (3 195 m ²)	114 572,70
parcely - parc. č. 5365/3 (9 179 m ²)	329 158,94

Spolu pozemky (21 341,00 m ²)	765 288,26
Všeobecná hodnota celkom	814 878,73
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	815 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemstopätáňsttisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Odhadnutá všeobecná hodnota stavieb s pozemkami sa z hľadiska stavu a ich polohy javia ako primerané v relácii s cenami obdobných stavieb a stavebných pozemkov v predmetnej lokalite. Oceňované stavby sú pravdepodobne skolaudovaná v r. 1970 a nachádzajú sa v priemyselnom areáli na severnom okraji mesta Malacky. Pozemky sa nachádzajú pri miestnej obslužnej komunikácii patriace mestu Malacky na ulici Hlboká. Stavby sú v značnom poškodenom a rozobratom stave a neplnia svoj účel. V prípade obnovy by musela prebehnúť komplexná rekonštrukcia všetkých objektov a stavby by mal posúdiť statik. Pozemky sú súčasťou areálu a sú oplotené. Vzhľadom na vývoj cien v čase, danom mieste a veľkosti areálu, sa prikláňam k minimálnym hodnotám cien pozemkov pre podobné areály.

V ohodnotení metódou polohovej diferenciacie sú zohľadnené všetky pozitívne i negatívne vplyvy pôsobiace na posudzovanú nehnuteľnosť. Po posúdení všetkých faktorov predpokladám, že hodnotená nehnuteľnosť aj s pozemkami zodpovedá minimálnym hodnotám akceptovateľného rozpätia čo predstavuje odhadovanú sumu.

Po zohľadnení vplyvu marže realitných kancelárií predstavuje vypočítaná hodnota stavieb a pozemkov jeho reálne dosiahnuteľnú predajnú cenu. Na súčasnom trhu by mali byť stavby s pozemkami realizovateľné za cenu na úrovni vypočítanej všeobecnej hodnoty bez výrazného rizika.

V Bratislave, dňa 15.12.2025




Ing. Tomáš Štefánek

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku
2. Protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky
3. Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 1805, k.ú. Malacky, obec Malacky, okres Malacky, vytvorený cez katastrálny portál dňa 07.12.2025
4. Informatívna kópia katastrálnej mapy na parcelu č. 1575/4 a príslušie podľa LV 1805 reg. "C" KN v k.ú. Malacky, obec Malacky, okres Malacky, vytvorený cez mapový klient ZBGIS dňa 07.12.2025
5. Mapa širších vzťahov vytvorená cez <https://mapa.zoznam.sk/>, dňa 07.12.2025
6. Ortofoto mapa povrchov s približnými dĺžkami
7. UPI z miestneho úradu Malacky
8. UPI grafická časť
9. Fotodokumentácia
10. Internetové cenové ponuky

Ing. Tomáš Štefánek
Drieňová 27
900 45 Malinovo

V Nitre, dňa 29.10.2025

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 nehnuteľnosti:**

- vedené na Okresnom úrade Malacky, katastrálny odbor pre okres Malacky, obec Malacky, katastrálne územie Malacky, zapísané na liste vlastníctva číslo 1805 ako:

- parcela registra „C“, parcelné číslo 1575/1, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 7307 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 1575/2, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 687 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 1575/3, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 22 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 1575/4, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 351 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 1575/5, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 24 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 1575/6, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 187 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 1575/7, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 132 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 1575/8, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 18 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 1575/9, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 96 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 1575/10, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 143 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 5360/5, druh pozemku: Ostatná plocha, výmera 3195 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 5365/3, druh pozemku: Ostatná plocha, výmera 9179 m²,
- Administratívna budova (popis stavby: administratívna budova) so súpisným číslom 915, na parcele registra „C“ č. 1575/6,
- Priemyselná budova (popis stavby: skladové hospod.) bez súpisného čísla, na parcele registra „C“ č. 1575/2,
- Priemyselná budova (popis stavby: kotolňa) bez súpisného čísla, na parcele registra „C“ č. 1575/3,
- Priemyselná budova (popis stavby: dielňa) bez súpisného čísla, na parcele registra „C“ č. 1575/4,
- Iná budova (popis stavby: vrátnica) bez súpisného čísla, na parcele registra „C“ č. 1575/5,
- Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia (popis stavby: sociálna budova) bez súpisného čísla, na parcele registra „C“ č. 1575/7,
- Priemyselná budova (popis stavby: kotolňa) bez súpisného čísla, na parcele registra „C“ č. 1575/8,
- Priemyselná budova (popis stavby: dielňa) bez súpisného čísla, na parcele registra „C“ č. 1575/9,
- Poľnohospodárska budova (popis stavby: dielňa) bez súpisného čísla, na parcele registra „C“ č. 1575/10,
- Iná budova (popis stavby: rampa) bez súpisného čísla, na parcele registra „C“ č. 5365/3,
- Priemyselná budova (popis stavby: strojovňa) bez súpisného čísla, na parcele registra „C“ č. 5365/3,
- Iná budova (popis stavby: sociálne zariadenie) bez súpisného čísla, na parcele registra „C“ č. 5365/2, (Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 5365/2 pod stavbou nie je evidovaný na liste vlastníctva)
- Samostatne stojaca garáž (popis stavby: garáž) bez súpisného čísla, na parcele registra „C“ č. 5365/2, (Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 5365/2 pod stavbou nie je evidovaný na liste vlastníctva)
- Priemyselná budova (popis stavby: prístrešok na vápenec) bez súpisného čísla, na parcele registra „C“ č. 5365/3,
- Administratívna budova (popis stavby: prevádzková budova) bez súpisného čísla, na parcele registra „C“ č. 5365/3.

vo výlučnom vlastníctve Regena, spol. s r.o., so sídlom Glejovka 1, 902 01 Pezinok, IČO: 34 108 726, v podiele 1/1.

Údaje potrebné pre vypracovanie znaleckého posudku:

• **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 pre výkon 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).

• **Úlohy určené zadávateľom:**

1. stanoviť všeobecnú hodnotu Nehnuteľnosti (vyššie uvedenej),
2. zistiť prípadné závädy (viaznuce na Nehnuteľnosti, s Nehnuteľnosťou 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 Nehnuteľnosti, ako aj o právach a záväzkoch viaznucich na Nehnuteľnosti (na tento úkon zadávateľ znalca splnomocňuje a znalec toto splnomocnenie prijíma).

• **Termín kedy bude možné vykonať ohodnotenie:**

Dlžník resp. vlastník bol zadávateľom vyzvaný na sprístupnenie Nehnutelnosti v termíne:

24.11.2025 o 14:30 hod., a to práve na účely vykonania ohodnotenia.

V prípade, že dlžník neumožní vykonanie ohodnotenia žiadam 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 08.12.2025**.

Žiadame dodať nasledovné:

- ✓ znalecký posudok v 4 vyhotoveniach (zaslať na adresu auctio, s.r.o., Kmečkova 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:	Kmetkova 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	
Obchodné meno:	Regena, spol. s r.o. v konkurze
Sídlo:	Glejovka 1, 902 01 Pezinok
Údaj o zápise:	Obchodný register Okresného súdu Mestského súdu Bratislava III, odd.: Sro, vložka číslo 13083/B
IČO:	34 108 726
Spoluvlastníctvo:	<input checked="" type="checkbox"/> podielové <input type="checkbox"/> bezpodielové
PREDMET DRAŽBY	
Nehnutelnosti vo výlučnom vlastníctve Regena, spol. s r.o. v konkurze, v podiele 1/1 k celku, vedené na Okresnom úrade Malacky, katastrálny odbor pre okres Malacky, obec Malacky, katastrálne územie Malacky, zapísané na liste vlastníctva číslo 1805 ako:	
<ul style="list-style-type: none"> • parcela registra „C“, parcelné číslo 1575/1, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 7307 m², • parcela registra „C“, parcelné číslo 1575/2, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 687 m², • parcela registra „C“, parcelné číslo 1575/3, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 22 m², • parcela registra „C“, parcelné číslo 1575/4, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 351 m², • parcela registra „C“, parcelné číslo 1575/5, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 24 m², • parcela registra „C“, parcelné číslo 1575/6, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 187 m², • parcela registra „C“, parcelné číslo 1575/7, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 132 m², • parcela registra „C“, parcelné číslo 1575/8, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 18 m², • parcela registra „C“, parcelné číslo 1575/9, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 96 m², • parcela registra „C“, parcelné číslo 1575/10, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 143 m², • parcela registra „C“, parcelné číslo 5360/5, druh pozemku: Ostatná plocha, výmera 3195 m², • parcela registra „C“, parcelné číslo 5365/3, druh pozemku: Ostatná plocha, výmera 9179 m², • Administratívna budova (popis stavby: administratívna budova) so súpisným číslom 915, na parcele registra „C“ č. 1575/6, • Priemyselná budova (popis stavby: skladové hospod.) bez súpisného čísla, na parcele registra „C“ č. 1575/2, • Priemyselná budova (popis stavby: kotolňa) bez súpisného čísla, na parcele registra „C“ č. 1575/3, • Priemyselná budova (popis stavby: dielňa) bez súpisného čísla, na parcele registra „C“ č. 1575/4, • Iná budova (popis stavby: vrátnica) bez súpisného čísla, na parcele registra „C“ č. 1575/5, • Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia (popis stavby: sociálna budova) bez súpisného čísla, na parcele registra „C“ č. 1575/7, • Priemyselná budova (popis stavby: kotolňa) bez súpisného čísla, na parcele registra „C“ č. 1575/8, • Priemyselná budova (popis stavby: dielňa) bez súpisného čísla, na parcele registra „C“ č. 1575/9, • Poľnohospodárska budova (popis stavby: dielňa) bez súpisného čísla, na parcele registra „C“ č. 1575/10, • Iná budova (popis stavby: rampa) bez súpisného čísla, na parcele registra „C“ č. 5365/3, • Priemyselná budova (popis stavby: strojovňa) bez súpisného čísla, na parcele registra „C“ č. 5365/3, • Iná budova (popis stavby: sociálne zariadenie) bez súpisného čísla, na parcele registra „C“ č. 5365/2, (Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 5365/2 pod stavbou nie je evidovaný na liste vlastníctva) • Samostatne stojaca garáž (popis stavby: garáž) bez súpisného čísla, na parcele registra „C“ č. 5365/2, (Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 5365/2 pod stavbou nie je evidovaný na liste vlastníctva) • Priemyselná budova (popis stavby: prístrešok na vápenec) bez súpisného čísla, na parcele registra „C“ č. 5365/3, • Administratívna budova (popis stavby: prevádzková budova) bez súpisného čísla, na parcele registra „C“ č. 5365/3. 	
Predmet dražby sa draží tak ako „stojí a leží“.	
Dátum a čas obhliadky:	24.11.2025 o 14:30 hod.
Miesto obhliadky (adresa predmetu obhliadky)	(Hlboká 915/33, 901 01 Malacky), GPS: 48.446894, 17.038039

Sprístupnenie: a) Nehnutelnosti boli sprístupnené znalcom za účelom vypracovania znaleckého posudku. Vlastník (nájomca / užívateľ či iná osoba) predmetu ohodnotenia týmto potvrdzuje, že na predmete ohodnotenia neviaznu 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) Nehnutelnosti neboli sprístupnené dražobníkovi a ani znalcom 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 sprístupnený uviesť dôvod:

.....

.....

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 106 Malacky
 Obec : 508063 Malacky
 Katastrálne územie : 835196 Malacky

Dátum vyhotovenia : 7.12.2025
 Čas vyhotovenia : 17:26:57
 Údaje platné k : 5.12.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1805

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 12

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1575/1	7307	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1575/2	687	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1575/3	22	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1575/4	351	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1575/5	24	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1575/6	187	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1575/7	132	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1575/8	18	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1575/9	96	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1575/10	143	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5360/5	3195	Ostatná plocha	34		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
5365/3	9179	Ostatná plocha	17		1	1	
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
- 34 Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

Počet stavieb: 15

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
915	1575/6	15	administratívna budova		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	1575/2	1	skladové hospod.		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	1575/3	1	kotolňa		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	1575/4	1	dielňa		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	1575/5	20	vrátnica		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	1575/7	12	sociálna budova		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	1575/8	1	kotolňa		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	1575/9	1	dielňa		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	1575/10	2	dielňa		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	5365/3	20	rampa		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	5365/3	1	strojovňa		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	5365/2	20	sociálne zariadenie		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 5365/2 pod stavbou nie je evidovaný na liste vlastníctva.					
Iné údaje: Bez zápisu					
	5365/2	7	garáž		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 5365/2 pod stavbou nie je evidovaný na liste vlastníctva.					
Iné údaje: Bez zápisu					
	5365/3	1	prístrešok na vápenec		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	5365/3	15	prevádzková budova		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 1 Priemyselná budova
- 2 Poľnohospodárska budova
- 7 Samostatne stojaca garáž
- 12 Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia
- 15 Administratívna budova
- 20 Iná budova

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Regena, spol.s r.o., Glejovka 1, Pezinok, PSČ 902 03, SR, IČO: 34108726	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-5529/2017, právopł.26.02.2018. - 698/18 V-2064/2021: Kúpna zmluva, právopł. 20.05.2021 (C KN par.č. 5360/5) - 1290/21 Z-3170/2021: Rozhodnutie o odstránení stavby č.j. ÚVaŽP/359-3288/2021/JURB, právopł. 30.03.2021 - 2662/21	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-272/2024: Uznesenie Mestského súdu Bratislava III sp. zn.: 81K/44/2024 - vyhlásenie konkurzu na majetok dlžníka - 1556/24	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	V- 5227/13 Záložné právo v prospech BL Consulting, s.r.o., Šoltésová 14, Bratislava, IČO 35821132 vyplývajúce zo zmluvy o pôžičke na parc.č. 1575/1- 1575/10, 5365/3, adm.budova s.č. 915 na parc.č. 1575/6, sklad bez s.č. na parc.č. 1575/2, kotolňa bez s.č. na parc.č. 1575/3, dielňa bez s.č. na parc.č. 1575/4, vrátnica bez s.č. na parc.č. 1575/5, soc.budova bez s.č. na parc.č. 1575/7, kotolňa bez s.č. na parc.č. 1575/8, dielňa bez s.č. na parc.č. 1575/9, dielňa bez s.č. na parc.č. 1575/10, soc.zariadenie bez s.č. na parc.č. 5365/2, garáž bez s.č. na parc.č. 5365/3, prevadz.budova bez s.č. na parc.č. 5365/3, rampa bez s.č. na parc.č. 5365/3, strojovňa bez s.č. na parc.č. 5365/3, sklad hospod. bez s.č. na parc.č. 5365/3, právopł. 10.01.2014 - 105/14
Vlastník poradové číslo 1	V-1514/2021 - Záložné právo v prospech BL Consulting, s.r.o., IČO:35 821 132, Šoltésovej 14, 811 08 Bratislava na zabezpečenie pohľadávky vzniknutej zo zmluvy - dohody o novácii záväzku zo dňa 26.03.2021, právopł. 09.04.2021 (C-KN par.č. 1575/1, 1575/2, 1575/3, 1575/4, 1575/5, 1575/6, 1575/7, 1575/8, 1575/9, 1575/10, 5365/3, stavba administratívna budova s.č. 915 na C-KN par.č. 1575/6, stavba skladové hospodárstvo bez s.č. na C-KN par.č. 1575/2, stavba kotolňa bez s.č. na C-KN par.č. 1575/3, stavba dielňa bez s.č. na C-KN par.č. 1575/4, stavba vrátnica bez s.č. na C-KN par.č. 1575/5, stavba sociálna budova bez s.č. na C-KN par.č. 1575/7, stavba kotolňa bez s.č. na C-KN par.č. 1575/8, stavba dielňa bez s.č. na C-Kn par.č. 1575/9, stavba dielňa bez s.č. na C-KN par.č. 1575/10, stavba skladové hospodárstvo bez s.č. na C-KN par.č. 5365/3, stavba rampa bez s.č. na C-KN par.č. 5365/3, stavba strojovňa bez s.č. na C-KN par.č. 5365/3, stavba sociálne zariadenie bez s.č. na C-KN par.č. 5365/2, stavba garáž bez s.č. na C-Kn par.č. 5365/2, stavba prístrešok bez s.č. na C-KN par.č. 5365/3, stavba prevádzková budova bez s.č. na C-KN par.č. 5365/3) - 865/21

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Parcela registra C, 5365/3

Borislavský > Malacky > Malacky - k.ú. Malacky



Vytlačené z aplikácie MAPKA. Nepoužiteľné na právne účelny.

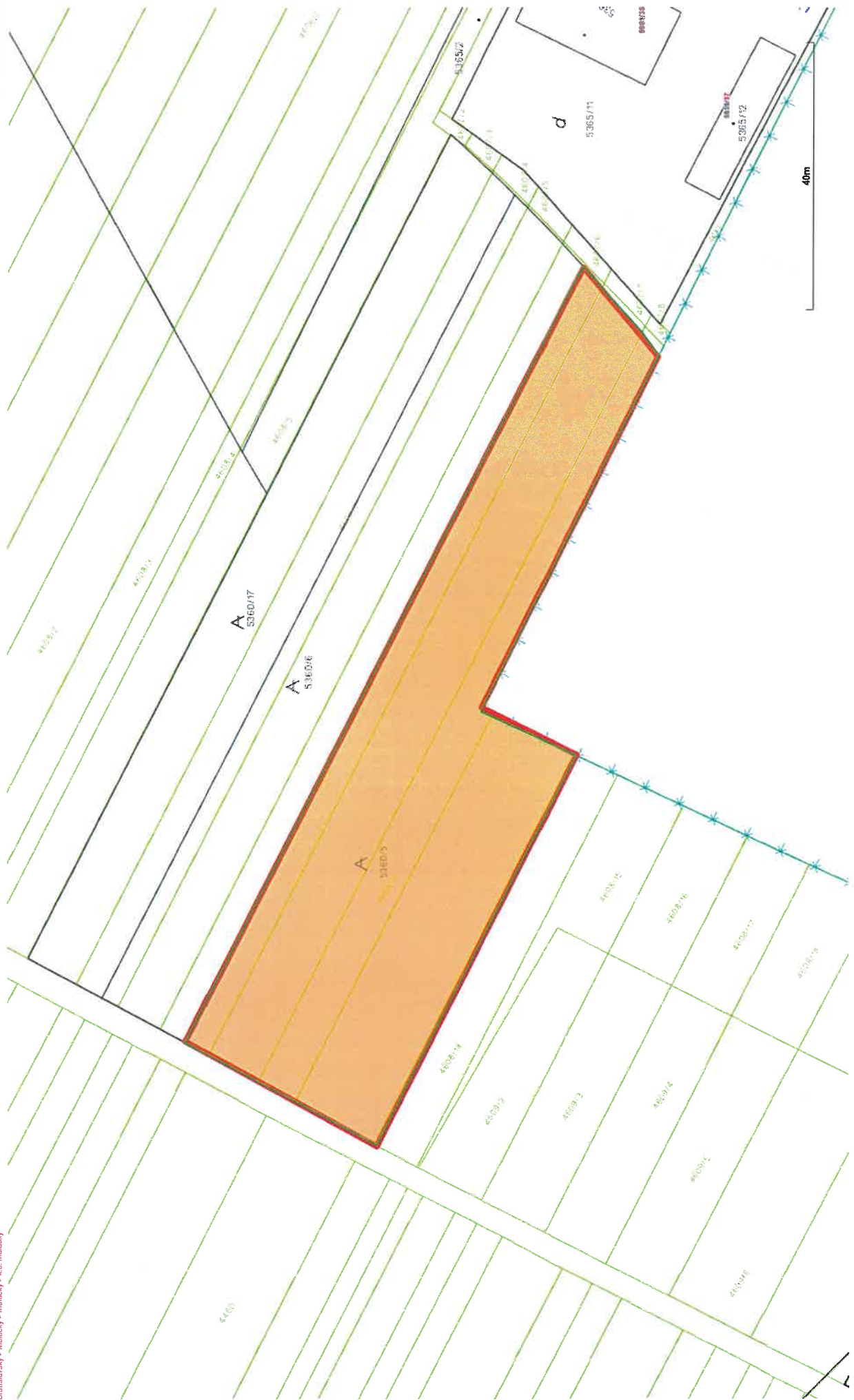
Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na právne účelny. Vytyčenie pozemkov a osadenie stavieb na pozemky, vytyčenie pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborná spôsobilá osoba.

Parcela registra C, 5360/5

Borislavský > Malacky > Malacky - k.ú. Malacky

Parcela registra C, 5360/5

Bratislavský - Malácký - Malácky kú. Malácky



Číslo listu vlastníctva

1805

Wymera parcely v m²

3195

Katastrálne územie

Malacky

Oblasť

Malacky

Druh pozemku

Ostatná plocha

Spôsob využívania pozemku

Pozemok na ktorom je manipulačná a skládová plocha, objekt a stavba slúžiaca lešnému hospodárstvu

Umiestnenie pozemku

Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnuteľnosť

Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Druh právneho vzťahu

Nevidovaný

Dátum platné k dátumu

05. 12. 2025

Druh obrátenej nehnuteľnosti (0)

Neexistuje záznam

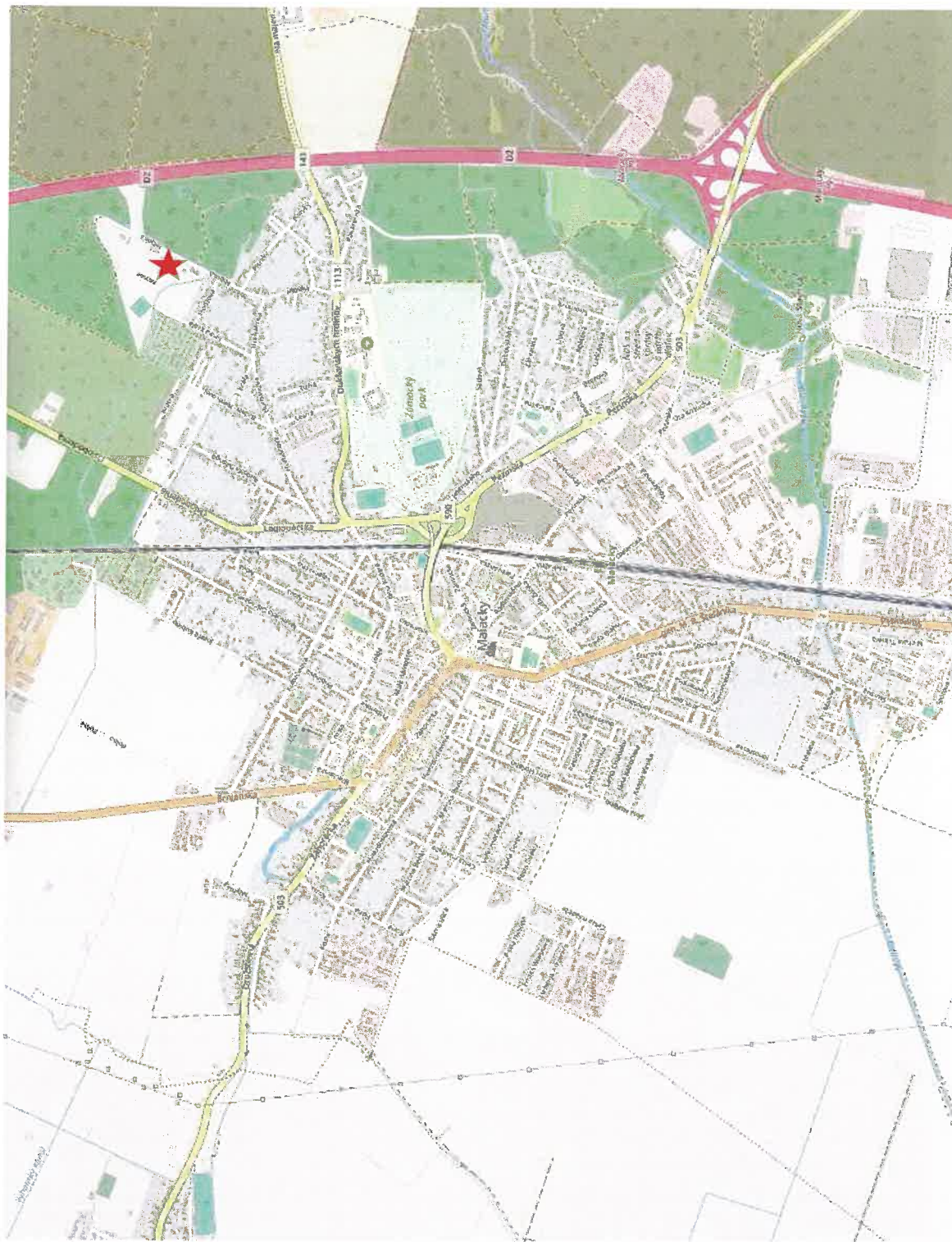
Stavby (0)

Neexistuje záznam o stavbách

Vlastník (1)

1. Regena, spol.s r.o., Giešovka 1, Pezňok, PSČ 902 03, SR (Podiel: 1/1)

Mapa širších vzťahov



05_Ortofoto mapa povrchov s približnými dĺžkami

Bratislavský > Malacky > k.ú. Malacky



Mesto Malacky

Bernoláková 5188/1A, 90101 Malacky

•
auctio s.r.o.
Kmeťkova 30
94901 Nitra
Slovenská republika
•

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Malacky
41779/2025/ 1/27.10.2025	ÚSR/3448/42864/2025/BALZ	Ing. Lukáš Balážik	07. 11. 2025

Vec

Územnoplánovacia informácia - auctio s.r.o. - odpoveď

Mesto Malacky ako vecne a miestne príslušný orgán v zmysle zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v nadväznosti na § 40 ods. 13 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, vydáva nasledovnú územnoplánovacia informáciu:

Podľa platného územného plánu pozemky reg. C KN parc. č. 1575/1, 1575/2, 1575/3, 1575/4, 1575/5, 1575/6, 1575/7, 1575/8, 1575/9, 1575/10, 5360/5 a 5365/3 v k.ú Malacky zasahujú do viacerých regulatívov funkčného využitia územia, a to:

- pozemky parc. reg. C KN č. 1575/5, 1575/6, 1575/7, 1575/8, 1575/9 a 1575/10 v k.ú. Malacky sa nachádzajú v zastavanom území obce na ul. Hlboká v území, ktoré je určené územným plánom ako Plochy špecifického bývania (BŠ).

- pozemky parc. reg. C KN č. 1575/1, 1575/2, 1575/4 Malacky sa nachádzajú v zastavanom území obce na ul. Hlboká. Časť pozemkov je určené územným plánom ako Plochy špecifického bývania (BŠ) a časť pozemkov ako Plochy komunálnej, stavebnej výroby a výrobných služieb (VK). Časťou pozemkov je navrhovaná cesta typu B1.

- pozemok parc. reg. C KN č. 1575/3 a 5365/3 v k.ú. Malacky sa nachádza v zastavanom území obce na ul. Hlboká v území, ktoré je určené územným plánom ako Plochy komunálnej, stavebnej výroby a výrobných služieb (VK).

- pozemok parc. reg. C KN č. 5360/5 v k.ú. Malacky sa nachádza mimo zastavaného územia obce na ul. Hlboká. Časť pozemku je určená územným plánom ako Plochy komunálnej, stavebnej výroby a výrobných služieb (VK) a časť ako Plochy športových a telovýchovných zariadení (RŠ).

Plochy komunálnej, stavebnej výroby a výrobných služieb VK

Na území mestského bloku sú umiestnené predovšetkým väčšie zariadenia komunálnej, stavebnej výroby a výrobných služieb. Všetky objekty vo funkčnej ploche musia spĺňať reguláciu max. výšky objektu do 20 metrov.

FUNKČNÉ VYUŽITIE: PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné funkcie

- plochy a zariadenia komunálnej a stavebnej výroby,

Vhodné (konvenujúce) funkcie

- sklady a skladovacie plochy,
- obchodné, kancelárske a správne budovy,
- služobné byty v maximálnom rozsahu do 300 m² celkovej hrubej podlažnej plochy na jeden areál,
- čerpacie stanice pohonných hmôt,
- odstavné miesta a garáže,
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie a plochy trás a zastávok MHD,
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň.

Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie

- výučbové a doškoloňovacie zariadenia,
- ubytovacie zariadenia na prechodné bývanie,
- podnikové zdravotnícke zariadenia (ambulancia závodného lekára).

NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

- trvalé bývanie v akejkoľvek podobe (okrem služobných bytov),
- všetky stavby a zariadenia, ktoré sú svojou prevádzkou nezlúčiteľné s prípustnými funkciami.

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- parkovanie užívateľov zariadení musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

Plochy špecifického bývania BŠ

Územie mestského bloku slúži výlučne na bývanie v nízkopodlažnej zástavbe pre účely prechodného bývania pre sociálne odkázaných, prípadne sociálne neprispôsobivých obyvateľov.

Všetky objekty vo funkčnej ploche musia spĺňať reguláciu max. počtu nadzemných podlaží do 1 nadzemných podlaží (+ podkrovie, resp, ustúpené podlažie).

FUNKČNÉ VYUŽITIE: PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné funkcie

- bývanie v zariadeniach pre prechodné bývanie,
- zeleň záhrad

Vhodné (konvenujúce) funkcie

- malopodlažné bytové domy
- malokapacitné zariadenia vybavenosti vzdelávania a kultúry,
- ihriská pre potreby obyvateľov územia
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie a plochy trás a zastávok MHD,
- parkovo upravená líniová a plošná verejná zeleň,
- nevyhnutné odstavné plochy pre automobily.

Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie

- zariadenia maloobchodu, verejného stravovania a nerušiacich služieb pre obyvateľov územia,
- základné školstvo,
- základná zdravotnícka vybavenosť,
- zariadenia administratívy,
- kostoly a modlitebne, kultúrne, sociálne, zdravotnícke, športové zariadenia, MŠ pre obsluhu tohto územia

NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

- výroba, veľkoobchod, skladovanie a zariadenia dopravy
- všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hľadavcov apod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov na účely bývania a znižujú kvalitu obytného prostredia,

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov

Plochy športových a telovýchovných zariadení RŠ

Územie mestského bloku tvoria plochy monofunkčnej areálovej športovej vybavenosti ihrísk, štadiónov a krytých športovísk.

FUNKČNÉ VYUŽITIE: PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné funkcie

- kryté športoviská,
- otvorené športoviská, ihriská
- rekreačno-oddychové plochy a zariadenia,
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň a sprievodná zeleň komunikácií,
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie a plochy trás a zastávok MHD.

Vhodné (konvenujúce) funkcie

- doplnkové zariadenia maloobchodu, verejného stravovania a služieb súvisiacich s rekreáciou a oddychom,
- služobné byty, v maximálnom rozsahu do 300 m² celkovej hrubej podlažnej plochy na jeden areál
- odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia,
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia

Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie

- menšie ubytovacie zariadenia súvisiace s dominantnou funkciou

NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

- bývanie v rodinných a bytových domoch (okrem služobných bytov),
- zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb, ako aj zariadenia dopravy a technickej infraštruktúry,
- všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov apod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov využívaných verejnosťou.

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

Platným územným plánom obce mesta Malacky je určený koeficient zelene (KZ), ktorý je stanovený ako pomer medzi započítateľnými plochami zelene a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Koeficient zelene stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy (resp. pozemku stavby). $KZ = \text{započítateľná plocha zelene (m}^2\text{)} : \text{rozloha funkčnej plochy (pozemku stavby (m}^2\text{))}$.

Pre regulatív Plochy komunálnej, stavebnej výroby a výrobných služieb VK je stanovený KZ 0,15.

Pre regulatív Plochy špecifického bývania BŠ je stanovený KZ 0,25.

Pre regulatív Plochy športových a telovýchovných zariadení RŠ je stanovený KZ 0,30.

Výpočet množstva započítateľnej zelene

Kategória zelene / Požadovaná hrúbka substrátu / Koeficient zápočtu / Poznámka

Zeleň na rastlom teréne / bez obmedzenia / 1,0 / Komplexné sadovnícke úpravy pre mestské prostredie)

Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami / nad 1,2 m / 0,8 / Trávnik, kríky, stromy so strednou korunou

Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami / nad 0,5 m / 0,3 / Trávnik, kvety, kríky

Zeleň na budovách (zelené strechy) v centrálnej mestskej zóne / nad 0,5 m / 0,3 / Trávnik, kríky

Zeleň na budovách (zelené strechy) v centrálnej mestskej zóne / do 0,5 m / 0,15 / Trávnik, sukulenty.

Zároveň si Vás dovoľujeme upozorniť, že územnoplánovacia informácia sa nevydáva v súvislosti s umiestnením alebo povolením konkrétnej stavby, alebo posúdením stavebného zámeru a nie je záväzným stanoviskom podľa § 24, 40a, 40b ani 40c zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov.

JUDr. Ing. Juraj Říha, PhD.

primátor mesta

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE MESTA MALACKY - ZMENY A DOPLNKY



Komplexný urbanistický výkres

M 1 : 5 000

2



Spracovateľ: Aurex, spol. s r.o., Bratislava

Obstarávateľ: Mesto Malacky

Riaditeľ: Ing. arch. Ľubomír Klaučo
 Hlavný riešiteľ: Ing. arch. Vojtech Hrdina, Ph.D.
 Zodpovedný riešiteľ: Ing. arch. Vojtech Hrdina, Ph.D.
 Ing. arch. Tibor Skalák
 Ing. arch. Viola Krupová

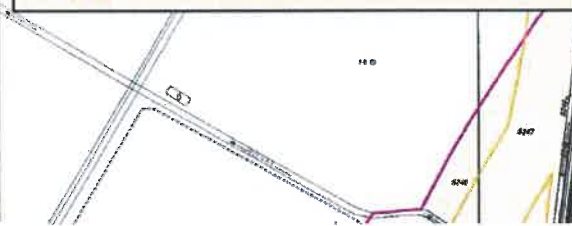


April, 2004

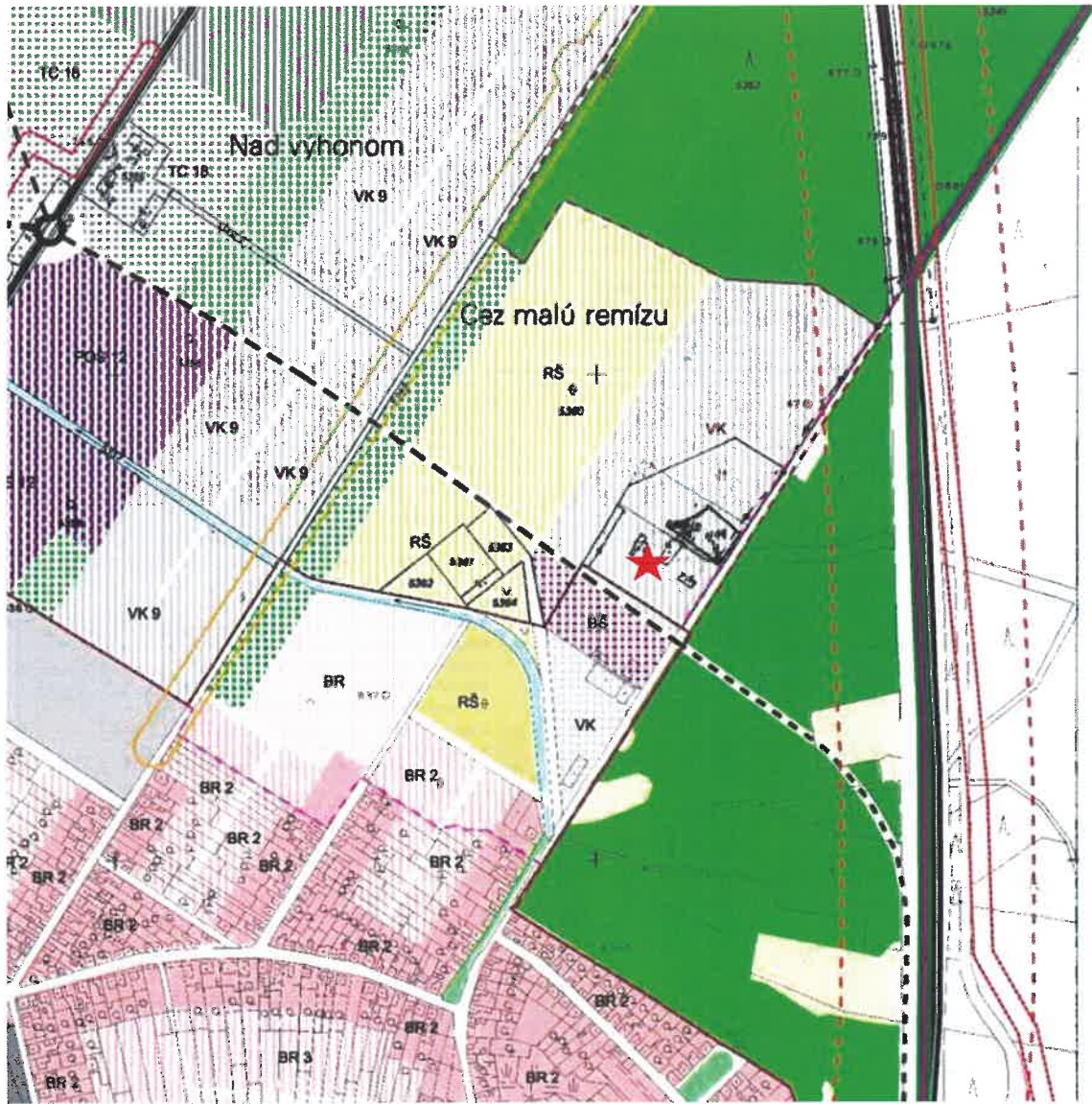
stav návrh výhled

- Rodinné domy (BR)
 - Rodinné domy mestského typu (BRM)
 - Rodinné domy na prestavbu (BRP)
 - Špeciálne formy bývania (BŠ)
 - Bytové domy (BB)
 - Bytové domy mestského typu (BBM)
 - Rodinné domy s komerčnými aktivitami (BZ)
 - Zmiešané býv. rod. a byt. domov s komer. aktivitami (BRZ)
 - Mestské polyfunkčné územie (PM)
 - Polyfunkčné územie obchodu a služieb (POS)
 - Polyfunkčné územie obchodných a výrobných služieb (PVS)
 - Zariadenia verejného vybavenia (AVA, AVV, AVZ, AVK, AVT, AVOS)
 - Školstvo (AVŠ)
 - Priemyselný park Záhoria
 - Šport a rekreácia
 - Plochy zariadení športu a telovýchovy (RŠ)
 - Plochy rekreácie a rekreačný areál (RA)
 - Golfový areál (RA)
 - Priemyselná výroba (VP)
 - Komunálna, stavebná výroba a výrobné služby (VK)
 - Stavebná výroba (VK)
 - Plochy skladových a distribučných areálov (VD)
 - Technologické centrum (TC)
 - Poľnohospodárska výroba (VPP)
 - Zariadenia leňého hospodárstva
 - Areál technického vybavenia zásobovania vodou (ATI)
 - Areál technického vybavenia odkaňalovania (ATI)
 - Areál technického vybavenia zásobovania elektrickou energiou (ATI)
 - Areál technického vybavenia zásobovania plynom (ATI)
 - Kultúrna pamiatka
 - Objekty historickej identity
 - Bývalý židovský cintorín a saské hroby
 - Pomník - kultúrna pamiatka
 - Verejná zeleň
 - Parky a parkovo upravené plochy
 - Zeleň cintorínov
 - Ochranná zeleň
 - Zeleň komunikácií
 - Záhradkárské osady
 - Omá pôda
 - Lesy
 - Lesopark
 - Vodné toky a plochy
 - Plochy špeciálnych zariadení
- BB 2 Kód regulatívu vif text / počet podlaží

- Hranica riešeného územia
 - Hranica urbanistického obvodu
 - Hranica Vojenského obvodu Záhoria
 - Hranica zastavaného územia - stav
 - Hranica zastavaného územia - návrh
 - Trasa "optokábľa"
 - Ochranné pásmo podzemného zásobníka plynu
 - Ochranné pásmo cintorína
 - Ochranné pásmo diaľnice
 - Ochranné pásmo železnice
 - Ochranné pásmo elektrického vedenia
 - Bezpečnostné pásmo plynovodu
 - Ochranné pásmo ČOV - stav
 - Ochranné pásmo ČOV - návrh
 - Ochranné pásmo poľnohospodárskych dvorov
 - Areál technického vybavenia hromadnej dopravy
 - Cestná doprava, parkoviská, garáže, čerpadlá PHM
 - Autobusové nádražie, plochy železničnej dopravy
- stav návrh výhled
- Diaľnica
 - Cesta typ B1
 - Cesta typ B1 - podchod
 - Cesta typ B2
 - Cesta typ B2 - podchod
 - Cesta typ C1
 - Cesta typ C2
 - Cesta typ C2 - podjazd
 - Cesta pešia typ D2 - podchod



- Priemyselná výroba (VP)
- Komunálna, stavebná výroba a výrobné služby (VK)
- Stavebná výroba (VK)
- Plochy skladových a distribučných areálov (VD)
- Technologické centrum (TC)
- Ochranná zeleň
- Zeleň komunikácií
- Plochy zariadení športu a telovýchovy (RŠ)
- Plochy rekreácie a rekreačný areál (RA)



FOTODOKUMENTÁCIA



Celkový pohľad na stavbu administratívna budova na p.č. 1575/6



Pohľad na stavbu administratívna budova na p.č. 1575/6 a sociálna budova na p.č. 1575/7



Interiér administratívna budova a sociálna budova



Interiér administratívna budova a sociálna budova



Kotolňa na p.č. 1575/8 exteriér a interiér



Dielňa na p.č. 1575/9



Interiér dielne na p.č. 1575/9



Dielňa na p.č. 1575/10



Dielňa na p.č. 1575/10



Interiér dielne na p.č. 1575/10



skladové hospodárstvo na p.č. 1575/2



interiér



skladové hospodárstvo na p.č. 1575/2



interiér



skladové hospodárstvo na p.č. 1575/2



interiér



prístrešok na vápenec na p.č. 5365/3 a betónové spevnené plochy



prevádzková budova na p.č. 5365/3



prevádzková budova na p.č. 5365/3 interiér





Dielňa na p.č. 1575/4



spevnené plochy asfaltové pred dielňou



Dielňa na p.č. 1575/4 a vrátnica na p.č. 1575/5



Dielňa na p.č. 1575/4 interiér



Vrátnica na p.č. 1575/5



Vrátnica na p.č. 1575/5 interiér





Technická miestnosť prípojky plynu



prípojka NN na pozemku



Prípojka vody a vodomerná šachta



Oplotenie areálu od ulice



vstup do areálu cez otváravú bránu



Oplotenie plechové plné od ulice



Oplotenie plechové plné od ulice s bránou



Oplotenie plechové plné zo severnej strany



Asfaltové spevnené plochy



Pohľad na pozemok p.č. 5365/3 a plochy zelene a spevnené plochy







Pozemok p.č. 5360/5 zarastený

Internetové cenové ponuky - stavby

STAVBY SKLADOV A HOSPODÁRSKÝCH PRIESTOROV:

www.topreality.sk

- 1  **ZNÍŽENIE CENY - Predaj skladových priestorov a zastrešených plôch v lokalite obce Gajary v priemyselnej zóne „Textilka“ len 10 minút od ...**
Gajary (Malacky) **249 990 €**
198,25 €/m²
1261 m² 1261 m²
10.12.2025 • SKLADOVÝ OBJEKT GAJARY • REALITNÉ KANCELÁRIE
- 2  **DIRECTREALIZabehnutý autoservis s veľkorysým pozemkom a veľkým potenciálom v obci Jablonové**
Jablonové, Jablonové (Malacky) **560 000 €**
1 435,90 €/m²
390 m² 390 m² 950 m²
8.12.2025 • SKLADOVÝ OBJEKT JABLONOVÉ • DIRECT REAL, SPOL. S R.O.
- 3  **BOSEN | Novopostavená hala s administratívnym priestorom, Stupava**
Cementárska, Stupava (Malacky) **899 000 €**
1 827,24 €/m²
492 m² 395 m²
1.12.2025 • OBJEKT PRE OBCHOD STUPAVA • BOSEN GROUP S.R.O.
- 4  **CREDA | predaj zateplené skladové / výrobné priestory, Studienka**
Studienka (Malacky) **260 000 €**
130,00 €/m²
2000 m² 2200 m²
10.12.2025 • VÝROBNÝ OBJEKT STUDIENKA • CREDA

POZEMKY PRIEMYSELNÝCH AREÁLOV:

www.topreality.sk

- 5  **Priemyselný pozemok v meste Malacky**
Pofná, Malacky **59,50 €**
59,50 €/m²
3600 m²
10.12.2025 • PRIEMYSELNÁ ZÓNA MALACKY • REALITY ZÁPORA
- 6  **POZEMKY - priemyselná zóna, u nás v Zohri**
Zohor (Malacky) **52,00 €**
52,00 €/m²
3985 m²
6.12.2025 • PRIEMYSELNÁ ZÓNA ZOHOR • SOLUBET S. R. O.
- 7  **LUMERA / Na predaj stavebný pozemok Malacky Továrenská ulica**
Továrenská, Malacky **515 000 €**
79,23 €/m²
6500 m²
4.12.2025 • PRIEMYSELNÁ ZÓNA MALACKY • LUMERA REAL ESTATE S.R.O.

P.č.	cena	plocha m2	cena/m2
5	214 200,00 €	3600,0 m2	59,50 €
6	237 107,50 €	3985,0 m2	59,50 €
7	515 000,00 €	6500,0 m2	79,23 €

min	59,50 €
max	79,24 €
median	59,50 €
váhový priemer	68,61 €
aritmetický priemer	66,08 €

STAVEBNÉ POZEMKY PRIEMYSELNÝCH AREÁLOV:

www.topreality.sk

8  **Na predaj stavebný pozemok v Malackách 6990 m2** **RE/MAX**
 Nevypĺňané, Malacký **100,00 €**
 6990 m² 6990 m² 100,00 €/m²
 10.12.2025 • KOMERČNÁ ZÓNA MALACKY • RE/MAX SLOVAKIA

9  **NA PREDAJ 3 pozemky v Stupave- podnikateľské a výrobné aktivity** **100,00 €**
 Stupava (Malacký) 100,00 €/m²
 515 m² 100,00 €/m²
 5.10.2025 • KOMERČNÁ ZÓNA STUPAVA • AMOS REALITY, S.R.O.

10  **STAVEBNÝ POZEMOK - centrum MALACIEK** **SortieRealty**
 Záhorácka, Malacký **199 000 €**
 1752 m² 113,58 €/m²
 9.12.2025 • INÝ STAVEBNÝ POZEMOK MALACKY • SORTIEREAL S. R. O.

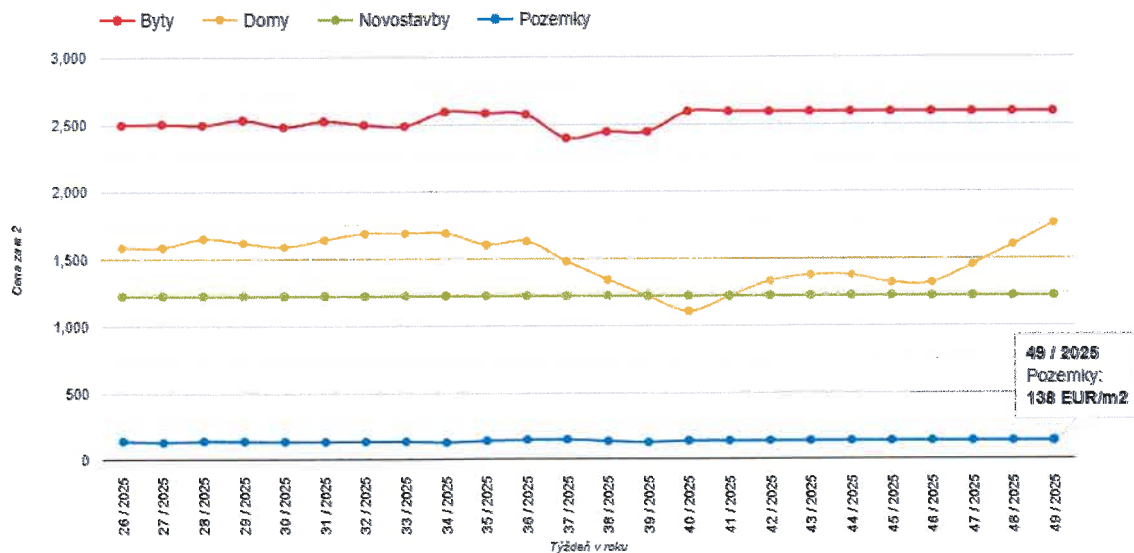
P.č.	cena	plocha m2	cena/m2
8	699 000,00 €	6990,0 m2	100,00 €
9	51 500,00 €	515,0 m2	100,00 €
10	199 000,00 €	1752,0 m2	113,58 €

min	100,00 €
max	113,59 €
median	100,00 €
váhový priemer	102,58 €
aritmetický priemer	104,53 €

<https://www.trh.sk/statistiky-cien-nehnutelnosti/okres-malacky.html>

Kraj: Bratislavský Okres: Malacký

Prehľad cien Malacky



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Stavebníctvo, odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 915446.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 58/2025.

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



