

Znalec: Ing. Peter Villant, Agátová 539/4, 962 71 Dudince, +421 948 161 064, peter.villant@gmail.com,
www.znalec.cc

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

Číslo spisu (objednávky): 206/2020

ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo: 206/2020

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - zapísané na liste vlastníctva č.1749, k.ú. Šumiac, obec Šumiac, okres Brezno, pre účely dražby.

Počet listov (z toho príloh): 47 (9)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností - zapísané na liste vlastníctva č.1749, k.ú. Šumiac, obec Šumiac, okres Brezno, pre účely dražby.

2. Účel znaleckého posudku:

Účel dražby.

3. Dátum vyžiadania posudku:

11.9.2020

4. Dátum ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok:

2.10.2020

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5.1. Dodané objednávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku 11.9.2020

5.2. Obstarané znalcom:

- Informatívny výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 1749 zo dňa 2.12.2020
- Informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 2.12.2020
- Fotodokumentácia exteriéru zo dňa 2.10.2020

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon č. 93/2006 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 490//2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 400/2006 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 491/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 626/2007 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 492/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 534/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 490/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 565/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 491/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 492/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z.z. ktorou sa mení vyhláška č. 490/2004 Z.z. a ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 34/2009 Z.z. ktorou sa mení vyhláška č. 491/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z. ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z.z.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Zákon NR SR č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Katastrálny portál na internete (www.katasterportal.sk)

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

2. Všeobecné údaje:

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

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

2.1. Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie pre výpočet všeobecnej hodnoty. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4. štvrt'rok 2020.

2.2. Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti:

Miestna obhliadka bola vykonaná 2.10.2020 za účasti zadávateľa a bez účasti majiteľa nehnuteľnosti. **Nehnuteľnosť nebola sprístupnená.** Fotodokumentáciu súčasného stavu časti exteriéru nehnuteľnosti som vykonal tiež dňa 2.10.2020.

2.3. Vlastnícke a evidenčné údaje:

Vid' list vlastníctva v prílohách tohto posudku.

2.4. Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom:

Znalcovi boli poskytnuté vyššie uvedené pôvodné stavebno-právne doklady k ohodnocovanej nehnuteľnosti. Ďalšie podklady k onehnuteľnostiam neboli poskytnuté. Vzhľadom na skutočnosť, že nehnuteľnosť nebola sprístupnená, nebolo možné porovnať poskytnutú dokumentáciu so skutkovým stavom. Na nehnuteľnosť sa neviažu žiadne iné ťarchy a iné záväzky znalcovi nie sú známe, okrem tiarch zapísaných na liste vlastníctva.

2.5. Predmetom ohodnotenia sú nasledovné nehnuteľnosti:

- priemyselná budova súp.č.686 s príslušenstvom, postavená na parcele č.4773/10,
- priemyselná budova súp.č.695 s príslušenstvom, postavená na parcele č.4773/11,
- priemyselná budova súp.č.744 s príslušenstvom, postavená na parcele č.4773/7,
- priemyselná budova súp.č.745 s príslušenstvom, postavená na parcele č.4773/9,
- priemyselná budova súp.č.746 s príslušenstvom, postavená na parcele č.4772/4,
- priemyselná budova súp.č.747 s príslušenstvom, postavená na parcele č.4751/5,
- iná budova súp.č.748 s príslušenstvom, postavená na parcele č.4751/6,
- samostatne stojaca garáž súp.č.749 na parcele č.4773/6,
- iná budova súp.č.789 s príslušenstvom, postavená na parcele č.4775/18,
- priemyselná budova súp.č.790 s príslušenstvom, postavená na parcele č.4775/17,
- priemyselná budova súp.č.791 s príslušenstvom, postavená na parcele č.4772/6
- pozemky registra "C" parc.č.4751/2, 4751/5, 4751/6, 4751/7, 4751/8, 4751/10, 4751/11, 4751/12, 4751/13, 4751/14, 4752, 4753, 4759, 4760, 4771/1, 4771/2, 4772/1, 4772/2, 4772/3, 4772/4, 4772/6, 4773/1, 4773/2, 4773/3, 4773/5, 4773/6, 4773/7, 4773/8, 4773/9, 4773/10, 4773/11, 4773/12, 4773/13, 4774, 4775/1, 4775/2, 4775/16, 4775/17, 4775/18, 4784/1, 4784/3, 4802/10, 4803/1, 4803/2, všetko zapísané na liste vlastníctva č. 1749 , k.ú. Šumiac, obec Šumiac, okres Brezno.

2.6. Nehnutel'nosti, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Nie sú žiadne.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.1.1 Garáž (dvojgaráž) súp.č.749 na parcele č.4773/6

POPIS STAVBY

Jedná sa o dvojgaráž.

6) Stavba č.p. 749 na pozemku p.č. 4773/6 – garáž

Budova dvougáží je jednopodlažná budova se svislou zděnou nosnou konstrukci z roku 1972, stáří 47 let, celková techn. životnost 80 let, techn. opotřebení 59 %. Střecha je pultová se střešní krytinou z pozinkovaného plechu. Vnitřní i venkovní úprava stěn je z vápenné hladké omítky. Podlaha je betonová s cementovým potěrem. Osazena jsou 2 x vrata. Elektroinstalace chybí.

- Stavba má 1 NP. ZP 1.NP: 46,48 m², OP: 121,68 m³, užitná plocha: 41,83 m².

Okres: Brezno
Obec: ŠUMIAC
Katastrálne územie: Šumiac

8. júna 2020 21:38

⑧ ZGARAĽE 50 749



ZGARAĽE



ZATRIEDENIE STAVBY**JKSO:** 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení**KS:** 124 2 Garážové budovy**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1972	46,48	46,48	18/46,48=0,387

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
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhl'adom	360
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.1 vápenná, štuková omietka	250
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	4205

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.5 drevené zvlakové (2 ks)	290
	Spolu	290

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 2,638$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4205 + 290 * 0,387)/30,1260$	143,31

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1972	48	12	60	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	143,31 €/m ² *46,48 m ² *2,638*0,95	16 693,25
Technická hodnota	20,00% z 16 693,25	3 338,65

2.2 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)**2.2.1 Priemyselná budova (kancelárske priestory) súp.č.686 na parcele č.4773/10****POPIS STAVBY**

Jedná sa o drevenú zrubovú stavbu, ktorá slúžila ako byt správcu. Poskytnutý popis:

1) Stavba č.p. 686 na pozemku p.č. 4773/10 – kancelárske priestory

Srubová stavba z roku 1942 (fiktívni 1960), stáří 77 let, celková techn. životnost 80 let, technické opotrebení 72 %.

- Zděná podezdívka z kamene, obvodové stěny dřevěné tl. 25 cm, okna dřevěná dvojitá, dveře dřevěné plné, podlahy dřevo a keramická dlažba, vytápění el. akumulacími kamny a kamna na tuhá paliva. Rozvod studené i teplé vody. Zdroj teplé vody je el. bojler. Vybavení koupelny: vana, umyvadlo. Střecha je sedlová s vikýřem, dřevěný krov, střešní krytina z pozinkovaného plechu. Budova sloužila jako byt správce.

- Stavba má 1 NP + podkroví. ZP 1.NP: 85,36 m², celková ZP: 136,58 m², OP: 470,12 m³, užitná plocha 109,26 m².

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 801 61 budovy administratívne (správne)

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Vrchná stavba	
470,12	470,12
Obstavaný priestor stavby celkom	470,12

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,029 \text{ (drevená a na báze drevnej hmoty)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	85,36	85,36	Repr. 2,7		2,7
Podkrovné	2	51,22	51,22	Repr. 2,3		2,3

Priemerná zastavaná plocha:

$$(85,36 + 51,22) / 2 = 68,29 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(85,36 * 2,7 + 51,22 * 2,3) / (85,36 + 51,22) = 2,55 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 68,29) = 1,2714$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,55) = 1,1235$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,71
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	18,51
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,80
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,63
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,18
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,80	0,80	0,87
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,63
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	2,61
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,18
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,27
11	Dvere	3,00	0,90	2,70	2,94
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,80	4,00	4,36
14	Povrchy podláh	3,00	0,90	2,70	2,94
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,36
16	Elektroinštalácia	6,00	0,80	4,80	5,23
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,27
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,27
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,50	1,00	1,09
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,80	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,80	2,40	2,61
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00

25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,54
	Spolu	100,00		91,80	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 91,80 / 100 = 0,9180$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
 $VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,638 * 0,9180 * 1,2714 * 1,1235 * 1,029 * 0,95$
 $VH = 314,5150 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Priemyselná budova (kancelárske priestory) súp.č.686 na parcele č.4773/10	1942	78	12	90	86,67	13,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$314,5150 \text{ €/m}^3 * 470,12 \text{ m}^3$	147 859,79
Technická hodnota	13,33 % z 147 859,79 €	19 709,71

2.2.2 Priemyselná budova (ubyt.objekt) súp.č.695 na parcele č.4773/11

POPIS STAVBY

Stavba neexistuje.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 61 budovy administratívne (správne)
KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Vrchná stavba	
0	0,00
Obstavaný priestor stavby celkom	0,00

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)

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 00,00 / 100 = 1,0000$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$

$$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,638 * 1,0000 * 1,0000 * 1,0000 * 1,029 * 0,95$$

$$VH = 239,8520 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Priemyselná budova (ubyt.objekt) súp.č.695 na parcele č.4773/11	1942	78	22	100	78,00	22,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	239,8520 €/m ³ * 0,00 m ³	0,00
Technická hodnota	22,00 % z 0,00 €	0,00

2.2.3 Priemyselná budova (prevádzková budova) súp.č.744 na parcele č.4773/7**POPIS STAVBY**

Stavba už neexistuje.

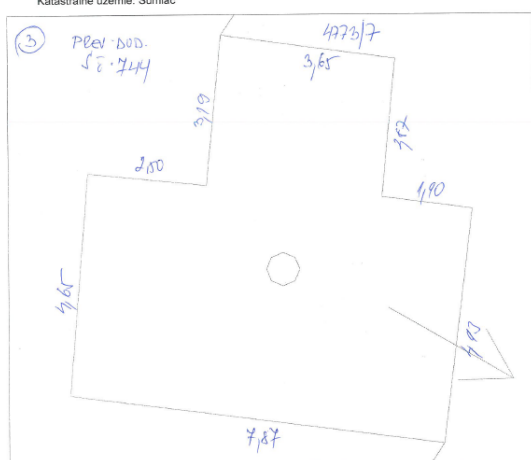
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Brezno
Obec: ŠUMIAC
Katastrálne územie: Šumiac

8. júna 2020 21:24

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 801 61 budovy administratívne (správne)

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Vrchná stavba	
0	0,00
Obstavaný priestor stavby celkom	0,00

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)

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 00,00 / 100 = 1,0000$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
 $VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,638 * 1,0000 * 1,0000 * 1,0000 * 1,029 * 0,95$
 $VH = 239,8520 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Priemyselná budova (prevádzková budova) súp.č.744 na parcele č.4773/7	1942	78	22	100	78,00	22,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$239,8520 \text{ €/m}^3 * 0,00 \text{ m}^3$	0,00
Technická hodnota	$22,00 \% \text{ z } 0,00 \text{ €}$	0,00

2.2.4 Priemyselná budova (obslužná budova) súp.č.745 na parcele č.4773/9**POPIS STAVBY**

Jednopodlažná budova so sedlovou strechou a plechovou krytinou. Poskytnutý popis:

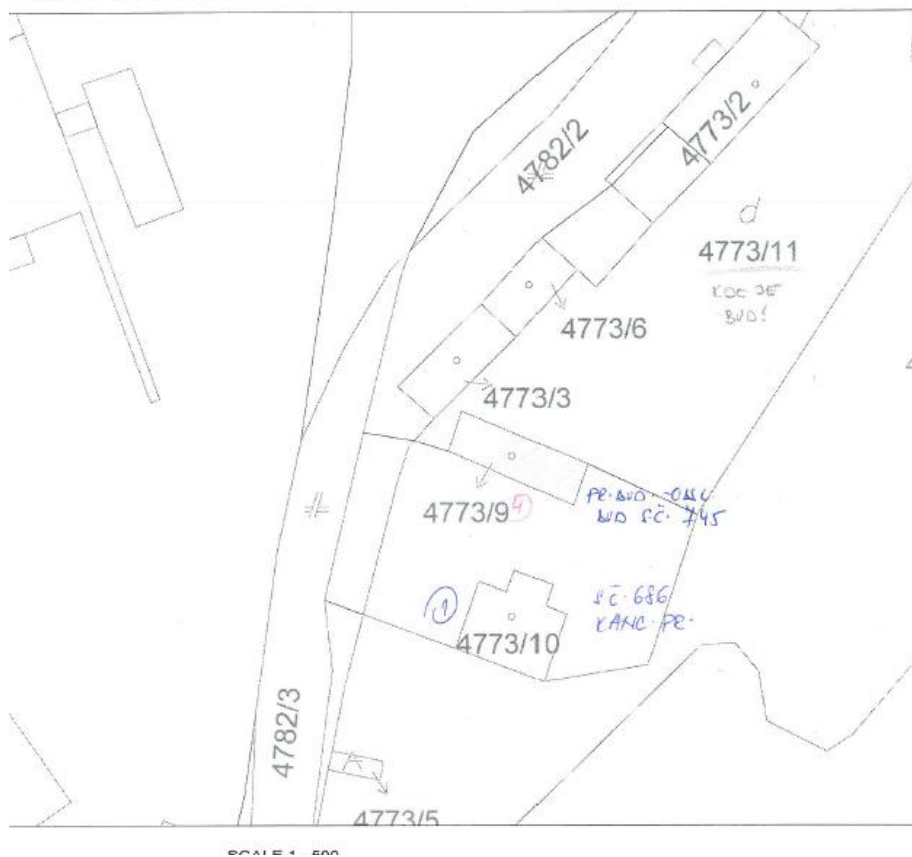
2) Stavba č.p. 745 na pozemku p.č. 4773/9 – obslužná budova

Jednopodlažní zděná budova se sedlovou střechou a krytinou z pozinkovaného plechu. Stavba je z roku 1942 (fiktivní 1960), stáří 77 let, celková techn. životnost 80 let, technické opotřebení 74 %. Okna jsou dřevěná zdvojená, dveře a vrata jsou dřevěné. Vnější i vnitřní omítky jsou vápenné, podlahy jsou deskové a s cementovým potěrem. Dispoziční řešení: sklady, kůlna, místnost pro strážní službu s koupelnou a WC.
 - Stavba má 1 NP. ZP 1.NP: 66,60 m², celková ZP: 66,60 m², OP: 239,76 m³, užitná plocha 53,28 m².



Okres: Brezno
 Obec: ŠUMIAC
 Katastrálne územie: Šumiac

8. júna 2020 20:55



ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 61 budovy administratívne (správne)

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Vrchná stavba	
239,76	239,76
Obstavaný priestor stavby celkom	239,76

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	66,6	66,6	Repr.	2,45	2,45

Priemerná zastavaná plocha: $(66,6) / 1 = 66,60 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(66,6 * 2,45) / (66,6) = 2,45 \text{ m}$

Koefficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 66,6) = 1,2804$$

Koefficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,45) = 1,1571$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	9,99
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	21,19
3	Stropy	9,00	0,90	8,10	10,11
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	0,90	6,30	7,87
5	Krytina strechy	2,00	0,90	1,80	2,25
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,80	0,80	1,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	8,74
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,75
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,50
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,80	2,40	3,00
12	Vráta	0,00	0,80	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,80	4,00	4,99
14	Povrchy podláh	3,00	0,80	2,40	3,00
15	Vykurovanie	4,00	0,50	2,00	2,50
16	Elektroinštalácia	6,00	0,50	3,00	3,75
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,80	2,40	3,00
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,80	2,40	3,00
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,50	1,50	1,87
24	Výtahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	7,49
	Spolu	100,00		80,10	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 80,10 / 100 = 0,8010$$

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,638$$

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,638 * 0,8010 * 1,2804 * 1,1571 * 1,029 * 0,95$$

$$VH = 284,6377 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Priemyselná budova (obslužná budova) súp.č.745 na parcele č.4773/9	1942	78	12	90	86,67	13,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	284,6377 €/m ³ * 239,76 m ³	68 244,73
Technická hodnota	13,33 % z 68 244,73 €	9 097,02

2.2.5 Iná budova (admin.objekt) súp.č.746 na parcele č.4772/4**POPIS STAVBY**

Jedná sa o zrubovú stavbu. Poskytnutý popis:

3) Stavba č.p. 746 na pozemku p.č. 4772/4 – administratívni budova

Srubová stavba z roku 1942 (fiktívni 1960), stáří 77 let, celková techn. životnosť 80 let, technické opotrebení 74 %.

- Zděná podezdívka z kamene, obvodové stěny dřevěné tl. 15 cm, okna dřevěná dvojíťá, dveře dřevěné plné, podlahy dřevěné. Střecha je plochá z krytinou z pozinkovaného plechu. Vytápění je el. akumulacími kamny. Budova sloužila pro administrativu (levá část) a jako jídelna pro zaměstnance (pravá část).
- Stavba má 1 NP. ZP 1.NP: 245,23 m², celková ZP: 245,23 m², OP: 846,03 m³, užiténá plocha 196,18 m².

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 801 61 budovy administratívne (správne)

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Vrchná stavba	
846,03	846,03
Obstavaný priestor stavby celkom	846,03

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ:**

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,029 \text{ (drevená a na báze drevnej hmoty)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	245,23	245,23	Repr. 2,9		2,9

Priemerná zastavaná plocha:

$$(245,23) / 1 = 245,23 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(245,23 * 2,9) / (245,23) = 2,90 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 245,23) = 1,0179$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,9) = 1,0241$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	9,04
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	19,21
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	10,17
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,91
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,26
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,13
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,91
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	2,71
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,26
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,39
12	Vráta	0,00	0,90	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,90	4,50	5,08
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,39
15	Vykurovanie	4,00	0,80	3,20	3,62
16	Elektroinštalácia	6,00	0,50	3,00	3,39
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,39
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,39
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,26
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,80	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,80	2,40	2,71
24	Výt'ahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,78
Spolu		100,00		88,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 88,50 / 100 = 0,8850$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,638$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,638 * 0,8850 * 1,0179 * 1,0241 * 1,029 * 0,95$$

$$VH = 221,2759 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Iná budova (admin.objekt) súp.č.746 na parcele č.4772/4	1942	78	12	90	86,67	13,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	221,2759 €/m ³ * 846,03 m ³	187 206,05
Technická hodnota	13,33 % z 187 206,05 €	24 954,57

2.2.6 Priemyselná budova (píla) súp.č.747 na parcele č.4751/5**POPIS STAVBY**

Pilnica. Poskytnutý popis:

4) Stavba č.p. 747 na pozemku p.č. 4751/5 – píla

Výrobní objekt halového typu z roku 1943 (fiktivní 1980 – vzhľadom k rekonstrukci v roce 2006 – rekonstrukce základových konstrukcí a nová elektroinstalace), stáří 76 let, celková techn. životnost 80 let, technické opotřebení 49 %.

- Objekt je zastřešen dřevěnými nosníky a sedlovou lomenou střechou se středovým světlíkem. Na severní straně je k hale připojena nižší zděná budova s věžovým zásobníkem. Svislé nosné konstrukce jsou zděné, střešní krytina z pozinkovaného plechu. Podlaha je v části hliněná a v části betonová. Okna jsou jednoduchá dřevěná nebo v ocelových rámech. Hala je bez zateplení a bez vytápění.

- Stavba má 1 PP+1 NP. ZP 1.PP: 643,77 m², ZP 1.NP: 1.113,44 m², celková ZP: 1.757,21 m², OP: 7.349,86 m³, užitná plocha: 1.581,49 m².



Prístavba k pile:

5) Prístavba k pile

Jedná se o přístavbu z roku 2006 v západní a severní části pily. Stáří 13 let, celková techn. životnost 60 let, technické opotřebení 22 %.

- Svislé nosné konstrukce jsou z dřevěných hranolů, které jsou oboustranně pobité dřevěnými deskami. Stavba je bez zateplení. Stavba slouží jako krytý manipulační prostor.

- Stavba má 1 NP, ZP 1.NP: 668,94 m², OP: 3.517,49 m³, užitná plocha: 635,49 m².



8. júna 2020 21:06

Okres: Brezno
 Obec: ŠUMIAC
 Katastrálne územie: Šumiac



ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 11 haly výrobné bez žeriavových dráh a bez podvesenej dopravy
KS: 1251 Priemyselné budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Pôvodná stavba z roku 1943

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Vrchná stavba	
7379,86	7 379,86
Obstavaný priestor pôvodnej stavby	7 379,86

Prístavba z roku 2006

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Vrchná stavba	
3517,49	3 517,49
Obstavaný priestor prístavby	3 517,49

Obstavaný priestor stavby celkom: 10 897,35 m³

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 1\,530 / 30,1260 = 50,79 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,075$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	1757,21	1757,21	Repr. 5,34		5,34

Priemerná zastavaná plocha: $(1757,21) / 1 = 1757,21 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(1757,21 * 5,34) / (1757,21) = 5,34 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1757,21) = 0,9337$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 5,34) = 1,0742$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	9,00	1,00	9,00	9,79
2	Zvislé konštrukcie	20,00	1,00	20,00	21,76
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,71
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	10,88
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,26
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,09
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,62
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	1,00	4,00	4,35
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	1,00	1,00	1,09
11	Dvere	3,00	0,90	2,70	2,94
12	Vráta	2,00	0,90	1,80	1,96
13	Okná	5,00	0,80	4,00	4,35
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	5,44
15	Vykurovanie	1,00	0,80	0,80	0,87
16	Elektroinštalácia	8,00	0,50	4,00	4,35
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,09
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,09
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00

23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,80	1,60	1,74
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	7,00	1,00	7,00	7,62
	Spolu	100,00		91,90	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 91,90 / 100 = 0,9190$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,638$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 50,79 \text{ €/m}^3 * 2,638 * 0,9190 * 0,9337 * 1,0742 * 1,075 * 0,95$$

$$VH = 126,1227 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Priemyselná budova (píla) súp.č.747 na parcele č.4751/5	1943	77	13	90	85,56	14,44
Prístavba	2006	14	13	27	51,85	48,15

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1943		
Východisková hodnota	$126,1227 \text{ €/m}^3 * 7379,86 \text{ m}^3$	930 767,87
Technická hodnota	$14,44 \% \text{ z } 930 767,87 \text{ €}$	134 402,88
Prístavba z roku 2006		
Východisková hodnota	$126,1227 \text{ €/m}^3 * 3517,49 \text{ m}^3$	443 635,34
Technická hodnota	$48,15 \% \text{ z } 443 635,34 \text{ €}$	213 610,42

Vyhodnotenie:

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1943	930 767,87	134 402,88
Prístavba z roku 2006	443 635,34	213 610,42
Spolu	1 374 403,21	348 013,30

2.2.7 Iná budova (sociálna budova) súp.č.748 na parcele č.4751/6

POPIS STAVBY

Murovaná stavba:

7) Stavba č.p. 748 na pozemku p.č. 4751/6 – sociálna budova

Jedná sa o zděnou jednopodlažnú budovu z roku 1969 bez bežnej údržby, zastřešenou sedlovou strechou s krytinou z pozinkovaného plechu bez klempířských konstrukcí. Vnější povrchová úprava fasády je břízolitová omítka. Stropy jsou s rovným podhledem. Dveře jsou plně hladké výplňové, okna jsou dřevěná jednoduchá. Podlahy jsou betonové s cementovým potěrem, keramická dlažba nebo dřevěná. Stavba je napojena na rozvod elektřiny, je zde rozvod zdravotně-technické instalace. Stáří budovy je 50 let, celková techn. životnost je 80 let, techn. opotřebení 63 %.

- Stavba má 1 NP. ZP 1.NP: 128,00 m², OP: 377,60 m³, užitná plocha: 102,40 m².



Okres: Brezno
Obec: ŠUMIAC
Katastrálne územie: Šumiac

8. júna 2020 21:06



ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 19 budovy pre zdravotnícku starostlivosť ostatné
KS: 1264 Nemocničné budovy a zdravotnícke zariadenia

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Vrchná stavba	
377,6	377,60
Obstavaný priestor stavby celkom	377,60

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,587 / 30,1260 = 85,87 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárníc, 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	128	128	Repr. 2,9		2,9

Priemerná zastavaná plocha: $(128) / 1 = 128,00 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(128 * 2,9) / (128) = 2,90 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 128) = 1,1075$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,9) = 1,0241$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	7,50
2	Zvislé konštrukcie	16,00	1,00	16,00	19,98
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	10,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	7,50
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,50
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,90	0,90	1,13
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	8,75
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,75
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	3,75
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	4,00	0,80	3,20	4,00
12	Vráta	0,00	0,80	0,00	0,00
13	Okná	6,00	0,80	4,80	6,00
14	Povrchy podláh	3,00	0,90	2,70	3,38
15	Vykurovanie	5,00	0,80	4,00	5,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,50	3,00	3,75
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,90	2,70	3,38
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,90	2,70	3,38
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,50	1,00	1,25
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,00	0,00	0,00
24	Výtahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	5,00
	Spolu	100,00		80,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 80,00 / 100 = 0,8000$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$

$$VH = 85,87 \text{ €/m}^3 * 2,638 * 0,8000 * 1,1075 * 1,0241 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 183,3503 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Iná budova (sociálna budova) súp.č.748 na parcele č.4751/6	1969	51	39	90	56,67	43,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$183,3503 \text{ €/m}^3 * 377,60 \text{ m}^3$	69 233,07
Technická hodnota	43,33 % z 69 233,07 €	29 998,69

2.2.8 Iná budova (šatňa) súp.č.789 na parcele č.4775/18**POPIS STAVBY**

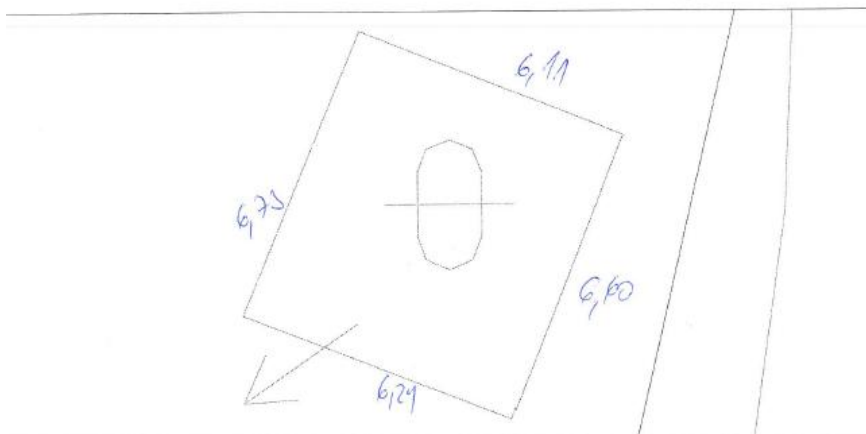
Drevená stavba:

Okres: Brezno
Obec: ŠUMIAC
Katastrálne územie: Šumiac

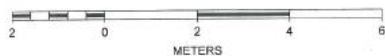
8. júna 2020 21:40

⑨ 4775/18
ŠATŇA SÚP. 789

drevená stavba

SCALE 1 : 94,3



**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 801 21 budovy sociálnych a hygienických zariadení

KS: 1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Vrchná stavba	
6,15*6,65*2,5	102,24
Zastrešenie	
6,15*6,65*1,5*0,5	30,67
Obstavaný priestor stavby celkom	132,91

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKURozpočtový ukazovateľ: RU = 2 630 / 30,1260 = 87,30 €/m³Koeficient 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	6,15*6,65	40,9	Repr. 2,5		2,5

Priemerná zastavaná plocha: (40,9) / 1 = 40,90 m²

Priemerná výška podlaží: (40,9 * 2,5) / (40,9) = 2,50 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 40,9) = 1,5068Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,5) = 1,1400**Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	8,67
2	Zvislé konštrukcie	22,00	1,00	22,00	27,26

3	Stropy	12,00	1,00	12,00	14,87
4	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	6,20
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,48
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,80	0,80	0,99
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	7,43
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	2,97
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	0,50	1,50	1,86
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,80	2,40	2,97
12	Vráta	0,00	0,80	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,80	4,00	4,96
14	Povrchy podláh	2,00	0,80	1,60	1,98
15	Vykurovanie	4,00	0,50	2,00	2,48
16	Elektroinštalácia	5,00	0,80	4,00	4,96
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,50	1,50	1,86
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,50	1,50	1,86
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,50	2,00	2,48
24	Výtťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	3,00	1,00	3,00	3,72
	Spolu	100,00		80,70	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 80,70 / 100 = 0,8070$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,638$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 87,30 \text{ €/m}^3 * 2,638 * 0,8070 * 1,5068 * 1,1400 * 1,029 * 0,95$$

$$VH = 312,0772 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Iná budova (šatňa) súp.č.789 na parcele č.4775/18	1943	77	3	80	96,25	3,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	312,0772 €/m ³ * 132,91 m ³	41 478,18
Technická hodnota	3,75 % z 41 478,18 €	1 555,43

2.2.9 Priemyselná budova (dielňa) súp.č.790 na parcele č.4775/17

POPIS STAVBY

Jednopodlažná budova so sedlovou strechou.

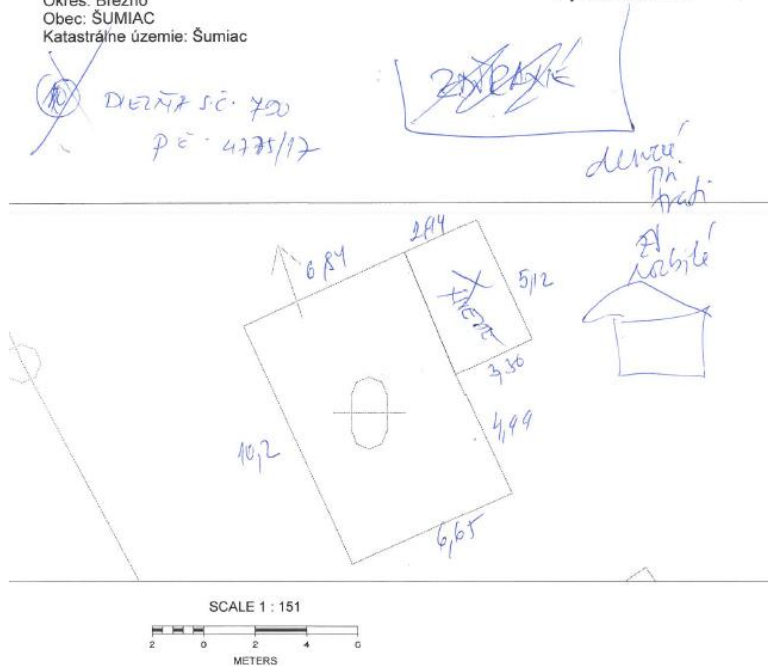
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Brezno
Obec: ŠUMIAC
Katastrálne územie: Šumiac

8. júna 2020 21:42



ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 61 budovy administratívne (správne)
KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Vrchná stavba	
(6,84+6,65)*10,2*2,5	344,00
Zastrešenie	
(6,84+6,65)*10,2*1,5*0,5	103,20
Obstavaný priestor stavby celkom	447,20

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	(6,84+6,65)*10,2	137,6	Repr. 2,5		2,5

Priemerná zastavaná plocha: $(137,6) / 1 = 137,60 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(137,6 * 2,5) / (137,6) = 2,50 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 137,6) = 1,0944$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,5) = 1,1400$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	24,54
2	Zvislé konštrukcie	17,00	0,50	8,50	26,09
3	Stropy	9,00	0,50	4,50	13,80
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	0,30	2,10	6,44
5	Krytina strechy	2,00	0,50	1,00	3,07
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,50	0,50	1,53
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,20	1,40	4,29
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,20	0,60	1,84
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	0,00	0,50	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	0,00	0,00	0,00
15	Vykurovanie	4,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,00	0,00	0,00
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,00	0,00	0,00

19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	18,40
	Spolu	100,00		32,60	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 32,60 / 100 = 0,3260$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,638$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,638 * 0,3260 * 1,0944 * 1,1400 * 1,029 * 0,95$$

$$VH = 97,5533 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Priemyselná budova (dielňa) súp.č.790 na parcele č.4775/17	1972	48	2	50	96,00	4,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$97,5533 \text{ €/m}^3 * 447,20 \text{ m}^3$	43 625,84
Technická hodnota	$4,00 \% \text{ z } 43 625,84 \text{ €}$	1 745,03

2.2.10 Priemyselná budova (sušiareň) súp.č.791 na parcele č.4772/6

POPIS STAVBY

Budova neexistuje.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 61 budovy administratívne (správne)

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Vrchná stavba	
0	0,00
Obstavaný priestor stavby celkom	0,00

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,029 \text{ (drevená a na báze drevnej hmoty)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	85,36	85,36	Repr. 2,7		2,7
Podkrovné	2	51,22	51,22	Repr. 2,3		2,3

Priemerná zastavaná plocha:

$$(85,36 + 51,22) / 2 = 68,29 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(85,36 * 2,7 + 51,22 * 2,3) / (85,36 + 51,22) = 2,55 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 68,29) = 1,2714$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,55) = 1,1235$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

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

Koeficient vplyvu vybavenosti:

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,638$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,638 * 1,0000 * 1,2714 * 1,1235 * 1,029 * 0,95$$

$$VH = 342,6089 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Priemyselná budova (sušiareň) súp.č.791 na parcele č.4772/6	1943	77	3	80	96,25	3,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	342,6089 €/m ³ * 0,00 m ³	0,00
Technická hodnota	3,75 % z 0,00 €	0,00

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Garáž (dvojgaráž) súp.č.749 na parcele č.4773/6	16 693,25	3 338,65
Priemyselná budova (kancelárske priestory) súp.č.686 na parcele č.4773/10	147 859,79	19 709,71
Priemyselná budova (ubyt.objekt) súp.č.695 na parcele č.4773/11	0,00	0,00
Priemyselná budova (prevádzková budova) súp.č.744 na parcele č.4773/7	0,00	0,00
Priemyselná budova (obslužná budova) súp.č.745 na parcele č.4773/9	68 244,73	9 097,02
Iná budova (admin.objekt) súp.č.746 na parcele č.4772/4	187 206,05	24 954,57
Priemyselná budova (píla) súp.č.747 na parcele č.4751/5	1 374 403,21	348 013,30
Iná budova (sociálna budova) súp.č.748 na parcele č.4751/6	69 233,07	29 998,69
Iná budova (šatňa) súp.č.789 na parcele č.4775/18	41 478,18	1 555,43
Priemyselná budova (dielňa) súp.č.790 na parcele č.4775/17	43 625,84	1 745,03
Priemyselná budova (sušiareň) súp.č.791 na parcele č.4772/6	0,00	0,00
Celkom:	1 948 744,12	438 412,40

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Posudzovaná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území obce Šumiac, okres Brezno. Obec má 1260 obyvateľov a občiansku vybavenosť primeranú veľkosti sídla.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Areál sa aktuálne nevyužíva, budovy sú opustené a schátrané. Využitie je otáznе, buď na doterajší účel, alebo ako skladový priestor.

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

Okrem tiarch zapísaných na listoch vlastníctva iné nie sú známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Metóda polohovej diferenciacie spočíva v úprave technickej hodnoty objektu a východiskovej hodnoty pozemkov, pokiaľ sú súčasťou nehnuteľnosti, koeficientom polohovej diferenciacie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase. Technická hodnota domu sa rovná jeho východiskovej hodnote zníženej o hodnotu vyjadrujúcu jeho opotrebenie. Pod východiskovou hodnotou sa pritom rozumie znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné rovnaký alebo porovnateľný dom nadobudnúť výstavbou v čase ohodnotenia na danom mieste. Pritom budem postupovať podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Technická hodnota sa ďalej upraví o vplyvy pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase, ktoré sú obsiahnuté v koeficiente polohovej diferenciacie stanovenom podľa hodnoteného typu nehnuteľnosti a podľa jednotlivých vonkajších účinkov ovplyvňujúcich posudzovanú nehnuteľnosť. Koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta váhovým priemerom hodnotení 19 stanovených znakov posudzovanej nehnuteľnosti, ku ktorým sa priradí lineárne interpolovaná hodnota odhadnutého priemerného koeficientu polohovej diferenciacie v 5 kvalitatívnych triedach. Použitý koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4. Q 2020 (2,638). Pre stanovenie všeobecnej hodnoty predmetu znaleckého posudku v súlade s charakterom nehnuteľnosti použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciacie.

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_{pD1}	Váha v_1	Výsledok $k_{pD1} * v_1$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,030	13	0,39

2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,300	30	9,00
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	IV.	0,165	8	1,32
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	III.	0,300	7	2,10
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	IV.	0,165	10	1,65
	nevhodný - obchodný a prevádzkový objekt s nevhodným dispozičným riešením pre daný účel využitia				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	III.	0,300	9	2,70
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	0,900	6	5,40
	malá 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	II.	0,600	6	3,60
	južný svah o sklone 5% - 25%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	IV.	0,165	7	1,16
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,300	7	2,10
	železnica a autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,165	10	1,65
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	I.	0,900	8	7,20
	chránená krajinná oblasť, mestská rezervácia, národný park, výrazné prírodné lokality a pod.				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	I.	0,900	9	8,10
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,300	8	2,40
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	I.	0,900	7	6,30
	možnosť výstavby ďalších objektov, vrátane hlavných s rezervou plochy viac ako desaťnásobnou				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,030	4	0,12
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	IV.	0,165	20	3,30
	problematická nehnuteľnosť				
Spolu				180	61,79

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 61,79 / 180$	0,343
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 438\,412,40 \text{ €} * 0,343$	150 375,45 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemky registra "C" podľa LV 1749, k.ú. Šumiac

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
4751/2	ostatná plocha	19945,00	1/1	19945,00
4751/5	zastavaná plocha a nádvorie	1311,00	1/1	1311,00
4751/6	zastavaná plocha a nádvorie	129,00	1/1	129,00
4751/7	trvalý tráv. porast	4847,00	1/1	4847,00
4751/8	trvalý tráv. porast	1648,00	1/1	1648,00
4751/10	zastavaná plocha a nádvorie	102,00	1/1	102,00
4751/11	zastavaná plocha a nádvorie	5,00	1/1	5,00
4751/12	zastavaná plocha a nádvorie	525,00	1/1	525,00
4751/13	zastavaná plocha a nádvorie	118,00	1/1	118,00
4751/14	ostatná plocha	18,00	1/1	18,00
4752	zastavaná plocha a nádvorie	1204,00	1/1	1204,00
4753	zastavaná plocha a nádvorie	5035,00	1/1	5035,00
4759	záhrada	408,00	1/1	408,00
4760	zastavaná plocha a nádvorie	512,00	1/1	512,00
4771/1	záhrada	4153,00	1/1	4153,00
4771/2	záhrada	370,00	1/1	370,00
4772/1	ostatná plocha	17333,00	1/1	17333,00
4772/2	ostatná plocha	394,00	1/1	394,00
4772/3	ostatná plocha	55,00	1/1	55,00
4772/4	zastavaná plocha a nádvorie	249,00	1/1	249,00
4772/6	zastavaná plocha a nádvorie	418,00	1/1	418,00
4773/1	zastavaná plocha a nádvorie	2911,00	1/1	2911,00
4773/2	zastavaná plocha a nádvorie	180,00	1/1	180,00
4773/3	zastavaná plocha a nádvorie	62,00	1/1	62,00
4773/5	zastavaná plocha a nádvorie	15,00	1/1	15,00
4773/6	zastavaná plocha a nádvorie	47,00	1/1	47,00
4773/7	zastavaná plocha a nádvorie	49,00	1/1	49,00
4773/8	záhrada	1250,00	1/1	1250,00
4773/9	zastavaná plocha a nádvorie	70,00	1/1	70,00
4773/10	zastavaná plocha a nádvorie	83,00	1/1	83,00
4773/11	zastavaná plocha a nádvorie	1852,00	1/1	1852,00
4773/12	zastavaná plocha a nádvorie	55,00	1/1	55,00
4773/13	záhrada	1338,00	1/1	1338,00
4774	ostatná plocha	3183,00	1/1	3183,00
4775/1	ostatná plocha	12879,00	1/1	12879,00
4775/2	ostatná plocha	1493,00	1/1	1493,00
4775/16	ostatná plocha	1000,00	1/1	1000,00
4775/17	ostatná plocha	84,00	1/1	84,00

4775/18	ostatná plocha	35,00	1/1	35,00
4784/1	zastavaná plocha a nádvorie	432,00	1/1	432,00
4784/2	záhrada	398,00	1/1	398,00
4784/3	záhrada	126,00	1/1	126,00
4802/10	zastavaná plocha a nádvorie	290,00	1/1	290,00
4803/1	zastavaná plocha a nádvorie	810,00	1/1	810,00
4803/2	zastavaná plocha a nádvorie	1663,00	1/1	1663,00
Spolu výmera				89 084,00

Obec:

Šumiac

Východisková hodnota:V_{H_{MJ}} = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľ'ov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľ'ov	0,80
k _v koeficient intenzity využitia	1. - záhradkové osady, - chatové osady, - hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, - sídelná koncentrácia obydľí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľ'stva	0,50
k _D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k _F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,00
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 0,80 * 0,50 * 0,85 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00	0,3400
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠ _{H_{MJ}} = V _{H_{MJ}} * k _{PD} = 3,32 €/m ² * 0,3400	1,13 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 4751/2	19 945,00 m ² * 1,13 €/m ² * 1/1	22 537,85
parcels č. 4751/5	1 311,00 m ² * 1,13 €/m ² * 1/1	1 481,43
parcels č. 4751/6	129,00 m ² * 1,13 €/m ² * 1/1	145,77
parcels č. 4751/7	4 847,00 m ² * 1,13 €/m ² * 1/1	5 477,11
parcels č. 4751/8	1 648,00 m ² * 1,13 €/m ² * 1/1	1 862,24
parcels č. 4751/10	102,00 m ² * 1,13 €/m ² * 1/1	115,26
parcels č. 4751/11	5,00 m ² * 1,13 €/m ² * 1/1	5,65
parcels č. 4751/12	525,00 m ² * 1,13 €/m ² * 1/1	593,25

parcela č. 4751/13	118,00 m ² * 1,13 €/m ² * 1/1	133,34
parcela č. 4751/14	18,00 m ² * 1,13 €/m ² * 1/1	20,34
parcela č. 4752	1 204,00 m ² * 1,13 €/m ² * 1/1	1 360,52
parcela č. 4753	5 035,00 m ² * 1,13 €/m ² * 1/1	5 689,55
parcela č. 4759	408,00 m ² * 1,13 €/m ² * 1/1	461,04
parcela č. 4760	512,00 m ² * 1,13 €/m ² * 1/1	578,56
parcela č. 4771/1	4 153,00 m ² * 1,13 €/m ² * 1/1	4 692,89
parcela č. 4771/2	370,00 m ² * 1,13 €/m ² * 1/1	418,10
parcela č. 4772/1	17 333,00 m ² * 1,13 €/m ² * 1/1	19 586,29
parcela č. 4772/2	394,00 m ² * 1,13 €/m ² * 1/1	445,22
parcela č. 4772/3	55,00 m ² * 1,13 €/m ² * 1/1	62,15
parcela č. 4772/4	249,00 m ² * 1,13 €/m ² * 1/1	281,37
parcela č. 4772/6	418,00 m ² * 1,13 €/m ² * 1/1	472,34
parcela č. 4773/1	2 911,00 m ² * 1,13 €/m ² * 1/1	3 289,43
parcela č. 4773/2	180,00 m ² * 1,13 €/m ² * 1/1	203,40
parcela č. 4773/3	62,00 m ² * 1,13 €/m ² * 1/1	70,06
parcela č. 4773/5	15,00 m ² * 1,13 €/m ² * 1/1	16,95
parcela č. 4773/6	47,00 m ² * 1,13 €/m ² * 1/1	53,11
parcela č. 4773/7	49,00 m ² * 1,13 €/m ² * 1/1	55,37
parcela č. 4773/8	1 250,00 m ² * 1,13 €/m ² * 1/1	1 412,50
parcela č. 4773/9	70,00 m ² * 1,13 €/m ² * 1/1	79,10
parcela č. 4773/10	83,00 m ² * 1,13 €/m ² * 1/1	93,79
parcela č. 4773/11	1 852,00 m ² * 1,13 €/m ² * 1/1	2 092,76
parcela č. 4773/12	55,00 m ² * 1,13 €/m ² * 1/1	62,15
parcela č. 4773/13	1 338,00 m ² * 1,13 €/m ² * 1/1	1 511,94
parcela č. 4774	3 183,00 m ² * 1,13 €/m ² * 1/1	3 596,79
parcela č. 4775/1	12 879,00 m ² * 1,13 €/m ² * 1/1	14 553,27
parcela č. 4775/2	1 493,00 m ² * 1,13 €/m ² * 1/1	1 687,09
parcela č. 4775/16	1 000,00 m ² * 1,13 €/m ² * 1/1	1 130,00
parcela č. 4775/17	84,00 m ² * 1,13 €/m ² * 1/1	94,92
parcela č. 4775/18	35,00 m ² * 1,13 €/m ² * 1/1	39,55
parcela č. 4784/1	432,00 m ² * 1,13 €/m ² * 1/1	488,16
parcela č. 4784/2	398,00 m ² * 1,13 €/m ² * 1/1	449,74
parcela č. 4784/3	126,00 m ² * 1,13 €/m ² * 1/1	142,38
parcela č. 4802/10	290,00 m ² * 1,13 €/m ² * 1/1	327,70
parcela č. 4803/1	810,00 m ² * 1,13 €/m ² * 1/1	915,30
parcela č. 4803/2	1 663,00 m ² * 1,13 €/m ² * 1/1	1 879,19
Spolu		100 664,92

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Garáž (dvojgaráž) súp.č.749 na parcele č.4773/6	1 145,16
Priemyselná budova (kancelárske priestory) súp.č.686 na parcele č.4773/10	6 760,43
Priemyselná budova (ubyt.objekt) súp.č.695 na parcele č.4773/11	0,00
Priemyselná budova (prevádzková budova) súp.č.744 na parcele č.4773/7	0,00
Priemyselná budova (obslužná budova) súp.č.745 na parcele č.4773/9	3 120,28
Iná budova (admin.objekt) súp.č.746 na parcele č.4772/4	8 559,42
Priemyselná budova (píla) súp.č.747 na parcele č.4751/5	119 368,56
Iná budova (sociálna budova) súp.č.748 na parcele č.4751/6	10 289,55
Iná budova (šatňa) súp.č.789 na parcele č.4775/18	533,51
Priemyselná budova (dielňa) súp.č.790 na parcele č.4775/17	598,55
Priemyselná budova (sušiareň) súp.č.791 na parcele č.4772/6	0,00
Pozemky	
Pozemky registra "C" podľa LV 1749, k.ú. Šumiac - parc. č. 4751/2 (19 945 m ²)	22 537,85
Pozemky registra "C" podľa LV 1749, k.ú. Šumiac - parc. č. 4751/5 (1 311 m ²)	1 481,43
Pozemky registra "C" podľa LV 1749, k.ú. Šumiac - parc. č. 4751/6 (129 m ²)	145,77
Pozemky registra "C" podľa LV 1749, k.ú. Šumiac - parc. č. 4751/7 (4 847 m ²)	5 477,11
Pozemky registra "C" podľa LV 1749, k.ú. Šumiac - parc. č. 4751/8 (1 648 m ²)	1 862,24
Pozemky registra "C" podľa LV 1749, k.ú. Šumiac - parc. č. 4751/10 (102 m ²)	115,26
Pozemky registra "C" podľa LV 1749, k.ú. Šumiac - parc. č. 4751/11 (5 m ²)	5,65
Pozemky registra "C" podľa LV 1749, k.ú. Šumiac - parc. č. 4751/12 (525 m ²)	593,25
Pozemky registra "C" podľa LV 1749, k.ú. Šumiac - parc. č. 4751/13 (118 m ²)	133,34
Pozemky registra "C" podľa LV 1749, k.ú. Šumiac - parc. č. 4751/14 (18 m ²)	20,34
Pozemky registra "C" podľa LV 1749, k.ú. Šumiac - parc. č. 4752 (1 204 m ²)	1 360,52
Pozemky registra "C" podľa LV 1749, k.ú. Šumiac - parc. č. 4753 (5 035 m ²)	5 689,55
Pozemky registra "C" podľa LV 1749, k.ú. Šumiac - parc. č. 4759 (408 m ²)	461,04
Pozemky registra "C" podľa LV 1749, k.ú. Šumiac - parc. č. 4760 (512 m ²)	578,56
Pozemky registra "C" podľa LV 1749, k.ú. Šumiac - parc. č. 4771/1 (4 153 m ²)	4 692,89
Pozemky registra "C" podľa LV 1749, k.ú. Šumiac - parc. č. 4771/2 (370 m ²)	418,10
Pozemky registra "C" podľa LV 1749, k.ú. Šumiac - parc. č. 4772/1 (17 333 m ²)	19 586,29
Pozemky registra "C" podľa LV 1749, k.ú. Šumiac - parc. č. 4772/2 (394 m ²)	445,22
Pozemky registra "C" podľa LV 1749, k.ú. Šumiac - parc. č. 4772/3 (55 m ²)	62,15
Pozemky registra "C" podľa LV 1749, k.ú. Šumiac - parc. č. 4772/4 (249 m ²)	281,37
Pozemky registra "C" podľa LV 1749, k.ú. Šumiac - parc. č. 4772/6 (418 m ²)	472,34
Pozemky registra "C" podľa LV 1749, k.ú. Šumiac - parc. č. 4773/1 (2 911 m ²)	3 289,43
Pozemky registra "C" podľa LV 1749, k.ú. Šumiac - parc. č. 4773/2 (180 m ²)	203,40
Pozemky registra "C" podľa LV 1749, k.ú. Šumiac - parc. č. 4773/3 (62 m ²)	70,06
Pozemky registra "C" podľa LV 1749, k.ú. Šumiac - parc. č. 4773/5 (15 m ²)	16,95
Pozemky registra "C" podľa LV 1749, k.ú. Šumiac - parc. č. 4773/6 (47 m ²)	53,11
Pozemky registra "C" podľa LV 1749, k.ú. Šumiac - parc. č. 4773/7 (49 m ²)	55,37

Pozemky registra "C" podľa LV 1749, k.ú. Šumiac - parc. č. 4773/8 (1 250 m ²)	1 412,50
Pozemky registra "C" podľa LV 1749, k.ú. Šumiac - parc. č. 4773/9 (70 m ²)	79,10
Pozemky registra "C" podľa LV 1749, k.ú. Šumiac - parc. č. 4773/10 (83 m ²)	93,79
Pozemky registra "C" podľa LV 1749, k.ú. Šumiac - parc. č. 4773/11 (1 852 m ²)	2 092,76
Pozemky registra "C" podľa LV 1749, k.ú. Šumiac - parc. č. 4773/12 (55 m ²)	62,15
Pozemky registra "C" podľa LV 1749, k.ú. Šumiac - parc. č. 4773/13 (1 338 m ²)	1 511,94
Pozemky registra "C" podľa LV 1749, k.ú. Šumiac - parc. č. 4774 (3 183 m ²)	3 596,79
Pozemky registra "C" podľa LV 1749, k.ú. Šumiac - parc. č. 4775/1 (12 879 m ²)	14 553,27
Pozemky registra "C" podľa LV 1749, k.ú. Šumiac - parc. č. 4775/2 (1 493 m ²)	1 687,09
Pozemky registra "C" podľa LV 1749, k.ú. Šumiac - parc. č. 4775/16 (1 000 m ²)	1 130,00
Pozemky registra "C" podľa LV 1749, k.ú. Šumiac - parc. č. 4775/17 (84 m ²)	94,92
Pozemky registra "C" podľa LV 1749, k.ú. Šumiac - parc. č. 4775/18 (35 m ²)	39,55
Pozemky registra "C" podľa LV 1749, k.ú. Šumiac - parc. č. 4784/1 (432 m ²)	488,16
Pozemky registra "C" podľa LV 1749, k.ú. Šumiac - parc. č. 4784/2 (398 m ²)	449,74
Pozemky registra "C" podľa LV 1749, k.ú. Šumiac - parc. č. 4784/3 (126 m ²)	142,38
Pozemky registra "C" podľa LV 1749, k.ú. Šumiac - parc. č. 4802/10 (290 m ²)	327,70
Pozemky registra "C" podľa LV 1749, k.ú. Šumiac - parc. č. 4803/1 (810 m ²)	915,30
Pozemky registra "C" podľa LV 1749, k.ú. Šumiac - parc. č. 4803/2 (1 663 m ²)	1 879,19
Všeobecná hodnota celkom	251 040,37
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	251 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestopätidesiatjedentisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Vzhľadom na skutočnosť, že nehnuteľnosť nebola sprístupnená, nebolo možné preskúmať stavebnotechnický a vizuálny stav nehnuteľnosti. Toto považujem za vysoké riziko. Okrem tiarch zapísaných na liste vlastníctva, žiadne iné riziká nie sú známe.

Vyhlasenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku:

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

V Dudinciach, dňa 6.4.2021

Ing. Peter Villant

IV. PRÍLOHY

- 1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 11.9.2020**
- 2. Informatívny výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 1749 zo dňa 2.12.2020**
- 3. Nákrepy pôdorysov**
- 4. Fotodokumentácia**



Kmeťkova 30 IČO: 36765121
 949 01 Nitra mail: auctio@auctio.sk DIČ: 2022362452
 Slovenská republika web: www.auctio.sk IČ DPH: SK 2022362452
 Obchodný register: Nitra, Oddiel: Sro, Vložka: 19773/N

Ing. Peter Villant
 Agátová 539/4
 962 71 Dudince

V Nitre, dňa 11.9.2020

Vec: Objednávka znaleckého posudku – samostatne nehnuteľnosť

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 vedenej na:**

- Okres: Brezno,
 - Obec: Šumiac,
 - Katastrálne územie Šumiac,
 - List vlastníctva číslo 1749:
- parcela registra „C“, parcelné číslo 4751/2, druh pozemku: Ostatná plocha, výmera 19945 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 4751/5, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 1311 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 4751/6, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 129 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 4751/7, druh pozemku: Trvalý trávny porast, výmera 4847 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 4751/8, druh pozemku: Trvalý trávny porast, výmera 1648 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 4751/10, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 102 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 4751/11, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 5 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 4751/12, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 525 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 4751/13, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 118 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 4751/14, druh pozemku: Ostatná plocha, výmera 18 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 4752, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 1204 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 4753, druh pozemku: Ostatná plocha, výmera 5035 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 4759, druh pozemku: Záhrada, výmera 408 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 4760, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 512 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 4771/1, druh pozemku: Záhrada, výmera 4153 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 4771/2, druh pozemku: Záhrada, výmera 370 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 4772/1, druh pozemku: Ostatná plocha, výmera 17333 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 4772/2, druh pozemku: Ostatná plocha, výmera 394 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 4772/3, druh pozemku: Ostatná plocha, výmera 55 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 4772/4, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 249 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 4772/6, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 418 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 4773/1, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 2911 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 4773/2, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 180 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 4773/3, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 62 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 4773/5, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 15 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 4773/6, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 47 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 4773/7, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 49 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 4773/8, druh pozemku: Záhrada, výmera 1250 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 4773/9, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 70 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 4773/10, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 83 m²,



Kmeťkova 30 IČO: 36765121
 949 01 Nitra mail: auctio@auctio.sk DIČ: 2022362452
 Slovenská republika web: www.auctio.sk IČ DPH: SK 2022362452
 Obchodný register: Nitra, Oddiel: Sro, Vložka: 19773/N

- parcela registra „C“, parcelné číslo 4773/11, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 1852 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 4773/12, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 55 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 4773/13, druh pozemku: Záhrada, výmera 1338 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 4774, druh pozemku: Ostatná plocha, výmera 3183 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 4775/1, druh pozemku: Ostatná plocha, výmera 12879 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 4775/2, druh pozemku: Ostatná plocha, výmera 1493 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 4775/16, druh pozemku: Ostatná plocha, výmera 1000 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 4775/17, druh pozemku: Ostatná plocha, výmera 84 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 4775/18, druh pozemku: Ostatná plocha, výmera 35 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 4784/1, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 432 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 4784/2, druh pozemku: Záhrada, výmera 398 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 4784/3, druh pozemku: Záhrada, výmera 126 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 4802/10, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 290 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 4803/1, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 810 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 4803/2, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 1663 m²,
- priemyselná budova (popis stavby: Kancel. priestory) so súpisným číslom 686, na parcele registra „C“ číslo 4773/10,
- priemyselná budova (popis stavby: Ubytov. objekt) so súpisným číslom 695, na parcele registra „C“ číslo 4773/11,
- priemyselná budova (popis stavby: Prev. budova) so súpisným číslom 744, na parcele registra „C“ číslo 4773/7,
- priemyselná budova (popis stavby: OBSLUŽNÁ BUDOVA) so súpisným číslom 745, na parcele registra „C“ číslo 4773/9,
- iná budova (popis stavby: ADMINISTR. BUDOVA) so súpisným číslom 746, na parcele registra „C“ číslo 4772/4,
- priemyselná budova (popis stavby: PILNICA) so súpisným číslom 747, na parcele registra „C“ číslo 4751/5,
- iná budova (popis stavby: SOC.BUDOVA) so súpisným číslom 748, na parcele registra „C“ číslo 4751/6,
- samostatne stojaca garáž (popis stavby: DVOJGARÁŽ) so súpisným číslom 749, na parcele registra „C“ číslo 4773/6,
- Iná budova (popis stavby: ŠATŇA) so súpisným číslom 789, na parcele registra „C“ číslo 4775/18,
- priemyselná budova (popis stavby: DIELŇA) so súpisným číslom 790, na parcele registra „C“ číslo 4775/17,
- priemyselná budova (popis stavby: SUŠIAREŇ) so súpisným číslom 791, na parcele registra „C“ číslo 4772/6;

v podiele 1/1 k celku.

(ďalej len „Nehnutelnosť“ v príslušnom gramatickom tvare)

vklad záložného práva do katastra nehnuteľností bol povolený pod číslom V 348/2017.

Záloh vo vlastníctve

Obchodné meno :	Pellets Invest s.r.o.
Sídlo :	974 01 Banská Bystrica, Námestie Š. Moysesu 4
IČO :	47 781 734
Zápis :	Obchodný register Okresného súdu Banská Bystrica, odd.: Sro, vložka č. 27332/S

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).



Kmeťkova 30 IČO: 36765121
949 01 Nitra mail: auctio@auctio.sk DIČ: 2022362452
Slovenská republika web: www.auctio.sk IČ DPH: SK 2022362452
Obchodný register: Nitra, Oddiel: Sro, Vložka: 19773/N

• **Úlohy určené zadávateľom:**

1. stanoviť všeobecnú hodnotu Nehnuteľnosti (vyššie uvedenej),
2. zistiť prípadné závady (viaznuce na Nehnuteľnosti, s Nehnuteľnosťou spojené), ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú,
3. ohodnotiť závady, 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 Nehnuteľnosti v termíne: **02.október 2020 o 10:00 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.“

Žiadame dodať nasledovné:

- ✓ znalecký posudok v 5 vyhotoveniach
- ✓ znalecký posudok v elektronickej forme na CD – vo formáte WORD a aj jeho zaslánie na emailovú adresu: fogelova@auctio.sk,
- ✓ fotodokumentáciu na CD a jej zaslánie na emailovú adresu: fogelova@auctio.sk,
- ✓ vyúčtovanie znalečného.

S úctou,



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Brezno

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: ŠUMIAC

Dátum vyhotovenia 02.12.2020

Katastrálne územie: Šumiac

Čas vyhotovenia: 18:41:13

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1749

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
4751/ 2	19945	ostatná plocha	34		1	
4751/ 5	1311	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	
4751/ 6	129	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	
4751/ 7	4847	trvalý trávny porast	7		1	
4751/ 8	1648	trvalý trávny porast	7		1	
4751/ 10	102	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 4751/ 10 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 96.						
4751/ 11	5	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 4751/ 11 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 96.						
4751/ 12	525	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	
4751/ 13	118	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	
4751/ 14	18	ostatná plocha	34		1	
4752	1204	zastavaná plocha a nádvorie	34		1	
4753	5035	ostatná plocha	34		1	
4759	408	záhrada	4		1	
4760	512	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 4760 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 96.						
4771/ 1	4153	záhrada	4		1	
4771/ 2	370	záhrada	4		1	
4772/ 1	17333	ostatná plocha	34		1	
4772/ 2	394	ostatná plocha	34		1	
4772/ 3	55	ostatná plocha	34		1	
4772/ 4	249	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	
4772/ 6	418	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	
4773/ 1	2911	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	
4773/ 2	180	zastavaná plocha a nádvorie	17		1	5
4773/ 3	62	zastavaná plocha a nádvorie	17		1	
4773/ 5	15	zastavaná plocha a nádvorie	34		1	
4773/ 6	47	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	
4773/ 7	49	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	
4773/ 8	1250	záhrada	4		1	
4773/ 9	70	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	
4773/ 10	83	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	
4773/ 11	1852	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	
4773/ 12	55	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 4773/ 12 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 96.						
4773/ 13	1338	záhrada	4		1	
4774	3183	ostatná plocha	34		1	
4775/ 1	12879	ostatná plocha	34		1	
4775/ 2	1493	ostatná plocha	34		1	
4775/ 16	1000	ostatná plocha	34		1	
4775/ 17	84	ostatná plocha	37		1	
4775/ 18	35	ostatná plocha	37		1	
4784/ 1	432	zastavaná plocha a nádvorie	17		1	
4784/ 2	398	záhrada	4		1	
4784/ 3	126	záhrada	4		1	
4802/ 10	290	zastavaná plocha a nádvorie	25		2	

Informatívny výpis

1/3

Údaje platné k: 01.12.2020 18:00

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
4803/ 1	810	zastavaná plocha a nádvorie	17	2		
4803/ 2	1663	zastavaná plocha a nádvorie	17	2		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

7 - Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

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

25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
686	4773/ 10	1	Kancel. priestory		1
695	4773/ 11	1	Ubytov. objekt		1
744	4773/ 7	1	Prev. budova		1
745	4773/ 9	1	OBSLUŽNÁ BUDOVA		1
746	4772/ 4	20	ADMINISTR. BUDOVA		1
747	4751/ 5	1	PILNICA		1
748	4751/ 6	20	SOC.BUDOVA		1
749	4773/ 6	7	DVOJGARÁŽ		1
789	4775/ 18	20	ŠATŇA		1
790	4775/ 17	1	DIELŇA		1
791	4772/ 6	1	SUŠIARENĚ		1

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

7 - Samostatne stojaca garáž

1 - Priemyselná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

4 Pellets Invest s.r.o., Námestie Š. Moyzesa 4, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR

1 / 1

IČO :

Poznámka Oznámenie o začatí výkonu záložného práva veriteľom - Československé úverní družstvo, pobočka Slovensko, Metodova 7, Bratislava, IČO: 36 866 750 formou dobrovoľnej dražby, P-249/2019

Poznámka Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 83EX444/20 zo dňa 21.08.2020 na nehnuteľnosti: parc. C-KN č.4751/2, 4751/5, 4751/6, 4751/7, 4751/8, 4751/10, 4751/11, 4751/12, 4751/13, 4751/14, 4752, 4753, 4759, 4760, 4771/1, 4771/2, 4772/1, 4772/2, 4772/3, 4772/4, 4772/6, 4773/1, 4773/2, 4773/3, 4773/5, 4773/6, 4773/7, 4773/8, 4773/9, 4773/10, 4773/11, 4773/12, 4773/13, 4774, 4775/1, 4775/2, 4775/16, 4775/17, 4775/18, 4784/1, 4784/2, 4784/3, 4802/10, 4803/1, 4803/2 a stavby s.č.791 na parcele C-KN č.4772/6, s.č. 790 na parcele C-KN č. 4775/17, s.č. 789 na parcele C-KN č. 4775/18, s.č. 749 na parcele C-KN č. 4773/6, s.č. 748 na parcele C-KN č. 4751/6, s.č. 747 na parcele C-KN č. 4751/5, s.č. 746 na parcele C-KN č. 4772/4, s.č. 745 na parcele C-KN č. 4773/9, s.č. 744 na parcele C-KN č.4773/7, s.č. 695 na parcele C-KN č. 4773/11, s.č. 686 na parcele C-KN č. 4773/10.

Poznámka Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 83EX523/20 zo

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

IČO :

dňa 06.10.2020 na nehnuteľnosti: parc. C-KN č.4751/2, 4751/5, 4751/6, 4751/7, 4751/8, 4751/10, 4751/11, 4751/12, 4751/13, 4751/14, 4752, 4753, 4759, 4760, 4771/1, 4771/2, 4772/1, 4772/2, 4772/3, 4772/4, 4772/6, 4773/1, 4773/2, 4773/3, 4773/5, 4773/6, 4773/7, 4773/8, 4773/9, 4773/10, 4773/11, 4773/12, 4773/13, 4774, 4775/1, 4775/2, 4775/16, 4775/17, 4775/18, 4784/1, 4784/2, 4784/3, 4802/10, 4803/1, 4803/2 a stavby s.č.791 na parcele C-KN č.4772/6, s.č. 790 na parcele C-KN č. 4775/17, s.č. 789 na parcele C-KN č. 4775/18, s.č. 749 na parcele C-KN č. 4773/6, s.č. 748 na parcele C-KN č. 4751/6, s.č. 747 na parcele C-KN č. 4751/5, s.č. 746 na parcele C-KN č. 4772/4, s.č. 745 na parcele C-KN č. 4773/9, s.č. 744 na parcele C-KN č.4773/7, s.č. 695 na parcele C-KN č. 4773/11, s.č. 686 na parcele C-KN č. 4773/10. (Súdny exekútor JUDr. Peter Kohút, Mičinská cesta 35, Banská Bystrica), P-337/2020.

Titul nadobudnutia

Zmluva o predaji časti podniku V 2641/2015 zo dňa 11.12.2015

ČASŤ C: ĎARCHY

Por.č.:

- 4 Záložné právo zo zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti podľa V 348/2017 v prospech AKCENTA, spošiteľní a úverní družstvo, pobočka Slovensko, Metodova 7, Bratislava, IČO: 36 866 750 na parcely CKN č.4751/2, 4751/5, 4751/6, 4751/7, 4751/8, 4751/10, 4751/11, 4751/12, 4751/13, 4751/14, 4752, 4753, 4759, 4760, 4771/1, 4771/2, 4772/1, 4772/2, 4772/3, 4772/4, 4772/6, 4773/1, 4773/2, 4773/3, 4773/5, 4773/6, 4773/7, 4773/8, 4773/9, 4773/10, 4773/11, 4773/12, 4773/13, 4774, 4775/1, 4775/2, 4775/16, 4775/17, 4775/18, 4784/1, 4784/2, 4784/3, 4802/10, 4803/1, 4803/2 a stavby s.č.791 na parcele CKN č.4772/6, s.č. 790 na parcele CKN č. 4775/17, s.č. 789 na parcele CKN č. 4775/18, s.č. 749 na parcele CKN č. 4773/6, s.č. 748 na parcele CKN č. 4751/6, s.č. 747 na parcele CKN č. 4751/5, s.č. 746 na parcele CKN č. 4772/4, s.č. 745 na parcele CKN č. 4773/9, s.č. 744 na parcele CKN č.4773/7, s.č. 695 na parcele CKN č. 4773/11, s.č. 686 na parcele CKN č. 4773/10.
- 4 Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 100165293/2020 zo dňa 15.1.2020 v prospech Daňový úrad Banská Bystrica, Nová 13, Banská Bystrica na nehnuteľnosti: ubytovací objekt s.č. 695 na parcele C-KN č. 4773/11, Z-193/2020.
- 4 Exekučný príkaz zriadením záložného práva č. 83EX444/20 zo dňa 8.9.2020 na nehnuteľnosti: parc. C-KN č.4751/2, 4751/5, 4751/6, 4751/7, 4751/8, 4751/10, 4751/11, 4751/12, 4751/13, 4751/14, 4752, 4753, 4759, 4760, 4771/1, 4771/2, 4772/1, 4772/2, 4772/3, 4772/4, 4772/6, 4773/1, 4773/2, 4773/3, 4773/5, 4773/6, 4773/7, 4773/8, 4773/9, 4773/10, 4773/11, 4773/12, 4773/13, 4774, 4775/1, 4775/2, 4775/16, 4775/17, 4775/18, 4784/1, 4784/2, 4784/3, 4802/10, 4803/1, 4803/2 a stavby s.č.791 na parcele C-KN č.4772/6, s.č. 790 na parcele C-KN č. 4775/17, s.č. 789 na parcele C-KN č. 4775/18, s.č. 749 na parcele C-KN č. 4773/6, s.č. 748 na parcele C-KN č. 4751/6, s.č. 747 na parcele C-KN č. 4751/5, s.č. 746 na parcele C-KN č. 4772/4, s.č. 745 na parcele C-KN č. 4773/9, s.č. 744 na parcele C-KN č.4773/7, s.č. 695 na parcele C-KN č. 4773/11, s.č. 686 na parcele C-KN č. 4773/10. (JUDr. Peter Kohút, Mičinská cesta 35, Banská Bystrica) zapísané 10.9.2020, Z-2850/2020.
- 4 Exekučný príkaz na zriadenie záložného práva na nehnuteľnosť č. 83EX 523/20 zo dňa 21.10.2020 na nehnuteľnosti: parc. C-KN č.4751/2, 4751/5, 4751/6, 4751/7, 4751/8, 4751/10, 4751/11, 4751/12, 4751/13, 4751/14, 4752, 4753, 4759, 4760, 4771/1, 4771/2, 4772/1, 4772/2, 4772/3, 4772/4, 4772/6, 4773/1, 4773/2, 4773/3, 4773/5, 4773/6, 4773/7, 4773/8, 4773/9, 4773/10, 4773/11, 4773/12, 4773/13, 4774, 4775/1, 4775/2, 4775/16, 4775/17, 4775/18, 4784/1, 4784/2, 4784/3, 4802/10, 4803/1, 4803/2 a stavby s.č.791 na parcele C-KN č.4772/6, s.č. 790 na parcele C-KN č. 4775/17, s.č. 789 na parcele C-KN č. 4775/18, s.č. 749 na parcele C-KN č. 4773/6, s.č. 748 na parcele C-KN č. 4751/6, s.č. 747 na parcele C-KN č. 4751/5, s.č. 746 na parcele C-KN č. 4772/4, s.č. 745 na parcele C-KN č. 4773/9, s.č. 744 na parcele C-KN č.4773/7, s.č. 695 na parcele C-KN č. 4773/11, s.č. 686 na parcele C-KN č. 4773/10. (Súdny exekútor JUDr. Peter Kohút, Mičinská cesta 35, Banská Bystrica), Zapísané do KN 4.11.2020, Z-3816/2020.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.







V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností a pozemné stavby, evidenčné číslo znalca : 914920. Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 206/2020. Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Peter Villant
znalec