

**Znalkyňa:** v odbore Stavebníctvo; odvetvie Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností Ing. arch. Iveta Horáková, bytom Palisády č. 42, 811 06 Bratislava  
tel.: 0903246030, iveta.horakova@gmail.com

**Zadávateľ:** FRDS advisory, k.s., ul. Skalná č. 7622/9, 811 01 Bratislava

**Číslo spisu/objednávky:** mailom

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

### **č. 108 / 2024**

**Vo veci** stanovenia všeobecnej hodnoty areálu firmy SAMKANG DIECASTING SLOVAKIA, s.r.o.; budovy bez súpisného čísla na pozemku parc.č. 2767, výrobné haly súpisné číslo 806 na pozemku parc.č. 2768/58, vonkajšieho skladu súp.č. 4356 na pozemku parc.č. 2768/16, trafostanice na pozemku parc.č. 2768/72 s príslušenstvom a pozemkov KN-C parc.č. 2767, 2768/16, 2768/31, 2768/39, 2768/58, 2768/59, 2768/72, pozemkov KN-E parc.č. 1205, 1026, 1213/1, 1213/2 v k.ú. Sereď, obec Sereď, okres Galanta

**Počet strán ( z toho príloh):** 49 ( 20A<sub>4</sub> )

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

## I. ÚVOD

**1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:** stanoviť odhad všeobecnej výrobnéj areálu firmy SAMKANG DIECASTING SLOVAKIA, s.r.o.; budovy bez súpisného čísla na pozemku parc.č. 2767, výrobnéj haly súpisné číslo 806 na pozemku parc.č. 2768/58, vonkajšieho skladu súp.č. 4356 na pozemku parc.č. 2768/16, trafostanice na pozemku parc.č. 2768/72 s príslušenstvom a pozemkov KN-C parc.č. 2767, 2768/16, 2768/31, 2768/39, 2768/58, 2768/59, 2768/72, pozemkov KN-E parc.č. 1205, 1026, 1213/1, 1213/2 v k.ú. Sereď, obec Sereď, okres Galanta, podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

**2. Účel znaleckého posudku:** pre konkurzné konanie

**3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:** 30.09.2024

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 26.09.2024

**5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:**

**a) podklady dodané zadávateľom**

- Výpis z listu vlastníctva č. 5613 k.ú. Sereď zo dňa 01.08.2024, zbgis
- Výpis z listu vlastníctva č. 5808 k.ú. Sereď zo dňa 01.08.2024, zbgis
- Výpis z listu vlastníctva č. 5818 k.ú. Sereď zo dňa 01.08.2024, zbgis
- Výpis z listu vlastníctva č. 5820 k.ú. Sereď zo dňa 01.08.2024, zbgis
- Výpis z listu vlastníctva č. 6245 k.ú. Sereď zo dňa 01.08.2024, zbgis
- Výpis z listu vlastníctva č. 6246 k.ú. Sereď zo dňa 01.08.2024, zbgis
- Výpis z listu vlastníctva č. 6247 k.ú. Sereď zo dňa 01.08.2024, zbgis
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Sereď
- Znalecký posudok č. 212/2024 vyhotovený znalcom Ing. Vladislav Pražma (kópia)
- Fotodokumentácia
- Ústne údaje zadávateľa o nehnuteľnosti

**b) podklady získané znalcom**

- Vlastné poznatky o podmienkach v mieste nehnuteľnosti

**6. Použité právne predpisy a literatúra**

- Vyhláška č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 382/2004 Z.z., o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 40/1964 – Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov

**6. Definície dôležitých pojmov :**

Podľa vyhl. MS č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, podľa prílohy 3, oceňovanie nehnuteľností je možné k výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pristúpiť spôsobmi (postupy výpočtu):

- porovnaním
- kombinovanou metódou
- výnosovou metódou (pozemky)
- metódou polohovej diferenciacie

Výber vhodnej metódy vyberie znalec.

#### **a) Definície pojmov**

##### Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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

##### Východisková hodnota stavieb (VH)

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

##### Technická hodnota stavieb (TH)

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

#### **b) Definície použitých postupov**

##### **Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb**

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele k roku 1996. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrtrok 2023. Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou alebo analytickou metódou.

##### **Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania : pri výpočte sa používa transakčný prístup, na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu,
- Kombinovaná metóda: sa použije len pri stavbách schopných 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: jej princíp 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 (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku,
- Výnosová metóda: len pre pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia,
- Metóda polohovej diferenciacie: je založená na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov.

**8. Osobité požiadavky zadávateľa:** nie sú známe

## II. POSUDOK

### 1. Všeobecné údaje, ktoré obsahujú najmä:

#### a) výber použitej metódy:

Všeobecná hodnota je stanovená metódou polohovej diferenciacie podľa platnej vyhl. MS č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, príloha 3, programom HYPO verzia 22.00, ostatné postupy výpočtu neboli uplatnené z dôvodu nedostatku podkladov predložených zadávateľom alebo z verejných zdrojov

**b) vlastnícke a evidenčné údaje:** výhradným vlastníkom stavieb a časti pozemkov je

**SAMKANG DIECASTING SLOVAKIA, s.r.o., Bratislavská 4356, 926 01 Sereď, IČO: 36269620**

**Titul nadobudnutia:** kúpou v roku 2005

**Ťarchy:** evidované na LV v prílohe posudku

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:** predmet posúdenia bol obhliadnutý dňa 26.09.2024 za prítomnosti zástupcu zadávateľa

**d) Technická dokumentácia:** pri miestnej obhliadke bol zistený aktuálny stav nehnuteľností, hlavné rozmery pre výpočet objemu boli prevzaté zo znaleckého posudku č. 212/2024. Podľa obhliadky je areál mimo prevádzky. S výrobnými halami sú stavebnotechnicky prepojené administratívne časti o 2-och nadzemných podlažiach. K stavbe s.č. 4356 boli realizované prístrešky kompresorov a pomocného materiálu. Ku dňu posúdenia bolo zabezpečené pripojenie NN z trafostanice za objektom, vodovod a kanalizácia cez vnútroarárové rozvody, ktoré sú mimo prevádzky, čím je znefunkčnená prevádzka areálu.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:** porovnanie popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom bolo zistené, že sú v súlade.

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

- Administratívna budova na parc.č. 2767 stavebne prepojená k hale na p.č. 2768/58
- Výrobná hala súp.č. 806 na p.č. 2768/58
- Výrobná hala s administratívnou časťou, s.č. 4356 na p.č. 2768/16
- oplotenie
- vodovodná prípojka
- kanalizačná prípojka
- nn prípojka
- spevnené plochy
- parc. KN-C číslo 2767, 2768/16, 2768/31, 2768/39, 2768/58, 2768/59, 2768/72
- parc. KN-E číslo 1205, 1026, 1213/1, 1213/2



Stavebné prevedenie: nosný systém je železobetónový montovaný skelet na pätkách a pásoch, stĺpy sú železobetónové so železobetónovými prievlakmi, obvodový plášť je z vystužených pórobetónových panelov s domurovanými blokmi, vnútorné steny sú murované z tehál, nové priečky sú z pórobetónových tvárnic, stropná konštrukcia je zo železobetónových trámových panelov, v rámci stavebných úprav sa strecha zateplila a opatrla fóliovou krytinou, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vnútorné povrchové úpravy sú z omietok, v hygienických priestoroch keramický omietky, vonkajšie povrchové úpravy sú z brizolitu, schody sú dvojramenné železobetónové prefabrikované, vonkajšie dvere plastové s izolačným zasklením, vnútorné dvere drevené hladké, okná plastové s izolačným zasklením. Povrchy podláh keramické dlažby, laminátové podlahy, PVC. Vykurovanie ústredné, v čase obhliadky bez radiátorov a kotlov. Elektroinštalácia svetelná a motorická 220/380 V, objekt je opatrený hromozvodom, vnútorné rozvody teplej a studenej vody sú plastové. V hygienických priestoroch WC, umývadlá, sprchy. Vnútorné rozvody kanalizácie plastové. Stavba je podľa prehlásenia zo znaleckého posudku č. 212/2024 z roku 1986, v čase posúdenia budova prechádzala čiastočne stavebnými úpravami ako administratívna budova s kancelárskymi priestormi, sociálno-hygienickými priestormi, jedálňou, kuchynkou, skladovacími priestormi, kotolňou, chodbami a schodiskom. K termínu obhliadky sú nedokončené vnútorné povrchové úpravy, na miestach domurovania fasády je fasáda neomietnutá. Rozvody vykurovania sú zhotovené ale bez radiátorov. Kotolňa je nedokončená bez kotlov a ohrevu teplej vody. Nedokončená je aj kuchyňa, bez kuchynskej linky.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 61 budovy administratívne (správne )

KS: 1220 Budovy pre administratívu

#### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
37,1*13,1*0,2	97,20
<b>Vrchná stavba</b>	
37,1*13,1*4,55	2 211,35
37,1*13,1*3,75	1 822,54
<b>Zastrešenie</b>	
37,1*13,1*0,5	243,01
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>4 374,10</b>

#### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

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

Koeficient konštrukcie:  $k_K = 0,993$  (montovaná z dielcov betónových tyčových)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	37,1*13,1	486,01	Repr. 4,55		4,55
Nadzemné	2	37,1*13,1	486,01	3,75		3,75

Priemerná zastavaná plocha:  $(486,01) / 1 = 486,01 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží:  $(486,01 * 4,55 + 486,01 * 3,75) / (486,01 + 486,01) = 4,15 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 486,01) = 0,9694$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:  $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,15) = 0,8060$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia nedokončeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]	Cenový podiel hodnotenej nedokončenej stavby [%]
<b>Konštrukcie podľa RU</b>								
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	7,88	100	7,88	10,73
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	16,71	100	16,71	22,74
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	8,87	100	8,87	12,08
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	6,90	100	6,90	9,39
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,97	100	1,97	2,68
6	Klamiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,99	50	0,50	0,68
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	6,90	40	2,76	3,76
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,96	80	2,37	3,23
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	1,97	30	0,59	0,80
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,96	100	2,96	4,03
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	2,96	30	0,89	1,21
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,20	6,00	5,91	100	5,91	8,05
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,96	30	0,89	1,21
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	3,94	25	0,99	1,35
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,91	80	4,73	6,44
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,99	100	0,99	1,35
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,96	100	2,96	4,03
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,96	100	2,96	4,03
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,99	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,97	0	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	2,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,50	4,50	4,43	10	0,44	0,60
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	5,91	20	1,18	1,61
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>101,50</b>	<b>100,00</b>		<b>73,45</b>	<b>100,00</b>

Rozostavanosť stavby:

73,45 %

Nedokončenosť stavby:

26,55 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$k_V = 101,50 / 100 = 1,0150$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 3,780$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,00$

Východisková hodnota na MJ:

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

$VH = 93,01 €/m^3 * 3,780 * 1,0150 * 0,9694 * 0,8060 * 0,993 * 1,00$

$VH = 276,8693 €/m^3$

**TECHNICKÝ STAV**

**Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom**

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Administratívna budova p.č. 2767	1986	38	42	80	47,50	52,50

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$276,8693 \text{ €/m}^3 * 4374,10 \text{ m}^3$	1 211 054,01
Nedokončenosť	-26,55 % z 1 211 054,01	-321 534,84
Východisková hodnota nedokončenej stavby		889 519,17
Technická hodnota	52,50 % z 889 519,17 €	466 997,56

### 2.1.2 výrobná a skladovacia hala p.č.2768/16

#### POPIS STAVBY

Ohodnocovaná hala vonkajšieho skladu súp.č. 4356, časť výrobná hala tvorí centrálnu stavbu výrobného areálu. Podľa čestného prehlásenia je stavba z roku 1988, v roku 1994 sa budova plynofikovala a v roku 2006 súčasný vlastník budovu zrekonštruoval na vonkajší sklad a zmenil účel využitia na výrobu a hutné spracovanie neželezných kovov, pre výrobu výliskov z ľahkých zliatin Zn a Al, kolaudačné rozhodnutie o zmene účelu využitia nebolo predložené, v rámci rekonštrukcie bola realizovaná trafostanica s VN-NN rozvodmi., životnosť stavby je stanovená na 80 rokov. Hala sa delí na časť výrobnú a skladovú, na časť opracovania výrobkov a na administratívnu, časti výrobnéj haly je prízemná jednopodlažná hala so žeriavovú dráhou s nosnosťou 5t, s pracovným záberom po celej ploche haly.

Konštrukčne sa jedná o halu s kovovou nosnou konštrukciou postavenou na betónových pätkách a pásoch, s vodorovnou hydroizoláciou. Hala je jedno lodná s nosnými stĺpmi z 2U profilov a s vodorovnými I nosníkmi, so zavetrením, po obvode je do výšky 70 cm betónová podmurovka, na ktorú je osadený obvodový sendvičový plášť, prekrytie haly je z oceľových priehradových väzníkov, ktoré tvoria sedlovú strechu, krytina je z trapézového plechu s tepelnou izoláciou, prekrytá asfaltovými pásmi, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, vonkajšia úprava povrchov je nástrek dikoplastom, vnútorná strana je náter.

Prístup do haly je cez kovové vráta s plechovou výplňou - 2 kusy. Okná sú jednoduché kovové. Povrchy podláh z hladeného vystuženého betónu s epoxidovým náterom, vykurovanie je zabezpečené štyrmi vykurovacími jednotkami, TÚV z elektro kotla. Inštalácia svetelná 220/380V s príkonom 500kW, v podlahe technologický kanál s rozvodmi požiarneho vodovodu s hydrantom, bleskozvod, vnútorné rozvody studenej vody sú pozinkované.

Administratívna časť je umiestnená vo vstavbu na poschodí v pravej časti výrobnéj haly. Deliace konštrukcie sú zo sadrokartónu, Stropná konštrukcia pozostáva zo zaveseného kazetového podhľadu s tepelnou izoláciou na oceľových väzníkoch. V hygienických zariadeniach je keramický obklad, schody na poschodie sú jednoramenne kovové, vnútorné dvere drevené hladké, okná plastové, povrchy podláh v kancelárskych priestoroch laminátové, ostatné keramická dlažba. Vykurovanie ústredné radiátorové z elektro kotla, elektroinštalácia svetelná 220 V, rozvod studenej a teplej vody do hygienických zariadení WC muži, WC ženy, sprchy, vnútorná kanalizácia je z plastového potrubia, ohrev teplej vody v elektrickom zásobníkovom ohrievači. V kuchynke je kuchynská linka, drez, batéria, varič.



## ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 21 haly výrobné s 1, alebo viacerými žeriavovými dráhami o nosnosti hlavného zdvihu do 12,5 t

KS: 1251 Priemyselné budovy

## OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
30,25*18,25*0,3	165,62
18,25*15,05*0,3	82,40
<b>Vrchná stavba</b>	
(30,25*18,25*7,7)+18,25*15,05*(4,6+3,1)	6 365,78
<b>Zastrešenie</b>	
30,25*18,25*1,0+ 30,25*18,25*0,6/2	717,68
18,25*15,05*1,0+18,25*15,05*0,6/2	357,06
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>7 688,54</b>

## STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:  $RU = 1\,604 / 30,1260 = 53,24 \text{ €/m}^3$ Koeficient konštrukcie:  $k_K = 0,948$  (kovová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	30,25*18,25+18,25*15,05	826,73	Repr. 7,7		7,7

Priemerná zastavaná plocha:  $(826,73) / 1 = 826,73 \text{ m}^2$ Priemerná výška podlaží:  $(826,73 * 7,7) / (826,73) = 7,70 \text{ m}$ Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 826,73) = 0,9490$ Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:  $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 7,7) = 0,8675$ 

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Konštrukcie podľa RU</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	9,00	1,00	9,00	9,27
2	Zvislé konštrukcie	20,00	1,00	20,00	20,59
3	Stropy	8,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	10,30
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,09
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,03
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,21
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	1,00	4,00	4,12
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	1,00	1,00	1,03
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,09
12	Vráta	2,00	0,80	1,60	1,65
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,15
14	Povrchy podláh	5,00	2,00	10,00	10,30
15	Vykurovanie	1,00	1,50	1,50	1,54
16	Elektroinštalácia	8,00	1,00	8,00	8,24
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,03
18	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,03

19	Vnútrotná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,03
20	Vnútrotný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	1,00	1,00	1,03
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	1,00	2,00	2,06
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	7,00	1,00	7,00	7,21
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>97,10</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 97,10 / 100 = 0,9710$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,780$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 53,24 €/m^3 * 3,780 * 0,9710 * 0,9490 * 0,8675 * 0,948 * 1,00$$

$$VH = 152,5082 €/m^3$$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
výrobná a skladovacia hala p.č.2768/16	1988	36	44	80	45,00	55,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$152,5082 €/m^3 * 7688,54 m^3$	1 172 565,40
Technická hodnota	$55,00 \% z 1 172 565,40 €$	644 910,97

### 2.1.3 hala skladu p.č.2768/58

#### POPIS STAVBY

Hala skladu je pristavená k zadnej časti steny administratívnej budovy. Hala je z časti dvora jedno lodná stavba, v jej zadnej časti je riešená ako dvojpodlažná, dispozične prepojená s budovou administratívy. Na základe stavebného povolenia z roku 2009 bola zahájená prestavba druhého poschodia na ubytovaciu časť s archívom.

POPIS STAVBY Hala je prízemná jednopodlažná stavba s plochou strechou. Konštrukčne ide o železobetónovú prefabrikovanú nosnú konštrukciu na základových pätkách a pásoch, zvislú nosnú konštrukciu tvorí železobetónový prefabrikovaný skelet so železobetónovými prievlakmi, obvodové murivo je z pórobetonových panelov, domurovanými blokmi. murivo je tehlové, stropná konštrukcia je zo železobetónových predpäťých panelov TT, strecha je zateplená s fóliovou krytinou. Vnútorne povrchy omietkové hladké, vonkajšie brizolitové, okná plastové, podlahy drátkobetón, schody dvojramenné železobetónové, keramická dlažba alebo laminát, v hygienických priestor keramické obklady, WC, umývadlá, sprchy, dvere hladké drevené. Elektroinštalácia svetelná a motorická 220/380 V s bleskozvodom, vnútorne rozvody kanalizácie, ležaté rozvody dažďové sú z plastového potrubia. Hala je podľa znaleckého posudku číslo 212/2024, postavená v roku 1986.

Halová časť obsahuje výrobnú halu, kompresorovňu, miestnosť pieskovania a sklad.

K dňu obhliadky neboli dokončené klampiarske konštrukcie, povrchové úpravy vnútorných povrchov, vykurovanie a ohrev teplej vody.

**ZATRIEDENIE STAVBYJKSO:****812 19 budovy výrobné priemyselné špeciálne - ostatné****KS: 2304 Stavby ťažkého priemyslu i. n.****OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
42,9*15,3*0,2	131,27
49,0*13,1*0,2	128,38
<b>Vrchná stavba</b>	
42,9*15,3*7,7	5 054,05
49,0*13,1*4,55	2 920,65
49,0*13,1*3,75	2 407,13
<b>Zastrešenie</b>	
42,9*15,3*0,3	196,91
49,0*13,1*0,3	192,57
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>11 030,96</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_k = 0,993 \text{ (montovaná z dielcov betónových tyčových)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	42,9*15,3+49,0*13,1	1298,27	Repr.	$(42,9*15,3*7,7+49,0*13,1*(4,55+3,75))/1298,27$	7,9967

Priemerná zastavaná plocha:  $(1298,27) / 1 = 1298,27 \text{ m}^2$ Priemerná výška podlaží:  $(1298,27 * 7,9967) / (1298,27) = 8,00 \text{ m}$ 

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1298,27) = 0,9385$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 8) = 0,5625$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia nedokončeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]	Cenový podiel hodnotenej nedokončenej stavby [%]
<b>Konštrukcie podľa RU</b>								
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	7,97	100	7,97	9,33
2	Zvislé konštrukcie	21,00	1,00	21,00	20,88	100	20,88	24,41
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	10,96	100	10,96	12,83
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	5,98	100	5,98	7,00
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,99	100	1,99	2,33
6	Klamiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,00	40	0,40	0,47
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	5,98	40	2,39	2,80
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,99	100	2,99	3,50
9	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,00	100	1,00	1,17
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,99	100	2,99	3,50

11	Dvere	3,00	1,00	3,00	2,99	100	2,99	3,50
12	Vráta	1,00	1,00	1,00	1,00	100	1,00	1,17
13	Okná	5,00	1,00	5,00	4,98	100	4,98	5,83
14	Povrchy podláh	3,00	0,80	2,40	2,39	0	0,00	0,00
15	Vykurovanie	4,00	1,50	6,00	5,98	0	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,98	100	5,98	7,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00	100	1,00	1,17
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,99	100	1,99	2,33
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,99	100	1,99	2,33
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,99	0	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	2,99	100	2,99	3,50
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	4,98	100	4,98	5,83
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>100,40</b>	<b>100,00</b>		<b>85,45</b>	<b>100,00</b>

Rozostavanosť stavby:

85,45 %

Nedokončenosť stavby:

14,55 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$k_V = 100,40 / 100 = 1,0040$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 3,780$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,00$

Východisková hodnota na MJ:

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

$VH = 71,57 €/m^3 * 3,780 * 1,0040 * 0,9385 * 0,5625 * 0,993 * 1,00$

$VH = 142,3845 €/m^3$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
hala skladu p.č.2768/58	1986	38	42	80	47,50	52,50

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$142,3845 €/m^3 * 11030,96 m^3$	1 570 637,72
Nedokončenosť	$-14,55 \% z 1 570 637,72$	-228 527,79
Východisková hodnota nedokončenej stavby		1 342 109,94
Technická hodnota	$52,50 \% z 1 342 109,94 €$	704 607,72

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 vrátnica

Základy - bez podmurovky, iba základové pásy - zvislé nosné konštrukcie - Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové s podhlľadom - Strecha - krov - klincované väzníky a ostatné; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná - Úpravy vonkajších povrchov - striekaný brizolit, vápenná štuková omietka - Úpravy vnútorných povrchov - nátery - Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - plastové s izolačným dvojsklom - Podlahy - lepené povlakové; - vodorovná izolácia - Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistkové automaty

### 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 <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	2003	6,5*3,5	22,75	18/22,75=0,791

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

## 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
	3.7zateplenie obvodových stien minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 5 cm alebo ekvivalent	310
<b>4</b>	<b>Stropy</b>	
	4.2 trámčekové s podhľadom	360
<b>5</b>	<b>Krov</b>	
	5.4 klincované väzníky a ostatné	540
<b>6</b>	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
<b>9</b>	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
<b>10</b>	<b>Vnútoraná úprava povrchov</b>	
	10.4 nátery	65
<b>12</b>	<b>Dvere</b>	
	12.5 rámové s výplňou	255
<b>13</b>	<b>Okná</b>	
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170
<b>14</b>	<b>Podlahy</b>	
	14.3 lepené povlakové	375
	14.7 vodorovná izolácia	50
<b>18</b>	<b>Elektroinštalácia</b>	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	<b>Spolu</b>	<b>4760</b>

## Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
-------	---

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,780$

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

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(4760 + 0 * 0,791)/30,1260$	158,00

## TECHNICKÝ STAV

**Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom**

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2003	21	59	80	26,25	73,75

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	158,00 €/m <sup>2</sup> *22,75 m <sup>2</sup> *3,780*1,00	13 587,21
Technická hodnota	73,75% z 13 587,21	10 020,57

**2.2.2 prístrešok pre kompresory**

Základy - bez podmurovky, iba základové pásy - Zvislé nosné konštrukcie - drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, - Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná - Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hrubá omietka alebo náter - Úpravy vnútorných povrchov - nátery - Podlahy - hrubé betónové, tehlová dlažba - Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná a motorická - poistkové automaty

**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 <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	2006	6,0*3,5	21	18/21=0,857

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

*Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.*

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota
2	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
5	<b>Krov</b>	
	5.3 pultové	545
6	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	<b>Vnútorná úprava povrchov</b>	
	10.4 nátery	65
14	<b>Podlahy</b>	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	<b>Elektroinštalácia</b>	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	<b>Spolu</b>	<b>3245</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
	Spolu	295

**Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:**

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 3,780$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(3245 + 295 * 0,857)/30,1260$	116,11

**TECHNICKÝ STAV****Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom**

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2006	18	22	40	45,00	55,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$116,11 \text{ €/m}^2 * 21,00 \text{ m}^2 * 3,780 * 1,00$	9 216,81
Technická hodnota	$55,00\% \text{ z } 9 216,81$	5 069,25

**2.2.3 prístrešok pre pomocný materiál**

Základy - bez podmurovky, iba základové pásy - Zvislé nosné konštrukcie - drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, - Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná - Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hrubá omietka alebo náter - Podlahy - hrubé betónové, tehlová dlažba

**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 <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	2012	14,8*5,1	75,48	18/75,48=0,238

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> 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)	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170

10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.4 nátery	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	<b>Spolu</b>	<b>2975</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	<b>Spolu</b>	<b>0</b>
--	--------------	----------

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,780$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(2975 + 0 * 0,238)/30,1260$	98,75

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2012	12	38	50	24,00	76,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$98,75 \text{ €/m}^2 * 75,48 \text{ m}^2 * 3,780 * 1,00$	28 174,80
Technická hodnota	$76,00\% \text{ z } 28 174,80$	21 412,85

## 2.2.4 oplatenie

Predmetom ohodnotenia je oplatenie výrobného areálu. Oplatenie je vybudované z oceľových stĺpov s výplňou z pozinkovaného pletiva.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplatenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	82,00m	170	5,64 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>5,64 €/m</b>
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	147,60m <sup>2</sup>	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: 82 m

Pohľadová plocha výplne:  $82 * 1,8 = 147,60 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,780$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
oplatenie	1994	30	10	40	75,00	25,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

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



Východisková hodnota	$(82,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 147,60\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks}) * 3,780 * 1,00$	9 725,32
Technická hodnota	25,00 % z 9 725,32 €	2 431,33

## 2.2.5 prípojka vody

Prípojka je zatriedená do JKSO 827 1 – vodovodné potrubie. KS 222 2 – miestne potrubné rozvody vody. Prípojka vody bola vybudovaná v roku 2006 v celkovej dĺžke cca 24m pozemkom parc. č. 2768/31.

### 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.d) Prípojka vody DN 80 mm, vrátane navrtavacieho pásu**  
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  **$1380/30,1260 = 45,81 \text{ €/bm}$**   
Počet merných jednotiek: **24 bm**  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  **$k_{CU} = 3,780$**   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  **$k_M = 1,00$**

### TECHNICKÝ STAV

**Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom**

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka vody	2006	18	42	60	30,00	70,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$24 \text{ bm} * 45,81 \text{ €/bm} * 3,780 * 1,00$	4 155,88
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 4 155,88 \text{ €}$	2 909,12

## 2.2.6 vodomerná šachta

Predmetom ohodnotenia je betónová 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:  **$2,3 * 1,8 * 1,6 = 6,62 \text{ m}^3 \text{ OP}$**   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  **$k_{CU} = 3,780$**   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  **$k_M = 1,00$**

### TECHNICKÝ STAV

**Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom**

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vodomerná šachta	2006	18	42	60	30,00	70,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,62 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,780 * 1,00$	6 362,75
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 6 362,75 \text{ €}$	4 453,93

## 2.2.7 prípojka kanalizácie

Prípojka je zatriedená do JKSO 827 2 – kanalizačné potrubie. KS 222 3 – miestne kanalizácie. Prípojka kanalizácie bola vybudovaná v roku 2006 v celkovej dĺžke cca 15m pozemkom parc. č. 2768/31.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové  
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm  
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 15 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,780$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka kanalizácie	2006	18	42	60	30,00	70,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,780 * 1,00$	1 609,15
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 1 609,15 \text{ €}$	1 126,41

## 2.2.8 kanalizačné šachty

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty  
Položka: 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300  
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $9150/30,1260 = 303,72 \text{ €/Ks}$   
Počet merných jednotiek: 1 Ks  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,780$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
kanalizačné šachty	2006	18	42	60	30,00	70,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 303,72 \text{ €/Ks} * 3,780 * 1,00$	1 148,06
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 1 148,06 \text{ €}$	803,64

## 2.2.9 spevnené plochy

Ide o spevnené betónové plochy na pozemku okolo Administratívnej budovy na p.č. 2767 a Výrobnej haly s.č. 806.

### 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: 8.1. Plochy s prašným povrchom  
Položka: 8.1.a) Štrkové do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $305/30,1260 = 10,12 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
Počet merných jednotiek:  $376+125+1100 = 1601 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,780$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnené plochy	2006	18	12	30	60,00	40,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1601 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,12 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,780 * 1,00$	61 244,01
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 61 244,01 \text{ €}$	24 497,60

## 2.2.10 spevnené plochy asfaltové

Predmetom ohodnotenia je spevnená plocha - asfaltová vybudovaná na pozemku parc. KN-C č. 2768/31.

### 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.d) Asfaltový betón hr. 50 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $460/30,1260 = 15,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
Počet merných jednotiek:  $678 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,780$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnené plochy asfaltové	2006	18	12	30	60,00	40,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$678 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 15,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,780 * 1,00$	39 134,57
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 39 134,57 \text{ €}$	15 653,83

### 2.2.11 prípojka nn

Ide o prípojku elektra z trafostanice do Administratívnej budovy na p.č. 2767 a Výrobnej haly s.č. 806

#### 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: 7.2. NN rozvody

Položka: 7.2.c) kábel Al 3\*185 - 240 mm\*mm - v zemi

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1130/30,1260 = 37,51 €/bm

Počet merných jednotiek: 60 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,780$

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

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka nn	2019	5	45	50	10,00	90,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	60 bm * 37,51 €/bm * 3,780 * 1,00	8 507,27
Technická hodnota	90,00 % z 8 507,27 €	7 656,54

### 2.2.12 trafostanica

#### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody

Kód KS: 2213 Diaľkové telekomunikačné siete a vedenia

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)

Bod: 7.4. Trafostanice

Položka: 7.4.d) trafostanica murovaná CLASIC

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1050000/30,1260 = 34853,61 €/Ks

Počet merných jednotiek: 1 Ks

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,780$

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

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
trafostanica	2013	11	39	50	22,00	78,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 Ks * 34853,61 €/Ks * 3,780 * 1,00	131 746,65
Technická hodnota	78,00 % z 131 746,65 €	102 762,39

### 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]

Administratívna budova p.č. 2767	889 519,17	466 997,56
výrobná a skladovacia hala p.č.2768/16	1 172 565,40	644 910,97
hala skladu p.č.2768/58	1 342 109,94	704 607,72
vrátnica	13 587,21	10 020,57
prístrešok pre kompresory	9 216,81	5 069,25
prístrešok pre pomocný materiál	28 174,80	21 412,85
oplotenie	9 725,32	2 431,33
prípojka vody	4 155,88	2 909,12
vodomerná šachta	6 362,75	4 453,93
prípojka kanalizácie	1 609,15	1 126,41
kanalizačné šachty	1 148,06	803,64
spevnené plochy	61 244,01	24 497,60
spevnené plochy asfaltové	39 134,57	15 653,83
prípojka nn	8 507,27	7 656,54
trafostanica	131 746,65	102 762,39
<b>Celkom:</b>	<b>3 718 806,99</b>	<b>2 015 313,71</b>

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a. Analýza polohy nehnuteľností:** posudzovaný areál sa nachádza v priemyselnej zóne mesta Sered', v oplotenom priemyselnom areáli, v lokalite bývalého závodu Mäsopriemyslu a.s. Z hľadiska polohy je stavba zaťažená z exhalátov a hlukom najmä z okolitej prevádzky v areáli. Priemyselný areál sa nachádza v okrajovej časti mesta, pred areálom je autobusová stanica.



<https://zbgis.skgeodesy.sk/mapka/sk/kataster/measure?pos=48.278972,17.722902,19>

**b. Analýza využitia nehnuteľností:** Z typového hľadiska sa jedná o areál s výrobnou halou so žeriavovou dráhou, s flexibilným využitím pre veľkú plochu a výšku, s časťou skladovou, administratívnou a ubytovacou. Svojím stavebno-technickým prevedením haly majú flexibilný spôsob využitia z dôvodu, že sú bez strojového vybavenia. Trh s nehnuteľnosťami v tejto lokalite je s výrazne nižším dopytom z dôvodu, že v lokalite je množstvo podobných výrobných hál mimo prevádzky. Orientácia stavby na svetové strany nemá vplyv na jej hodnotu. Terén je upravený tak, aby areál tvoril rovinu, v lokalite sú kapacitne dostupné inžinierske siete, ale z dôvodu odpojenia areálu od základných sietí a bez pravidelnej údržby objekty stratili prevádzky schopnosť to zn. stratil možnosť dosahovať výnos.

**c. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností a závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:** sú uvedené na LV v prílohe posudku.

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOV

Platný vykonávací predpis č. 492/2004 Z.z. nezaväzuje znalca k žiadnym limitným vymedzeniam stanovenia **priemerného** koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje vplyv polohy k ostatným faktorom vplývajúcich na všeobecnú hodnotu **v mieste a čase**. Výber jednotlivých koeficientov koreluje s časťou *Všeobecný popis a Analýza polohy nehnuteľnosti*.

Na základe posúdenia trhu s nehnuteľnosťami a kúpnej sily obyvateľstva, polohy nehnuteľnosti a vzťahu k centru, súčasného technického stavu nehnuteľnosti, prevládajúcej zástavby v okolí nehnuteľnosti, príslušenstva nehnuteľnosti, typu nehnuteľnosti, pracovných možnosti obyvateľstva, skladby obyvateľstva v mieste stavby, orientácie, konfigurácie terénu, pripravenosti inžinierskych sietí, dopravy a občianskej vybavenosti v okolí, kvality životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby, územného plánu a rozvoja obce a na základe vlastného názoru znalca, bol stanovený koeficient polohovej diferenciacie s predpokladom, že zodpovedá predajnosti porovnateľnej nehnuteľnosti v posudzovanej lokalite a v danom čase, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci koná s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Posudzované územie je stavebne stabilizované, v súčasnosti stále nie je dostatočné oživenie realitného trhu s porovnateľnými nehnuteľnosťami.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: **0,5**

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $v_i$	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
-------	-------------------	--------	-----------	------------	--------------------------

1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,500	13	6,50
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,275	30	8,25
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>				
	nehuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,275	8	2,20
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>				
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,500	7	3,50
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>				
	znižujúce cenu nehnuteľnosti - nevhodné príslušenstvo (chlievy, maštale a pod.)	IV.	0,275	6	1,65
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>				
	priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	1,000	10	10,00
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,500	9	13,50
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,000	6	6,00
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,500	5	2,50
10	<b>Konfigurácia terénu</b>				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,500	6	9,00
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,000	7	7,00
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,000	7	7,00
13	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>				
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,000	10	10,00
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,050	8	0,40
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,500	9	4,50
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>				
	bez zmeny	III.	0,500	8	4,00
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,275	7	1,93
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>				
	nehuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,275	4	1,10
19	<b>Názor znalca</b>				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,500	20	10,00
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>109,03</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 109,03 / 180$	0,606
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 2\,015\,313,71 \text{ €} * 0,606$	<b>1 221 280,11 €</b>

**3.2 POZEMKY****3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

Predmetom posúdenia sú pozemky, evidované v súbore registra „C“ a „E“, ako zastavané plochy a nádvorja a orná pôda v intraviláne mesta Sereď, v katastrálnom území Sereď, v okrajovej lokalite, v lokalite určenej pre priemyselnú výstavbu.

Na základe vyhlášky 213/2017 Z.z., ktorá upravila vyhlášku Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov sa **koeficient polohovej diferenciacie** upravil podľa vzťahu :

$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-]$ , kde koeficient

$k_S$  – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00) popisuje umiestnenie pozemku vo vzťahu najmä k počtu obyvateľov v obci/meste

$k_V$  – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00), ktorý sa stanovuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

$k_D$  – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20) popisuje umiestnenie pozemku vo vzťahu k dostupnej dopravnej infraštruktúre k posudzovanému pozemku

$k_F$  – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00) sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

$k_I$  – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50) sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

$k_Z$  – koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00) možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

$k_R$  – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99) možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady.

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

**Posudzované Pozemky** sú v súčasnosti rovinaté, väčšinou pravidelného tvaru, na rovine. Hodnotené pozemky so zastavanou a nezastavanou časťou tvoria spolu ucelený oplotený celok v pôvodnom areáli Mäsopriemysel a.s. Sereď. Posudzované pozemky sú optimálne využité s rozptylovou a manipulačnou plochou.

Východisková hodnota 6,64 €/m<sup>2</sup> je pre mesto stanovená v použitej vyhláške podľa počtu obyvateľov (Sereď 15 000 oby.).



Faktory boli posúdené vo vzájomných súvislostiach, zohľadniac objekt v uzavretom priemyselnom areáli a ponížujúci faktor zohľadniac stavby pred r. 1989, ako vplyv časového vývoja minulých období. Vo výpočte nebol uplatnený povyšujúci alebo ponížujúci faktor. Východisková hodnota bola uplatnená zo zvýšeného záujmu z Bratislavy.

### 3.2.1.1 k.ú. Sered'

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
2768/16	zastavaná plocha a nádvorie	827,00	1/1	827,00
2768/31	zastavaná plocha a nádvorie	2528,00	1/1	2528,00
2768/72	zastavaná plocha a nádvorie	14,00	1/1	14,00
2767	zastavaná plocha a nádvorie	489,00	1/1	489,00
2768/59	zastavaná plocha a nádvorie	2000,00	1/1	2000,00
2768/39	zastavaná plocha a nádvorie	747,00	28/30	697,20
2768/58	zastavaná plocha a nádvorie	1300,00	1/1	1300,00
1206	orná pôda	127,00	2/3	84,67
1205	orná pôda	87,00	1/1	87,00
1213/1	orná pôda	44,00	1/1	44,00
1213/2	orná pôda	47,00	1/2	23,50
<b>Spolu výmera</b>				<b>8 094,37</b>

Obec:

Sered'

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 50,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 33,20 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľ'ov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľ'ov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľ'ov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľ'ov	1,20
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ 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
$k_t$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,25
$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,00
$k_R$ koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,25 * 1,00 * 1,00$	1,5000
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 33,20 \text{ €/m}^2 * 1,5000$	<b>49,80 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2768/16	827,00 m <sup>2</sup> * 49,80 €/m <sup>2</sup> * 1/1	41 184,60
parcela č. 2768/31	2 528,00 m <sup>2</sup> * 49,80 €/m <sup>2</sup> * 1/1	125 894,40
parcela č. 2768/72	14,00 m <sup>2</sup> * 49,80 €/m <sup>2</sup> * 1/1	697,20
parcela č. 2767	489,00 m <sup>2</sup> * 49,80 €/m <sup>2</sup> * 1/1	24 352,20
parcela č. 2768/59	2 000,00 m <sup>2</sup> * 49,80 €/m <sup>2</sup> * 1/1	99 600,00
parcela č. 2768/39	747,00 m <sup>2</sup> * 49,80 €/m <sup>2</sup> * 28/30	34 720,56
parcela č. 2768/58	1 300,00 m <sup>2</sup> * 49,80 €/m <sup>2</sup> * 1/1	64 740,00
parcela č. 1206	127,00 m <sup>2</sup> * 49,80 €/m <sup>2</sup> * 2/3	4 216,40
parcela č. 1205	87,00 m <sup>2</sup> * 49,80 €/m <sup>2</sup> * 1/1	4 332,60
parcela č. 1213/1	44,00 m <sup>2</sup> * 49,80 €/m <sup>2</sup> * 1/1	2 191,20
parcela č. 1213/2	47,00 m <sup>2</sup> * 49,80 €/m <sup>2</sup> * 1/2	1 170,30
<b>Spolu</b>		<b>403 099,46</b>

**III. ZÁVER**

**Otázky zadávateľa:** stanoviť znaleckým odhadom všeobecnú hodnotu areálu firmy SAMKANG DIECASTING SLOVAKIA, s.r.o.; budovy bez súpisného čísla na pozemku parc.č. 2767, výrobné haly súpisné číslo 806 na pozemku parc.č. 2768/58, vonkajšieho skladu súp.č. 4356 na pozemku parc.č. 2768/16, trafostanice na pozemku parc.č. 2768/72 s príslušenstvom a pozemkov KN-C parc.č. 2767, 2768/16, 2768/31, 2768/39, 2768/58, 2768/59, 2768/72, pozemkov KN-E parc.č. 1205, 1026, 1213/1, 1213/2 v k.ú. Sereď, obec Sereď, okres Galanta, ako podklad ku konkurznému konaniu

**Odpovede na otázky** všeobecná hodnota areálu firmy SAMKANG DIECASTING SLOVAKIA, s.r.o.; budovy bez súpisného čísla na pozemku parc.č. 2767, výrobné haly súpisné číslo 806 na pozemku parc.č. 2768/58, vonkajšieho skladu súp.č. 4356 na pozemku parc.č. 2768/16, trafostanice na pozemku parc.č. 2768/72 s príslušenstvom a pozemkov KN-C parc.č. 2767, 2768/16, 2768/31, 2768/39, 2768/58, 2768/59, 2768/72, pozemkov KN-E parc.č. 1205, 1026, 1213/1, 1213/2 v k.ú. Sereď, obec Sereď, okres Galanta je ku dňu ohodnotenia vrátane dane z pridanej hodnoty

**1 620 000,- €**

*Slovom: Jedenmiliónšesťstodvadsaťtisíc Eur*

**REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
<b>Stavby</b>			
Administratívna budova p.č. 2767	283 000,52	1/1	283 000,52
výrobná a skladovacia hala p.č.2768/16	390 816,05	1/1	390 816,05
hala skladu p.č.2768/58	426 992,28	1/1	426 992,28
vrátnica	6 072,47	1/1	6 072,47
prístrešok pre kompresory	3 071,97	1/1	3 071,97

prístrešok pre pomocný materiál	12 976,19	1/1	12 976,19
oplotenie	1 473,39	1/1	1 473,39
prípojka vody	1 762,93	1/1	1 762,93
vodomerná šachta	2 699,08	1/1	2 699,08
prípojka kanalizácie	682,60	1/1	682,60
kanalizačné šachty	487,01	1/1	487,01
spevnené plochy	14 845,55	1/1	14 845,55
spevnené plochy asfaltové	9 486,22	1/1	9 486,22
prípojka nn	4 639,86	1/1	4 639,86
trafostanica	62 274,01	1/1	62 274,01
<b>Pozemky</b>			
k.ú. Sereď - parc. č. 2768/16 (827 m <sup>2</sup> )	41 184,60	1/1	41 184,60
k.ú. Sereď - parc. č. 2768/31 (2 528 m <sup>2</sup> )	125 894,40	1/1	125 894,40
k.ú. Sereď - parc. č. 2768/72 (14 m <sup>2</sup> )	697,20	1/1	697,20
k.ú. Sereď - parc. č. 2767 (489 m <sup>2</sup> )	24 352,20	1/1	24 352,20
k.ú. Sereď - parc. č. 2768/59 (2 000 m <sup>2</sup> )	99 600,00	1/1	99 600,00
k.ú. Sereď - parc. č. 2768/39 (697,2 m <sup>2</sup> )	37 200,60	28/30	34 720,56
k.ú. Sereď - parc. č. 2768/58 (1 300 m <sup>2</sup> )	64 740,00	1/1	64 740,00
k.ú. Sereď - parc. č. 1206 (84,67 m <sup>2</sup> )	6 324,60	2/3	4 216,40
k.ú. Sereď - parc. č. 1205 (87 m <sup>2</sup> )	4 332,60	1/1	4 332,60
k.ú. Sereď - parc. č. 1213/1 (44 m <sup>2</sup> )	2 191,20	1/1	2 191,20
k.ú. Sereď - parc. č. 1213/2 (23,5 m <sup>2</sup> )	2 340,60	1/2	1 170,30
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>			<b>1 624 379,57</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>			<b>1 620 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Jedenmiliónšesťstodvadsaťtisíc Eur</b>			

Mimoriadne riziká: areál stratil prevádzkyschopnosť z dôvodu odpojenia od technickej infraštruktúry, čím bolo znefunkčnenie jeho užívanie, areál je bez priebežnej a pravidelnej údržby, s nedokončenými stavebnými prácami, čo má vplyv na vznik poškodenia nosných a nenosných častí konštrukcie jednotlivých objektov.

Bratislave, 30.09.2024



Ing. arch. Iveta Horáková  
Znalkyňa

#### IV. Prílohy:

- Výpis z listu vlastníctva č. 5613 k.ú. Sered' zo dňa 01.08.2024, zbgis
- Výpis z listu vlastníctva č. 5808 k.ú. Sered' zo dňa 01.08.2024, zbgis
- Výpis z listu vlastníctva č. 5818 k.ú. Sered' zo dňa 01.08.2024, zbgis
- Výpis z listu vlastníctva č. 5820 k.ú. Sered' zo dňa 01.08.2024, zbgis
- Výpis z listu vlastníctva č. 6245 k.ú. Sered' zo dňa 01.08.2024, zbgis
- Výpis z listu vlastníctva č. 6246 k.ú. Sered' zo dňa 01.08.2024, zbgis
- Výpis z listu vlastníctva č. 6247 k.ú. Sered' zo dňa 01.08.2024, zbgis
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Sered' na str.21 v časti II. Posudok
- Prílohy zo Znaleckého posudku č. 212/2024 :
  - Stavebné povolenie vydané Mestom Sered' č. 3352/ÚPaSP 4593/2006 z 10.08.2006 (1.strana)
  - Rozhodnutie o pridelení súp.č. vydané Mestom Sered' č. 7010/2006 z 31.10.2006 (1.strana)
  - Stavebné povolenie vydané Mestom Sered' č. 7537/ÚPaSP 1370/2008 z 26.01.2009 (1.strana)
  - Kolaudačné povolenie vydané Mestom Sered' č. 8747/ÚPaSP 798/2013 z 04.10.2013 (1.strana)
  - Časť stavebnej dokumentácie k povoleniu zmeny účelu využitia výrobnjej haly a administratívy na ubytovňu
- Fotodokumentácia



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

Oblasť : 202 Galanta  
Obec : 504009 Sereď  
Katastrálne územie : 855251 Sereď  
Dátum vyhotovenia : 1.8.2024  
Čas vyhotovenia : 15:18:39  
Údaje platné k : 29.7.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5613

Plomba na list vlastníctva vyznačená na základe Z-3610/2023 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové))

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape Počet parcelí: 3

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2768/16	827	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2768/31	2528	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	2	
Plomba vyznačená na základe V-2966/2023 (Zmluva o zriadení obmedzení alebo zrušení vecného bremena)							
Iné údaje: Bez zápisu							
2768/72	14	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
4356	2768/16	1	vonkajší akád		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	2768/72	18	trafostanica		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 1 Priemyselná budova

18 Budova technickej vybavenosti sídla (výmenniková stanica, budova na rozvod energií, čerpadia a prečerpávacia stanica, úpravná voda, transformačná stanica a rozvodňa, budova vodojemu alebo čistiare odpadových vôd a iné)

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ 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	Spolu vlastnícky podiel
3	SAMKANG DIECASTING SLOVAKIA, s.r.o., Bratislavská 4356, Sereď, PSČ 926 01, SK, IČO: 36269620  Plomba vyznačená na základe Z-4494/2023 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové)) Plomba vyznačená na základe Z-4596/2023 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové))  Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 2703/05 z 16.8.2005 v.z.825/2005 R 573/06-Žiadosť o zápis geom.pl.č.91/2006-v.z.937/06 Z 3157/06-Miesto Sereď č.7010/2006 z 31.10.2006-Rozhodnutie o určení súpisného čísla-v.z.938/06 k siarve na parc.č. 2768/72 Z. 5496/13 - Mesto Sereď - Rozhodnutie č. 9640/2013 zo dňa 17.10.2013, Geom.pl.č. 41/2013 - č.z. 32/14  Iné údaje: Bez zápisu	1/1
Poznámky		
P 526/23 - DÚ Tmava - Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 102011463/2023 z 8.8.2023, zákaz nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane - č.z. 1116/23		
P 619/23 - EÚ Skalica, súdny exekútor JUDr. Pavol Šajánek - Uповедомление о способе выконания ехекуции зриадением ехекучного залožного права на неhnuteľnosť č. 166EX 623/23 z 20.9.2023 в проспех опраћивного - CREDIS Law s.r.o., Brati slava - Staré Mesto, IČO: 35 955 341, zákaz nakladať s nehnuteľnosťou - č.z. 1248/23		
P 620/23 - EÚ Skalica, súdny exekútor JUDr. Pavol Šajánek - Uповедомление о способе выконания ехекуции зриадением ехекучного залožного права на неhnuteľnosť č. 166EX 612/23 z 20.9.2023 в проспех опраћивного - Всеобщая здравомá пойс Говна, а.с., Bratislava - Petřalka, IČO: 35 937 874 - č.z. 1249/23		

Správca - Neevidovani  
Nájomca - Neevidovani  
Iná oprávnená osoba - Neevidovani

Titul nadobudnutia - nepriradené

Geom.pl.č.135/03 a 36/2004-v.z.513/05

Geom.pl.č.47/2005-v.z.723/05

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Parcela registra "C" č. 2768/16 Stavba s č. 4356 na pozemku(pozemkoch) parcelné č.2768/16	Pod V 3312/2020, vklad povolený dňa 6.8.2020, záložné právo v prospech ML consortio s.r.o., IČO: 50 464 281, Lúckovská cesta 4743, 960 01 Zvolen - č.z. 1075/20

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

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

Oblasť : 202 Galanta Dátum vyhotovenia : 1.8.2024  
Obec : 504009 Sereď Čas vyhotovenia : 15:20:32  
Katastrálne územie : 855251 Sereď Údaje platné k : 29.7.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony  
VÝPIS Z LIŠTU VLASTNÍCTVA č. 5808

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcelí: 2

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2767	489	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	1
2768/59	2000	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	1

Iné údaje: Bez zápisu

**Plomba vyznačená na základe V-2966/2023 (Zmluva o zriadení obmedzení alebo zrušení vecného bremena)**

Iné údaje:  
podľa V 1809/08 z 6.5.2008 je v LV č.5712 zriadené vecné bremeno v prospech každodobých vlastníkov parc.č.2768/59 spočívajúce v časovej neobmedzenej práve prechodu a prejazdu osobnými vozidlami cez parc.2768/1 v rozsahu určenom geom.pl.č.84/2007-v.z.427/08 - KN-C parc.č. 2768/1 bola geom.pl.č. 7/2020 delená na KN-C parc.č. 2768/1, 2768/112 - č.z. 496/21 - KN-C parc.č. 2768/1 bola geom.pl.č. 132/2021 delená na KN-C parc.č. 2768/1, 2768/118, 2768/119 - č.z. 15 41/21

Legenda

- Spôsob využívania pozemku  
17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom  
18 Pozemok, na ktorom je dvor
- Spoločná nehnuteľnosť  
1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou
- Umiestnenie pozemku  
1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Súpisné číslo	Na pozemku parc.č. číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
	2767	1	administratív. budova		1

Legenda

- Druh stavby  
1 Priemyselná budova
- Umiestnenie stavby  
1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1  
1 z 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlu Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spolu vlastnícky podiel
3	SAMKANG DIECASTING SLOVAKIA s.r.o., Bratislavská 4356, Sereď, PSČ 926 01, SK, IČO: 36269620  <b>Plomba vyznačená na základe Z-4494/2023 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové))</b> <b>Plomba vyznačená na základe Z-4596/2023 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové))</b>	1/1
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č. V 1718/18, vklad povolený dňa 19.4.18 - č.z.583/18		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky		
P 619/23 - EÚ Skalica, súdny exekútor JUDr. Pavol Šajánek - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 166EX 623/23 z 20.9.2023 v prospech oprávneného - CREDIS Law s.r.o., Bratislava - Staré Mesto, IČO: 35 955 341, zriaďať s nehnuteľnosťou - č.z. 1248/23		K nehnuteľnosti
P 620/23 - EÚ Skalica, súdny exekútor JUDr. Pavol Šajánek - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 166EX 612/23 z 20.9.2023 v prospech oprávneného - Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Bratislava - Petržalka, IČO: 35 937 874 - č.z. 1249/23		-

Správca - Neevidovani  
Nájomca - Neevidovani  
Iná oprávnená osoba - Neevidovani

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkov	Obsah
Vlastník poradové číslo 3	ku KN-C parc.č. 2767 a k stavbe s.č. 0 administratívna budova na KN-C parc.č. 2767 Pod V 3312/2020, vklad povolený dňa 6.8.2020, záložné právo v prospech ML consortio s.r.o., IČO: 50 464 281, Lieskova cesta 4743, 960 01 Zvolen - č.z. 1075/20 Z 2657/21 - Dohoda záložných veriteľov o poradi záložných práv pod č. V 3312/2020, V 2170/2021 zo dňa 18.5.2021 - č.z. 854/21

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 202 Galanta  
 Obec : 504009 Sereď  
 Katastrálne územie : 855251 Sereď  
 Dátum vyhotovenia : 1.8.2024  
 Čas vyhotovenia : 15:21:22  
 Údaje platné k : 29.7.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5818

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape Počet parcelí: 1

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2768/39	747	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1		2

Iné údaje:  
 Geom.pl.č.47/2005-v.z.723/2005

Legenda

Spôsob využívania pozemku  
 18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť  
 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku  
 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

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

Počet vlastníkov: 13

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Vlastník	Počet vlastníckych podiel
1	SAMKANG DIECASTING SLOVAKIA s.r.o., Bratislavská 4356, Sereď, PSČ 926 01, SK, IČO: 36269620 Titul nadobudnutia: V 2595/2008 z 18.8.2008-Kúpna zmluva-v.z.762/2008 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu		1/18
4	SALAY František, 203, Majsčichov, SK, Dátum narodenia: 24.05.1933 Titul nadobudnutia: Uznesenie OS Galanta D789/94 Dnot.136/94 zo dňa 7.7.1994, v.l.č.438,644 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu		1/30
5	PLÓTZOVÁ Helena r. Salayová, Lihthensteinstrasse 3 7065, Leipzig, PSČ 070 65, DE, Dátum narodenia: 15.08.1955 Titul nadobudnutia: Uznesenie OS Galanta D789/94 Dnot.136/94 zo dňa 7.7.1994, v.l.č.438,644 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu		1/30

15	SAMKANG DIECASTING SLOVAKIA s.r.o., Bratislavská 4356, Sereď, PSČ 926 01, SK, IČO: 36269620 Titul nadobudnutia: V 2596/2008 z 18.8.2008-Kúpna zmluva-v.z.763/2008 V 2597/2008 z 18.8.2008-Kúpna zmluva-v.z.764/2008 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu		1/30
16	SAMKANG DIECASTING SLOVAKIA s.r.o., Bratislavská 4356, Sereď, PSČ 926 01, SK, IČO: 36269620 Titul nadobudnutia: V 2597/2008 z 18.8.2008-Kúpna zmluva-v.z.764/2008 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu		1/18
17	SAMKANG DIECASTING SLOVAKIA s.r.o., Bratislavská 4356, Sereď, PSČ 926 01, SK, IČO: 36269620 Titul nadobudnutia: V 2598/2008 z 18.8.2008-Kúpna zmluva-v.z.765/2008 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu		1/12
18	SAMKANG DIECASTING SLOVAKIA s.r.o., Bratislavská 4356, Sereď, PSČ 926 01, SK, IČO: 36269620 Titul nadobudnutia: V 2599/2008 z 18.8.2008-Kúpna zmluva-v.z.766/2008 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu		1/18
19	SAMKANG DIECASTING SLOVAKIA s.r.o., Bratislavská 4356, Sereď, PSČ 926 01, SK, IČO: 36269620 Titul nadobudnutia: V 2600/2008 z 18.8.2008-Kúpna zmluva-v.z.767/2008 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu		1/30
20	SAMKANG DIECASTING SLOVAKIA s.r.o., Bratislavská 4356, Sereď, PSČ 926 01, SK, IČO: 36269620 Titul nadobudnutia: V 3741/2008 z 20.10.2008-Kúpna zmluva-v.z.992/2008 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu		1/12
21	SAMKANG DIECASTING SLOVAKIA s.r.o., Bratislavská 4356, Sereď, PSČ 926 01, SK, IČO: 36269620 Titul nadobudnutia: V 3740/2008 z 20.10.2008-Kúpna zmluva-v.z.991/2008 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu		1/6
26	SAMKANG DIECASTING SLOVAKIA s.r.o., Bratislavská 4356, Sereď, PSČ 926 01, SK, IČO: 36269620 Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č. V 926/2014, vklad povolený dňa 1.4.2014 - č.z. 407/14 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu		10/72
27	SAMKANG DIECASTING SLOVAKIA s.r.o., Bratislavská 4356, Sereď, PSČ 926 01, SK, IČO: 36269620		1/6

	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č. V 1016/2014, vklad povolený dňa 7.4.2014 - č.z. 456/14
	Iné údaje: Bez zápisu
	Poznámky: Bez zápisu
28	<b>SA MKANG DIECASTING SLOVAKIA s.r.o., Bratislavská 4356, Sereď, PSČ 926 01, SK, IČO: 36269620</b> Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č. V 3384/2014, vklad povolený dňa 8.9.2014 - č.z. 1354/14 Kúpna zmluva č. V 3452/2014, vklad povolený dňa 10.9.2014 - č.z. 1365/14 Kúpna zmluva č. V 4666/2014, vklad povolený dňa 3.12.2014 - č.z. 1909/14 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu
	Správca - Neevidovaní Néjromca - Neevidovaní Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

### ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 26, 27, 28	Pod V 5210/2021, vklad povolený dňa 19.10.2021, záložné právo v prospech ML consortio s.r.o., IČO 50464281, Lieskovošská cesta 4743, 960 01 Zvolen -č.z. 1860/21

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



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

Okres : 202 Galanta  
Obec : 504009 Sereď  
Katastrálne územie : 855251 Sereď  
Dátum vyhotovenia : 1.8.2024  
Čas vyhotovenia : 15:22:29  
Údaje platné k : 29.7.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony  
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5820

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcelí: 1

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2768/58	1300	Zastavaná plocha a nádvorie	16	1	1	1	1

**Plomba vyznačená na základe V-2966/2023 (Zmluva o zriadení obmedzení alebo zrušení vecného bremena)**

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
806	2768/58	1	výrobná hala	1	1

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda

Druh stavby

1 Priemyselná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ 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 IČO: 36269620	Spoluovlastnícky podiel
2	<b>SAMKANG DIECASTING SLOVAKIA s.r.o., Bratislavská 4356, Sereď, PSČ 926 01, SK,</b> Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č. V 1718/18, vklad povolený dňa 19.4.18 - č.z.583/18	1/1

Iné údaje: Bez zápisu

1 z 2

Poznámky: Bez zápisu

Správca - Neevidovani  
Nájomca - Neevidovani  
Iná oprávnená osoba - Neevidovani

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkov	Obsah
Vlastník poradové číslo 2	Pod V 3312/2020, vklad povolený dňa 6.8.2020, záložné právo v prospech ML consortio s.r.o., IČO: 50 464 281, Lieskovošská cesta 4743, 960 01 Zvolen - č.z. 1075/20 Z 2657/21 - Dohoda záložných veriteľov o poradí záložných práv pod č . V 3312/2020, V 2170/2021 zo dňa 18.5.2021 - č.z. 854/21

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

2 z 2

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

Okres : 202 Galanta Dátum vyhotovenia : 1.8.2024  
Obec : 504009 Sereď Čas vyhotovenia : 15:22:54  
Katastrálne územie : 855251 Sereď Údaje pláné k : 29.7.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne účkony  
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6245

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu Počet parcelí: 1

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
1206	127	Orná pôda		1	2

Iné údaje:  
z LV 3473 - č.z. 718/15

Legenda

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

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

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Vlastník	Spolu	Počet vlastníkov: 3
6	Krištofová Mária r. Kubačková, Nám.Slobody 30/8, Sereď, PSČ 926 01, SK, Dátum narodenia: 28.08.1962		1/6	
Titul nadobudnutia: Osvedčenie o dedičstve D 758/98 Dnot.143/98 zo dňa 24.11.1999 - Z 113/99				
Iné údaje: R 162/18 - Žiadosť z 20.2.2018 o opravu osobných údajov v operáte KN - č.z. 307/18				
Poznámky: Bez zápisu				
7	Donau farm Blahová, s.r.o., Hlavná 65, Blahová, PSČ 930 52, SK, IČO: 36276944		1/6	
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č. V 4816/2008 z 18.12.2008-č.z. 1332/08 R 1068/2022-Žiadosť o zmenu obchodného mena spoločnosti-č.z.2257/2022				
Iné údaje: Bez zápisu				
Poznámky: Bez zápisu				
10	SAMKANG DIECASTING SLOVAKIA s.r.o., Bratislavská 4356, Sereď, PSČ 926 01, SK, IČO: 36269620		2/3	
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č. V 2144/2015, vklad povolený dňa 9.6.2015 - č.z. 718/15 / z LV 3473 /				
Iné údaje: Bez zápisu				
Poznámky: Bez zápisu				

Správca - Neevidovaní  
Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Titul nadobudnutia - nepriradené

D 2493/92 Dnot.59/93

Iné údaje - nepriradené

VL.C.244

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti  
K vlastníkovi

Obsah

Vlastník poradové číslo 7  
Pod V 2159/2012 zo dňa 5.9.2012, vklad záložného práva v prospech Nordijske Bank, so sídlom Jernbanegade 4-8, 9900 Frederikshavn, Dánske kráľovstvo, IČO: 30 828 712 - č.z. 1107/12

Výpis je nepoužiteľný na právne účkony

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 202 Galanta  
Obec : 504009 Sereď  
Katastrálne územie : 855251 Sereď  
Dátum vyhotovenia : 1.8.2024  
Čas vyhotovenia : 15:23:43  
Údaje pláné k : 29.7.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6246

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu Počet parcelí: 2

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
1205	87	Orná pôda		1	2
<b>Plomba vyznačená na základe V-2966/2023 (Zmluva o zriadení obmedzení alebo zrušení vecného bremena)</b>					
Iné údaje: Bez zápisu					
1213/1	44	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

- Umiestnenie pozemku  
2. Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce  
Spoločná nehnuteľnosť  
1. Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

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

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spolu vlastnícky podiel
5	<b>SAMKANG DIECASTING SLOVAKIA s.r.o., Bratislava 4356, Sereď, PSČ 926 01, SK, IČO: 36269620</b> Titul nadobudnutia: ku KN-E parc.č. 1205 Kúpna zmluva č. V 2144/2015, vklad povolený dňa 9.6.2015 - č.z. 718/15 / z LV 3471 / ku KN-E parc.č. 1213/1 Kúpna zmluva č. V 2145/2015, vklad povolený dňa 9.6.2015 - č.z. 717/15 / z LV 5150 / Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	1/1

Správca - Neevidovani  
Nájomca - Neevidovani  
Iná oprávnená osoba - Neevidovani

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez ťarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézií, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 202 Galanta Dátum vyhotovenia : 1.8.2024  
 Obec : 504009 Sereď Čas vyhotovenia : 15:24:01  
 Katastrálne územie : 855251 Sereď Údaje pláné k : 29.7.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6247

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcelí: 1

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
1213/2	47	Orná pôda		1	2

Iné údaje:  
z LV 5151 - č.z. 717/15

Legenda

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov	Spolu vlastnícky podiel
6	Miesto trvalého pobytu / Sídlu Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj SAMKANG DIECASTING SLOVAKIA s.r.o., Brauslavská 4356, Sereď, PSČ 926 01, SK, IČO: 36269620 Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č. V 2145/2015, vklad povolený dňa 9.6.2015 - č.z. 717/15 / z LV 5151 / Iné údaje: Bez zápisu	1/2
7	Poznámky: Bez zápisu Benešová Júlia r. Kupcová, Ivana Krasuku 2453/15, Sereď, PSČ 926 01, SK, Dátum narodenia: 01.03.1950 Titul nadobudnutia: Z 1724/18 - Uznesenie 19D/153/2017 Dnot 213/2017 z 18.4.2018 - č.z. 706/18 Z 2225/18 - Uznesenie 18D/154/2017 Dnot 214/2017 z 22.5.2018 - č.z. 874/18 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	1/2

Správca - Neevidovaný

Nájomca - Neevidovaný

Iná oprávnená osoba - Neevidovaný

ČASŤ C: TARCHY

Bez tarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



**MESTO SEREĎ**

Nám. republiky 1176/10, Sereď

Číslo: 7537/ÚPaSP 1370/2008

V Sereďi dňa 26.01.2009

Vec: Ubytovňa Sereď s.r.o., Bratislavská cesta 806, 926 01 Sereď

- žiadosť o stavebné povolenie na stavbu „UBYTOVNÁ SEREĎ - I. etapa, Bratislavská cesta 806 - Zmena funkčného využitia jestr. objektu so stavebnými úpravami“

Toto rozhodnutie je štíto právomocné

dňa 27.1.2009

v Sereďi dňa 27.1.2009

**STAVEBNÉ POVOLENIE**

Stavebník Ubytovňa Sereď s.r.o., Bratislavská cesta 806, 926 01 Sereď, IČO: 44264801, podľa dňa 13.11.2008 žiadosť o stavebné povolenie na dokončenú stavbu: „UBYTOVNÁ SEREĎ - I. etapa, Bratislavská cesta 806 - Zmena funkčného využitia jestr. objektu so stavebnými úpravami“, na pozemkoch parc.č. 2767, 2768/58, 2768/59, kat. úz. Sereď.

Mesto Sereď, stavebný úrad príslušný podľa § 117 ods.1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom SNR č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení zmien a doplnení, prerokoval žiadosť stavebníka podľa § 62 stavebného zákona v stavebnom konaní a po preskúnaní žiadosti rozhodol takto:

podľa § 66 stavebného zákona a § 10 vyhlášky č.453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

**p o v o ľ u j e**

stavbu: „UBYTOVNÁ SEREĎ - I. etapa, Bratislavská cesta 806

- Zmena funkčného využitia jestr. objektu so stavebnými úpravami“

pre stavebníka: Ubytovňa Sereď s.r.o., Bratislavská cesta 806, 926 01 Sereď

IČO: 44264801

na pozemkoch parc.č. 2767, 2768/58, 2768/59, k.ú. Sereď, mesto Sereď, stavba na parc.č. 2767(administratívna budova), 2768/58 (výrobná hala), k.ú. Sereď, LV č. 5808, 5820.

Projektová dokumentácia rišiel prestavbu existujúcej dvojpodlažnej administratívno-sociálnej časti objektu v bývalom areáli masopriemyslu na ubytovňu, ktorá bude slúžiť na prechodné bývanie – ubytovanie zamestnancov vlastných prevádzok, ako aj okolitých prevádzok.

Predmetom stavebného povolenia je I. etapa, v ktorej bude realizované:

SO 01 I. etapa

- stavebné úpravy existujúcich priestorov  
- kolóna – technologické zariadenie

**MESTO SEREĎ**

Nám. republiky 1176/10, Sereď

Číslo: 8747/ÚPaSP 798/2013

V Sereďi dňa 4.10.2013

Vec: SAMKANG DIECASTING SLOVAKIA, s.r.o. Bratislavská 4356, 926 01 Sereď  
- návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu „SAMKANG DIECASTING SLOVAKIA, s.r.o., Sereď - SO 01 Káblová prípojka VN, SO 02 Káblové rozvody NN, PS 01 Trafostanica TS - 1000 KVA“

Toto rozhodnutie je štíto právomocné

dňa 8.10.2013

v Sereďi dňa 8.10.2013

**KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE**

SAMKANG DIECASTING SLOVAKIA, s.r.o. Bratislavská 4356, 926 01 Sereď, IČO: 36269628, podala dňa 10.9.2013 návrh na kolaudačnú stavbu: „SAMKANG DIECASTING SLOVAKIA, s.r.o., Sereď - SO 01 Káblová prípojka VN, SO 02 Káblové rozvody NN, PS 01 Trafostanica TS - 1000 KVA“, na pozemkoch parc.č. 2768/31, 2768/16, káblová prípojka VN na pozemku parc. č. 1233/200 (parc. č. 4061/21), k.ú. Sereď, ul. Bratislavská, pre ktorú bolo vydané Mestom Sereď stavebné povolenie pod č.: 4992/ÚPaSP 306/2013 dňa 1.7.2013, právoplatné dňa 2.8.2013.

Mesto Sereď, stavebný úrad príslušný podľa § 117 ods.1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov posúdil návrh a podľa § 82 ods.1 stavebného zákona a § 20 vyhlášky č.453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

**p o v o ľ u j e**

„ SAMKANG DIECASTING SLOVAKIA, s.r.o., Sereď

SO 01 Káblová prípojka VN

SO 02 Káblové rozvody NN

PS 01 Trafostanica TS - 1000 KVA “

na pozemkoch parc.č. 2768/31, 2768/16, káblová prípojka VN na pozemku parc. č. 1233/200 (parc. č. 4061/21), k.ú. Sereď

/po zameraní geom. plánom č. 41/2013, trifostanica na parc. č. 2768/72./

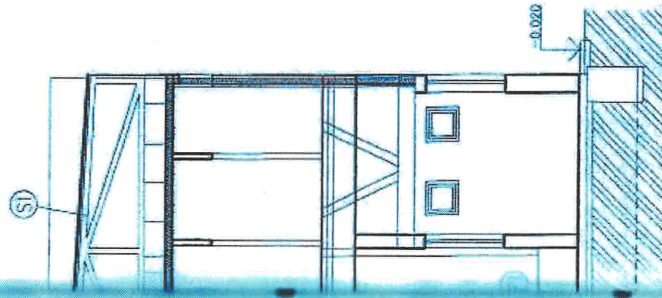
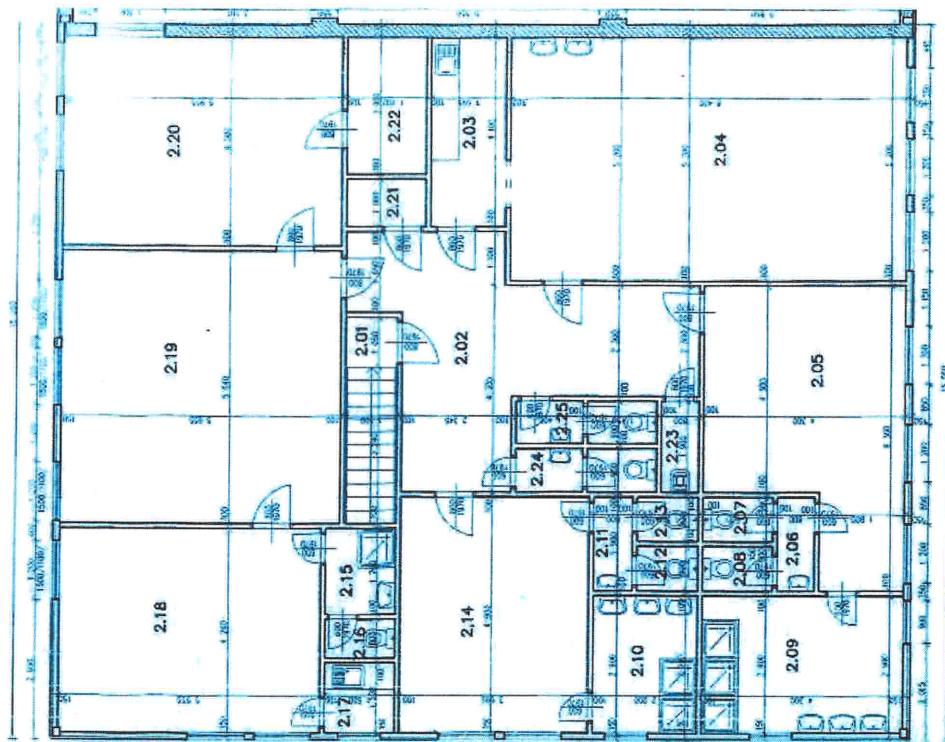
Na základe stavebného povolenia sa zrealizovala transformačná stanica TS 0832-081, 1 x 1000 KVA, káblová prípojka VN 22 kV z linie č.140, VN káble prípojky 2x3x NAXXS(P)ZY 1 x 240 RM/25, káblové rozvody NN, káble AYKY-J 3x240+120.











Stavba, konstrukci		Hledisko
Číslo	Stavba	Hledisko
01	Stavba	Hledisko
02	Stavba	Hledisko
03	Stavba	Hledisko
04	Stavba	Hledisko
05	Stavba	Hledisko
06	Stavba	Hledisko
07	Stavba	Hledisko
08	Stavba	Hledisko
09	Stavba	Hledisko
10	Stavba	Hledisko
11	Stavba	Hledisko
12	Stavba	Hledisko
13	Stavba	Hledisko
14	Stavba	Hledisko
15	Stavba	Hledisko
16	Stavba	Hledisko
17	Stavba	Hledisko
18	Stavba	Hledisko
19	Stavba	Hledisko
20	Stavba	Hledisko
21	Stavba	Hledisko
22	Stavba	Hledisko
23	Stavba	Hledisko
24	Stavba	Hledisko
25	Stavba	Hledisko
26	Stavba	Hledisko
27	Stavba	Hledisko
28	Stavba	Hledisko
29	Stavba	Hledisko
30	Stavba	Hledisko
31	Stavba	Hledisko
32	Stavba	Hledisko
33	Stavba	Hledisko
34	Stavba	Hledisko
35	Stavba	Hledisko
36	Stavba	Hledisko
37	Stavba	Hledisko
38	Stavba	Hledisko
39	Stavba	Hledisko
40	Stavba	Hledisko
41	Stavba	Hledisko
42	Stavba	Hledisko
43	Stavba	Hledisko
44	Stavba	Hledisko
45	Stavba	Hledisko
46	Stavba	Hledisko
47	Stavba	Hledisko
48	Stavba	Hledisko
49	Stavba	Hledisko
50	Stavba	Hledisko
51	Stavba	Hledisko
52	Stavba	Hledisko
53	Stavba	Hledisko
54	Stavba	Hledisko
55	Stavba	Hledisko
56	Stavba	Hledisko
57	Stavba	Hledisko
58	Stavba	Hledisko
59	Stavba	Hledisko
60	Stavba	Hledisko
61	Stavba	Hledisko
62	Stavba	Hledisko
63	Stavba	Hledisko
64	Stavba	Hledisko
65	Stavba	Hledisko
66	Stavba	Hledisko
67	Stavba	Hledisko
68	Stavba	Hledisko
69	Stavba	Hledisko
70	Stavba	Hledisko
71	Stavba	Hledisko
72	Stavba	Hledisko
73	Stavba	Hledisko
74	Stavba	Hledisko
75	Stavba	Hledisko
76	Stavba	Hledisko
77	Stavba	Hledisko
78	Stavba	Hledisko
79	Stavba	Hledisko
80	Stavba	Hledisko
81	Stavba	Hledisko
82	Stavba	Hledisko
83	Stavba	Hledisko
84	Stavba	Hledisko
85	Stavba	Hledisko
86	Stavba	Hledisko
87	Stavba	Hledisko
88	Stavba	Hledisko
89	Stavba	Hledisko
90	Stavba	Hledisko
91	Stavba	Hledisko
92	Stavba	Hledisko
93	Stavba	Hledisko
94	Stavba	Hledisko
95	Stavba	Hledisko
96	Stavba	Hledisko
97	Stavba	Hledisko
98	Stavba	Hledisko
99	Stavba	Hledisko
100	Stavba	Hledisko

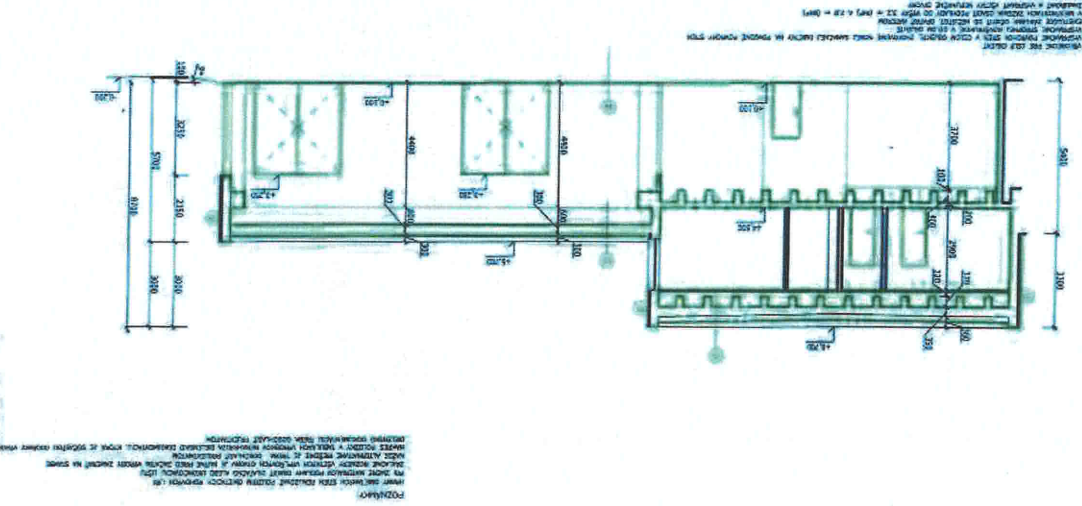


HP A. AUTOR	ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT	VYPRACOVAL	KRISIL
ING. ARNOŠT KOLROVA	M. LETENOVÁ/ARTUR	PETER ŠPONS	PETER ŠPONS
<b>VÝROBNÍ DÍLA – VÝROBA A HUTNÉ SPRACOVANIE</b> <b>NEZBEŽNÝCH KOVŮ – ZMENA STAVBY PRED DOKONČENÍM</b>			
INVESTOR	MIKROKAPITÁL S.R.O.	MIKROKAPITÁL S.R.O.	MIKROKAPITÁL S.R.O.
MESTO	ŠPONS	ŠPONS	ŠPONS
INDU. PROJEKTU	PROJEKT PŘI STAVEBNÍ POUŽITÍ	PROJEKT PŘI STAVEBNÍ POUŽITÍ	PROJEKT PŘI STAVEBNÍ POUŽITÍ
NAZOV VÝKRESU	PROJEKT REZ A-A	PROJEKT REZ A-A	PROJEKT REZ A-A
Poznámka: Základní údaje o stavbě, které jsou uvedeny v tomto výkrese, jsou závazné a musí být dodrženy při výstavbě. Všechny změny musí být provedeny v souladu s přílohou 1 k této specifikaci.			
PRÁCE Č. 4			

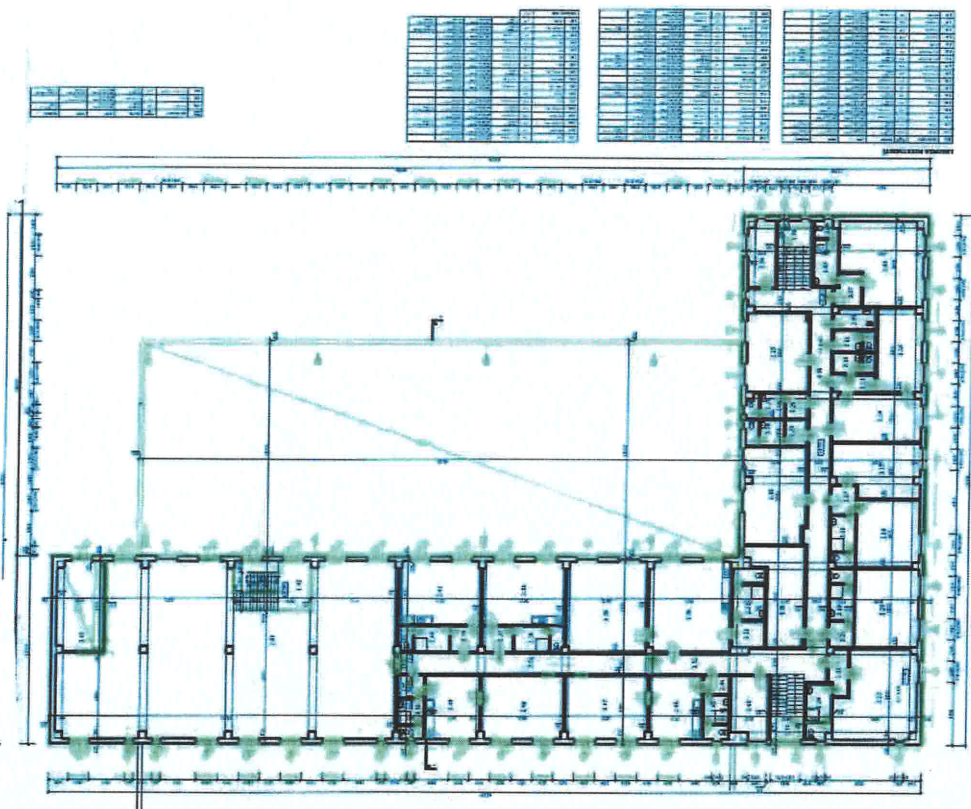




**ADMINISTRATIVNÁ BUDOVA A VÝROBNÁ HALA**  
 INŽENIERSKA PRÁCA  
 ING. PRAŽMA VLADISLAV  
 INŽENIERSKÁ PRÁCA  
 ING. PRAŽMA VLADISLAV  
 INŽENIERSKÁ PRÁCA  
 ING. PRAŽMA VLADISLAV



- 1. Úvod
- 2. Účel posudku
- 3. Popis stavby
- 4. Technické údaje
- 5. Výsledky posudku
- 6. Záver
- 7. Prílohy



**ADMINISTRATIVNÁ BUDOVA A VÝROBNÁ HALA**  
 INŽENIERSKÁ PRÁCA  
 ING. PRAŽMA VLADISLAV  
 INŽENIERSKÁ PRÁCA  
 ING. PRAŽMA VLADISLAV  
 INŽENIERSKÁ PRÁCA  
 ING. PRAŽMA VLADISLAV

- 1. Úvod
- 2. Účel posudku
- 3. Popis stavby
- 4. Technické údaje
- 5. Výsledky posudku
- 6. Záver
- 7. Prílohy





Výrobná hala súp.č. 4356 na p.č. 2768/16



Administratíva na p.č. 2767 a výrobná hala súp.č. 806 na p.č. 2768/58





Nedokončené práce na ubytovacej časti administratívnej budovy na p.č. 2767 a výrobnjej haly súp.č. 806 na p.č. 2768/58 (2.NP)



Trafostanica na p.č. 2668/72



Vrátnica



Prístrešok



## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Stavebníctvo, odvetví Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 911157.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 108 / 2024.

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



