

**Znalec:** value4you, s.r.o.  
Drieňová 34  
821 02 Bratislava  
**Identifikačné číslo znalca:** 900270

**Zadávateľ:** U9, a.s.  
Zelinárska 6  
821 08 Bratislava

**Identifikačné číslo:** 35 849 703

**Objednávka zo dňa:** 11.06.2025

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 68/2025**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - stavby „Pekáreň, súp.č.1039, Hlavná ul.1L“ existujúceho príslušenstva na LV č. 3640, k.ú. Vysoká pri Morave, Obec Vysoká pri Morave, okr. Malacky vo vlastníctve spoločnosti A.X. Agroslavinvest s.r.o., za účelom organizovania dobrovoľnej dražby

**Termín spracovania:** jún 2025

**Počet strán (z toho príloh):** 54 (22)

**Počet vyhotovení:** 5x zadávateľ, 1x archív znalca

Zapísaný v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, Oddiel: Sro, vložka č. 55808/B

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 11.06.2025 je znaleckou úlohou stanovenie všeobecnej hodnoty stavby „Pekáreň, súp.č.1039, Hlavná ul.1L“ a existujúceho príslušenstva na LV č. 3640“, k.ú.Vysoká pri Morave, Obec Vysoká pri Morave, okr. Malacky.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Organizovanie dobrovoľnej dražby.

**3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:** 16.06.2025  
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 16.06.2025

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka pre vypracovanie znaleckého úkonu zo dňa 11.06.2025.
- Oznámenie o určení súpisného čísla stavby, vydala Obec Vysoká pri Morave, Starostom pod č.j.: S 2020/658, zo dňa 19.11.2020.
- Rozhodnutie o povolení zmeny v užívaní časti stavby kravín na „pekáreň“ v užívaní, vydala Obec Vysoká pri Morave, Hlavná ul.196, 900 66 Vysoká pri Morave, pod č.j.:SÚ/309/21/Krl-r, zo dňa 28.07.2021.
- Projektová dokumentácia stavby : Stavebné úpravy na poľnohospodárskom objekte.
- Výmer na daň z nehnuteľností za rok 2024.
- Informácie k poisteniu nehnuteľností a k realizovaným nákladom na údržbu a opravy.
- Nájomná zmluva na pozemky zo dňa 15.08.2023.

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3640, k.ú.Vysoká pri Morave - vytvorený cez katastrálny portál z 17.06.2025.
- Kópia z katastrálnej mapy k.ú.Vysoká pri Morave - vytvorená cez katastrálny portál z 17.06.2025.
- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností dňa 16.06.2025.
- Fotodokumentácia nehnuteľností dňa 16.06.2025.

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon).
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č.461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon).
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).

- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb.
- STN 7340 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov.

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### a) Definície pojmov

- **Všeobecná hodnota (VŠH)** je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.
- **Východisková hodnota (VH)** je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné ohodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
- **Technická hodnota (TH)** je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- **Technický stav stavby (TS)** - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.
- **Opotrebenie stavby (O)** - zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod. Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách.
- **Vek stavby (V)** - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia. Vypočíta sa ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípadoch, keď došlo k užívaniu stavby skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, sa odpočíta rok, v ktorom sa preukázateľne stavba začala užívať. Ak nemožno vek stavby takto zistiť, počíta sa podľa iného dokladu, a ak nie je ani taký doklad, určí sa zdôvodneným odborným odhadom.
- **Základná životnosť stavby (ZZ)** - rozumie sa predpokladaná životnosť daného typu stavieb s ohľadom na ich konštrukčno-materiálové riešenie a zatriedenie do klasifikácie. Uvádza sa v rokoch.
- **Životnosť stavby (Z)** - rozumie sa celková predpokladaná životnosť stavby pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Uvádza sa v rokoch. Životnosť stavby určuje znalec s prihliadnutím na jej konštrukčno-materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu.
- **Zostatková životnosť stavby (T)** - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

### b) Definície použitých postupov

#### Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre I. štvrťrok 2025. Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená 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 (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo

neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),

- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

### a) Výber použitej metódy:

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

### Výpočet východiskovej hodnoty (VH)

Výpočet sa vykoná na báze rozpočtových ukazovateľov. Rozpočtový ukazovateľ musí byť preskúmateľný, tzn. vybraný ukazovateľ sa musí presne identifikovať názvom, zatriedením do číselníka klasifikácie stavieb a jednotkovou hodnotou určenou podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom, z ktorého bol vybraný alebo vytvorený. Jednotková hodnota sa preskúmateľným spôsobom upraví podľa jednotlivých charakteristík hodnoteného objektu (výška podlaží, plocha podlaží, vybavenosť objektu, konštrukčno-materiálová charakteristika a pod.) a prepočíta sa do cenovej úrovne k termínu, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie.

Východisková hodnota sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot kcu \cdot kv \cdot kzp \cdot kvp \cdot kk \cdot km) [\text{€}],$$

kde

M – počet merných jednotiek.

Udáva počet merných jednotiek hodnoteného objektu vypočítaných podľa technickej normy, na ktorej základe bol zostavený vybraný rozpočtový ukazovateľ.

RU – rozpočtový ukazovateľ

Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom alebo stanovená tvorbou rozpočtového ukazovateľa na mernú jednotku hodnoteného objektu podľa katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom.

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

kcu – koeficient vyjadrujúci vývoj cien

Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficient sa určí pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. V prípade, že k termínu ohodnotenia neboli aktuálne indexy verejne publikované, použijú sa posledné známe.

kv – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu

Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu. V prípade zhodného výberu porovnateľného objektu oproti hodnotenému objektu sa koeficient rovná 1,0.

kzp – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby

Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Na výpočet koeficientu sa použijú primerané vzťahy vzhľadom na použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov. Priemerná zastavaná plocha sa vypočíta ako aritmetický priemer zastavaných plôch všetkých reprezentatívnych podlaží.

kvp – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby

Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Na výpočet koeficientu sa použijú primerané vzťahy vzhľadom na použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov. Priemerná konštrukčná výška sa vypočíta ako vážený priemer konštrukčných výšok všetkých podlaží stavby alebo jej časti. Ako váha sa použije veľkosť zastavanej plochy príslušného podlažia.

kk – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky

Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby, ak to nebolo zohľadnené v kv. Pri výbere porovnateľného objektu s rovnakou konštrukčno-materiálovou charakteristikou hodnoteného objektu sa tento koeficient rovná 1,0.

km – koeficient vyjadrujúci územný vplyv

Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bola použitá metóda polohovej diferenciácie a kombinovaná metóda. Tieto najpravdepodobnejšie určujú hodnotu nehnuteľností ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorá sa dosiahne na trhu v podmienkach voľnej súťaže pri poctivom predaji. Porovnávacia metóda - Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľností, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napríklad príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.). V súčasných podmienkach SR však nie sú pre širšie uplatnenie tejto metódy vytvorené potrebné predpoklady, pretože údaje o realizovaných skutočných kúpnych cenách nehnuteľností nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností, pokiaľ sú k dispozícii, nie sú dostatočne preukázateľné. Vzhľadom k tomu, že v posudzovanom prípade neboli k dispozícii relevantné podklady, nie je stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou možné vykonať.

#### Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_s = TH \cdot k_{PD} \quad [€],$$

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

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

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

#### Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$V\dot{S}H_s = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],

TH – technická hodnota stavieb [€],

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

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

## **b) Vlastnícke a evidenčné údaje :**

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 3640, k.ú.Vysoká pri Morave . V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne.

**Plomba na list vlastníctva vyznačená na základe V-2014/2024 (Vyhlásenie vkladateľa o vložení majetku do právnickej osoby)**

### **ČASŤ A: Majetková podstata:**

#### **Stavby**

Kravín, súp.č.1039, parc.č. 4505/6, 4505/437, 4505/441 a 4505/442

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 4505/6 pod stavbou s.č. 1039 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4537. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 4505/437 pod stavbou s.č. 1039 nie je evidovaný na liste vlastníctva. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 4505/441 pod stavbou s.č. 1039 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4537. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 4505/442 pod stavbou s.č. 1039 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4537.

Iné údaje: Bez zápisu

### **ČASŤ B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI**

1. A.X Agroslovinvest s.r.o., Furdekova 19, Bratislava, PSČ 851 04, SR  
IČO : 46937668

spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia:

V-1635/2019 - Kúpna zmluva, právop. 03.04.2019 ( podiel 1/1 na , stavbu kravín bez s.č. na C-KN par.č. 4505/6, 4505/437, 4505/441, 4505/441 ) - 193/19, 326/23

Z-6607/2020 - Zápis súpisného čísla na stavbu kravín na C-KN par.č. 4505/6, 4505/437, 4505/441, 4505/442 podľa listiny z obce Č.j.: S 2020/658 zo dňa 19.11.2020 - 60/21

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu

### **ČASŤ C. Ľarchy:**

Por.č.:1

V-2925/2023 - Záložné právo v prospech HL Agroholding s.r.o., IČO:48 103 993, Budatínska 16, Bratislava-Petržalka na zabezpečenie pohľadávky vzniknutej zo zmluvy dohody o započítaní vzájomných pohľadávok zo dňa 20.01.2021, právop. 15.08.2023 ( stavba kravín s.č. 1039 na C-KN par.č. 4505/6, 4505/437, 4505/441, 4505/442 ) - 327/23

Por.č.:1

Z-3829/2024 - Exekučný príkaz 167EX 257/24 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Slovenská konsolidačná, a.s., IČO:35 776 005, Cintorínska 21, 814 99 Bratislava-Staré Mesto, súdny exekútor JUDr. Peter Šimko, PhD., Slnecnicova 1, 900 41 Rovinka, podiel 1/1 - 417/24

Por.č.:1

Z-5045/2024 - Exekučný príkaz 167EX 327/24 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátska kancelária, IČO:36 856 584, Žižkova 7803/9, 811 02 Bratislava-Staré mesto v zast. Mgr. Mgr. Jozef Krkošek, IČO:50 093 711, Pečnianska 1, 851 01 Bratislava-Petržalka, súdny exekútor JUDr. Peter Šimko, PhD., Slnecnicova 1, 900 41 Rovinka, podiel 1/1 - 525/24

Por.č.:1

Z-66/2025 - Exekučný príkaz 167EX 338/24 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Mesto Trnava, IČO:00 313 114, Hlavná 1/1, 917 01 Trnava, súdny exekútor JUDr. Peter Šimko, PhD., Slnecnicova 1, 900 41 Rovinka, podiel 1/1- 5/25

Por.č.:1

Z-836/25 - Exekučný príkaz 167EX 385/24 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného DÔVERA zdravotná poisťovňa, a.s., IČO: 35942436, Einsteinova 25/0, 851 01 Bratislava, súdny exekútor JUDr. Peter Šimko, PhD., Slnecnicova 1, 900 41 Rovinka, podiel 1/1 - 73/25

Por.č.:1

Z-1271/25 - Exekučný príkaz 167EX 70/25 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., IČO:35 937 874, Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava-Petržalka, súdny exekútor JUDr. Peter Šimko, PhD., Slnecnicova 1, 900 41 Rovinka, podiel 1/1 - 112/25

Por.č.:1

Z-1277/25 - Exekučný príkaz 167EX 52/25 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Union zdravotná poisťovňa, a.s., IČO:36 284 831, Karadžičova 10, 814 53 Bratislava-Staré Mesto, súdny exekútor JUDr. Peter Šimko, PhD., Slnecnicova 1, 900 41 Rovinka, podiel 1/1 - 113/25

Por.č.:1

Z-1922/2025 - Exekučný príkaz 167EX 406/24 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Slovenská kancelária poisťovateľov, IČO:36 062 235, Bajkalská 19B, 826 58 Bratislava-Ružinov, súdny exekútor JUDr. Peter Šimko, PhD., Slnecnicova 1, 900 41 Rovinka, podiel 1/1 - 182/25

Por.č.:1

Z-1942/2025 - Exekučný príkaz 167EX 243/24 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Inšpektorát práce Košice, IČO:00 166 383, Masarykova 10, 040 01 Košice, súdny exekútor JUDr. Peter Šimko, PhD., Slnecnicova 1, 900 41 Rovinka, podiel 1/1 - 183/25

Por.č.:1

Z-2074/2025 - Exekučný príkaz 167EX 113/25 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného DÔVERA zdravotná poisťovňa, a.s., IČO:35 942 436, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, súdny exekútor JUDr. Peter Šimko, PhD., Slnecnicova 1, 900 41 Rovinka, podiel 1/1 - 195/25

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

### c) Údaje o obhliadke predmetu ohodnotenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 16.06.2025 za účasti p.Andrii Jakovlenko – konateľ a vlastník nehnuteľností a Ing. Hujo-zástupca dražobnej organizácie.

Zameranie vykonané dňa 16.06.2025

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 16.06.2025

### d) Technická dokumentácia:

Vlastníkom nehnuteľnosti boli predložené pôdorysy a rezy nehnuteľnosti, ktoré boli pri miestnej obhliadke porovnané so skutkovým stavom. Pri porovnaní dispozičné rozdiely zistené neboli. Údaje nevyhnutné pre spracovanie znaleckého posudku som získal zameraním zastavanej plochy a výšky nehnuteľnosti pri miestnej obhliadke. Predložená technická dokumentácia súhlasí so skutočnosťou. Skutkový stav bol zistený meraním a je vo fotokópiách v prílohe znaleckého posudku.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Obrys stavby zakreslený v katastrálnej mape sa zhoduje so skutočnosťou. Porovnaním písomných podkladov, ktoré boli predložené v súvislosti s vypracovaním znaleckého posudku a so skutočnosťou zistenou obhliadkou stavby je preukázané, že ide o identickú stavbu zapísanú na LV č. 3640.

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

**Stavby**

Objekt (administratívna časť), súp.č.1039, parc.č.4505/6 a 4505/437, Hlavná ul.1L

Objekt (pekáreň), súp.č.1039, parc.č.4505/6 a 4505/437, Hlavná ul.1L

Objekt (prevádzko-skladovacia časť, baliareň), súp.č.1039, parc.4505/441 a 4505/442, Hlavná ul.1L

**Príslušenstvo**

Vodovodná prípojka na parc.č.4505/2, 4505/56, 4505/1 a 4505/594

Vodomerná šachta- prípojka vody na parc.4505/2

Kanalizačná prípojka do žumpy na parc.č.4505/592

Žumpa na parc.č.4505/592

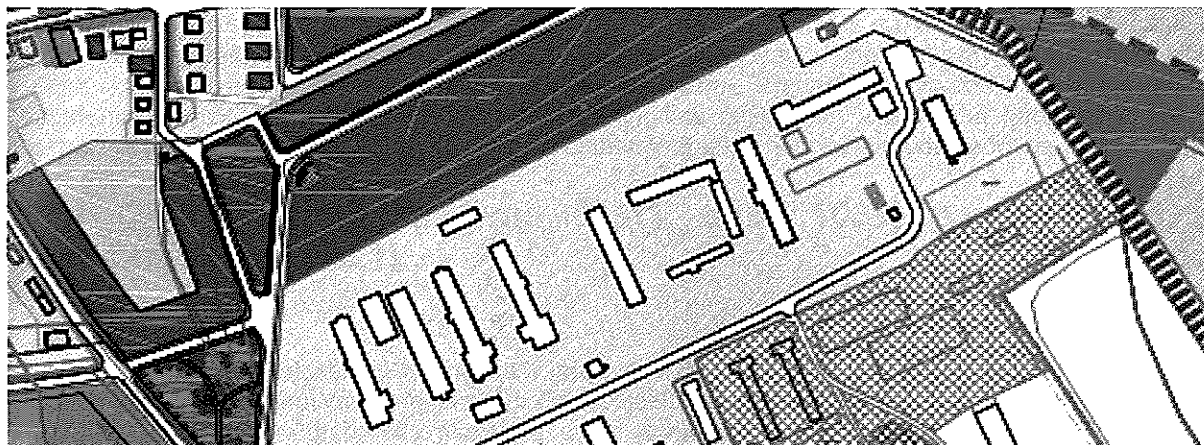
NN prípojka elektriny na parc.č.4505/1, 4505/437, 4505/592 a 4505/200

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

V zmysle požiadavky zadávateľa znaleckého posudku nie sú predmetom ohodnotenia pozemky ani technologické zariadenie.

**h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov:**

- Územný plán obce Vysoká pri Morave je uverejnený na <https://www.vysokaprimorave.sk/uzemny-plan>. Ohodnocovaná stavba sa podľa schváleného územného plánu obce Vysoká pri Morave nachádzajú v území označenom ako plochy priemyselnej vybavenosti.



## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Výpočet východiskovej a technickej hodnoty so stavebnotechnickým popisom každej stavby a nehnuteľnosti samostatne tak, aby zachytil všetky údaje hodnotenej nehnuteľnosti, ktoré majú význam pre vlastné ohodnotenie, najmä zatriedenie objektu do číselného kódu klasifikácie stavieb, preskúmateľný výber rozpočtového ukazovateľa a preskúmateľné použitie jednotlivých koeficientov a výpočet merných jednotiek, preskúmateľný výpočet opotrebenia a technického stavu.

### 2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

#### Celkový popis predmetného územia

Pol'nohospodárska budova-kravín, súp.č.1039, Hlavná ul.1L sa nachádza v severozápadnej časti bývalého pol'nohospodárskeho areálu. Objekt v minulosti slúžil pol'nohospodárskemu družstvu ako maštal' pre hospodárske zvieratá. V súčasnosti je priestor pol'nohospodárskeho areálu tvorený rôznorodými prevádzkami. Areál je dobre prístupný z Hlavnej ulice, nachádzajúcej sa na juhozápadnej strane areálu. Predmetný objekt (ohodnocovaný) sa nachádza v severozápadnej časti areálu, medzi zástavbou pôvodného charakteru. Zo severozápadnej strany je objekt ohraničený vegetačnou plochou. Na pôvodnú stavbu (Kravín) bolo vydané „Oznámenie o určení súpisného čísla stavby, vydala Obec Vysoká pri Morave, Starostom pod č.j.: S 2020/658, zo dňa 19.11.2020 a rozhodnutie o povolení zmeny v užívaní časti stavby na „pekáreň“, Obcou Vysoká pri Morave, Hlavná ul.196, 900 66 Vysoká pri Morave, pod č.j.:SÚ/309/21/Krl-r, zo dňa 28.07.2021.

Samotný objekt je prístupný vnútroareálovou komunikáciou. Príjazd k objektu a vjazd na pozemok je z juhovýchodnej strany. Na začiatku sú umiestnené parkovacie miesta, tento priestor je verejne prístupný. Ďalšia časť pozemkov je tiež možné využiť na parkovanie a pre zásobovacie autá po jestvujúcej spevnenej ploche.

### 2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

Objekt z hľadiska súčasného stavu a jeho užívania je možné rozdeliť na **tri prevádzkové časti** - administratívna časť, pekáreň a baliareň prevádzkovo-skladovaciu časť. V zmysle metodiky USI v Žiline, kde je uvedené, že pri stavbách, ktoré pri zvislom členení sa výrazne líšia podľa účelu zatriedenia – JKSO, sa ohodnotia samostatne jednotlivé časti a ich všeobecná hodnota je súčet ohodnotení jednotlivých častí. Z toho dôvodu predmetný objekt ohodnocujem nasledovne.

#### 2.1.1 Objekt (administratívna časť), súp.č.1039, parc.č.4505/6 a 4505/437, Hlavná ul.1L

##### POPIS

Administratívna časť objektu sa nachádza v jeho prednej časti. Táto časť má dve podlažia, každé podlažie so samostatným Vstupom. Na túto časť objektu bola vypracovaná projektová dokumentácia na stavebnú úpravu a údržbarske stavebné práce a vydané ohlásenie drobnej stavby k realizácii drobných stavebných úprav. Ohlásenie vydala Obec Vysoká pri Morave, pod č.j.:SÚ – 2021/137/DS/Ma, dňa 03.03.2021.

V zmysle metodiky USI v Žiline, administratívnu časť ohodnocujem, ako samostatnú časť, nakoľko v zvislom členení sa odlišuje typom účelu podľa zatredenia-JKSO a KS. V súlade o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy, opatreniami Štatistického úradu Slovenskej republiky č.128/ 2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb, stavbu zaraďujem podľa činnosti užívania, JKSO 801 61 *budovy administratívne(správne) KS 1220 Budovy pre administratívu.*

### Dispozičné riešenie:

I.NP (prízemie) – má dva vstupy, z čelnej časti je vstup do zádveria, ďalej do soc.zariadenia (sprcha, WC), kuchyňky s prechodom do kancelárie a zasadačky. Zo strany pozdĺžnej je vstup do vstupnej haly a kancelárie. Z tejto vstupnej haly je i prechod do druhej kancelárie a do soc.zariadenia (WC muži a WC ženy). Súčasťou prízemia je prístavba (prevádzkové priestory pre administratívnu časť objektu). Podkrovie – vstup do podkrovia je z čelnej strany po ocelovým vonkajším schodišťom a tiež z podkrovnej časti pekárne. V tomto podkroví je vstupná chodba z ktorej je vstup troch kancelárií a administratívneho skladu. Zo vstupnej chodby je prechod do podkrovia časti pekárne.

### Technický popis vyhotovenia :

Základy stavby sú železobetónové pätky a pásy s izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislý nosný systém je železobetónový skelet, vytvorený zo železobetónových stĺpov a prievlakov. Obvodový plášť je murovaný hr.50 cm. Konštrukcia stropu je monolitická železobetónová doska. Strecha sedlová z dreveného krovu, krytina z vlnitého plechu, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Vnútorňa úprava povrchov vápenná omietka. Vonkajšia úprava povrchov vápenno-cementová hladká. Vnútorne keramické obklady stien. Dvere piné dýhované do drevených zárubní, okná plastové, okná s izolačným dvojsklom. Podlaha veľkoplošná laminátová, keramická dlažba a betónová s cementovým poterom. Vykurovanie lokálne el.konvektory. Elektroinštalácia svetelná a motorická, inštalácia bleskozvodu. V objekte je vnútorný rozvod vody a kanalizácia. Ohrev teplej vody el.bojlér. V kuchynke je el. sporák, nerezový drez, páková batéria na teplú a studenú vodu, kuchynská linka na báze dreva. Hygienické zariadenie, sprcha, splachovací záchod s dolnou nádržkou.

Na objekte v roku 2020-2021 bola realizovaná oprava a údržba na základe ohlásenia drobnej stavby (viď. prílohy znaleckého posudku), a tiež prízemná prístavba z roku 2021 (prevádzkové priestory pre administratívnu časť objektu)

Stavba je v dobrom technickom stave. Vzhľadom na jej konštrukčné vyhotovenie a celkový technický stav je stanovené opotrebenie analytickou metódou.

### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 61 budovy administratívne (správne )

KS: 1220 Budovy pre administratívu

### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Pôvodná stavba z roku 1953

| Výpočet                                                                                             | Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ] |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Základy</b>                                                                                      |                                      |
| $(8,750 \cdot 15,365) \cdot 0,25$                                                                   | 33,61                                |
| <b>Vrchná stavba</b>                                                                                |                                      |
| I, NP                                                                                               | 0,00                                 |
| $(8,750 \cdot 11,361) \cdot 3,50 + (8,750 \cdot 4,004) \cdot 3,009$                                 | 453,35                               |
| Podkrovie                                                                                           | 0,00                                 |
| $(9,450 \cdot 8,749) \cdot 0,90 + ((9,450 + 1,540) \cdot 2,592) / 2 \cdot 8,749$                    | 199,02                               |
| <b>Zastrešenie</b>                                                                                  |                                      |
| $((8,750 \cdot 11,361) \cdot 0,5 \cdot 3,987) - 199,02 + (8,750 \cdot 4,004) \cdot 0,5 \cdot 2,351$ | 40,34                                |
| <b>Obstavaný priestor pôvodnej stavby</b>                                                           | <b>726,32</b>                        |

### Prístavba z roku 2021

| Výpočet                          | Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ] |
|----------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Základy</b>                   |                                      |
| $(8,728 \cdot 4,487) \cdot 0,25$ | 9,79                                 |
| <b>Vrchná stavba</b>             |                                      |

| Výpočet                                       | Obstavaný priestor [m³] |
|-----------------------------------------------|-------------------------|
| $(8,728 \times 4,487) \times 2,99$            | 117,10                  |
| Zastrešenie                                   |                         |
| $(8,728 \times 4,487) \times 0,5 \times 0,99$ | 19,39                   |
| Obstavaný priestor prístavby                  | 146,28                  |

Obstavaný priestor stavby celkom: 872,60 m³

#### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 802 / 30,1260 = 93,01 €/m³  
Koefficient konštrukcie: k<sub>K</sub> = 1,158 (monolitická betónová tyčová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

| Podlažie  | Číslo | Výpočet ZP                                     | ZP [m²] | Repr. | Výpočet výšky (h)                                                  | h [m]  |
|-----------|-------|------------------------------------------------|---------|-------|--------------------------------------------------------------------|--------|
| Nadzemné  | 1     | $(8,728 \times 15,367) + (8,728 \times 4,004)$ | 169,07  | Repr. | $(134,12 \times 3,50 + 34,95 \times 3,009) / ((134,12) + (34,95))$ | 3,3985 |
| Podkrovné | 1     | $(9,450 \times 8,749)$                         | 82,68   | Repr. | 3,492                                                              | 3,492  |

Priemerná zastavaná plocha:  $(169,07 + 82,68) / 2 = 125,88 \text{ m}^2$   
Priemerná výška podlaží:  $(169,07 \times 3,3985 + 82,68 \times 3,492) / (169,07 + 82,68) = 3,43 \text{ m}$

Koefficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k<sub>ZP</sub> = 0,92 + (24 / 125,88) = 1,1107  
Koefficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k<sub>VP</sub> = 0,30 + (2,10 / 3,43) = 0,9122

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

| Číslo                       | Názov                      | Cenový podiel RU [%] c <sub>pi</sub> | Koef. štand. k <sub>si</sub> | Úprava podielu c <sub>pi</sub> * k <sub>si</sub> | Cenový podiel hodnotenej stavby [%] |
|-----------------------------|----------------------------|--------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Konštrukcie podľa RU</b> |                            |                                      |                              |                                                  |                                     |
| 1                           | Základy vrát. zemných prác | 8,00                                 | 1,00                         | 8,00                                             | 8,08                                |
| 2                           | Zvislé konštrukcie         | 17,00                                | 1,00                         | 17,00                                            | 17,18                               |
| 3                           | Stropy                     | 9,00                                 | 1,00                         | 9,00                                             | 9,09                                |
| 4                           | Zastrešenie bez krytiny    | 7,00                                 | 1,00                         | 7,00                                             | 7,07                                |
| 5                           | Krytina strechy            | 2,00                                 | 1,00                         | 2,00                                             | 2,02                                |
| 6                           | Klampiarske konštrukcie    | 1,00                                 | 1,00                         | 1,00                                             | 1,01                                |
| 7                           | Úpravy vnútorných povrchov | 7,00                                 | 1,00                         | 7,00                                             | 7,07                                |
| 8                           | Úpravy vonkajších povrchov | 3,00                                 | 1,00                         | 3,00                                             | 3,03                                |
| 9                           | Vnútorné keramické obklady | 2,00                                 | 1,00                         | 2,00                                             | 2,02                                |
| 10                          | Schody                     | 3,00                                 | 1,00                         | 3,00                                             | 3,03                                |
| 11                          | Dvere                      | 3,00                                 | 1,00                         | 3,00                                             | 3,03                                |
| 12                          | Vráta                      | 0,00                                 | 1,00                         | 0,00                                             | 0,00                                |
| 13                          | Okná                       | 5,00                                 | 1,00                         | 5,00                                             | 5,05                                |
| 14                          | Povrchy podláh             | 3,00                                 | 1,00                         | 3,00                                             | 3,03                                |
| 15                          | Vykurovanie                | 4,00                                 | 1,00                         | 4,00                                             | 4,04                                |
| 16                          | Elektroinštalácia          | 6,00                                 | 1,00                         | 6,00                                             | 6,06                                |
| 17                          | Bleskozvod                 | 1,00                                 | 1,00                         | 1,00                                             | 1,01                                |
| 18                          | Vnútorný vodovod           | 3,00                                 | 1,00                         | 3,00                                             | 3,03                                |
| 19                          | Vnútorná kanalizácia       | 3,00                                 | 1,00                         | 3,00                                             | 3,03                                |
| 20                          | Vnútorný plynovod          | 1,00                                 | 1,00                         | 1,00                                             | 1,01                                |
| 21                          | Ohrev teplej vody          | 2,00                                 | 1,00                         | 2,00                                             | 2,02                                |

| Číslo | Názov                      | Cenový podiel<br>RU [%] cp <sub>i</sub> | Koef. štand. ks <sub>i</sub> | Úprava podielu<br>cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub> | Cenový podiel<br>hodnotenej<br>stavby [%] |
|-------|----------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 22    | Vybavenie kuchýň           | 0,00                                    | 1,00                         | 0,00                                                | 0,00                                      |
| 23    | Hygienické zariadenia a WC | 3,00                                    | 1,00                         | 3,00                                                | 3,03                                      |
| 24    | Výťahy                     | 1,00                                    | 0,00                         | 0,00                                                | 0,00                                      |
| 25    | Ostatné                    | 6,00                                    | 1,00                         | 6,00                                                | 6,06                                      |
|       | <b>Spolu</b>               | <b>100,00</b>                           |                              | <b>99,00</b>                                        | <b>100,00</b>                             |

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 99,00 / 100 = 0,9900$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 3,954$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_m = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 93,01 €/m^3 * 3,954 * 0,9900 * 1,1107 * 0,9122 * 1,158$$

\* 0,95

$$VH = 405,8079 €/m^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

| Číslo | Názov                      | Cenový<br>podiel [%] | Opotrebenie<br>[%] | cp <sub>i</sub> *O <sub>i</sub> /100 |
|-------|----------------------------|----------------------|--------------------|--------------------------------------|
| 1     | Základy vrát. zemných prác | 8,08                 | 40,57              | 3,28                                 |
| 2     | Zvislé konštrukcie         | 17,18                | 50,71              | 8,71                                 |
| 3     | Stropy                     | 9,09                 | 50,71              | 4,61                                 |
| 4     | Zastrešenie bez krytiny    | 7,07                 | 2,73               | 0,19                                 |
| 5     | Krytina strechy            | 2,02                 | 5,00               | 0,10                                 |
| 6     | Klamiarske konštrukcie     | 1,01                 | 5,45               | 0,06                                 |
| 7     | Úpravy vnútorných povrchov | 7,07                 | 4,62               | 0,33                                 |
| 8     | Úpravy vonkajších povrchov | 3,03                 | 6,67               | 0,20                                 |
| 9     | Vnútorné keramické obklady | 2,02                 | 7,50               | 0,15                                 |
| 10    | Schody                     | 3,03                 | 2,14               | 0,06                                 |
| 11    | Dvere                      | 3,03                 | 4,62               | 0,14                                 |
| 12    | Vráta                      | 0,00                 | 0,00               | 0,00                                 |
| 13    | Okná                       | 5,05                 | 4,62               | 0,23                                 |
| 14    | Povrchy podláh             | 3,03                 | 6,25               | 0,19                                 |
| 15    | Vykurovanie                | 4,04                 | 8,57               | 0,35                                 |
| 16    | Elektroinštalácia          | 6,06                 | 7,89               | 0,48                                 |
| 17    | Bleskozvod                 | 1,01                 | 7,50               | 0,08                                 |
| 18    | Vnútorný vodovod           | 3,03                 | 8,57               | 0,26                                 |
| 19    | Vnútorná kanalizácia       | 3,03                 | 6,67               | 0,20                                 |
| 20    | Vnútorný plynovod          | 1,01                 | 0,00               | 0,00                                 |
| 21    | Ohrev teplej vody          | 2,02                 | 10,00              | 0,20                                 |
| 22    | Vybavenie kuchýň           | 0,00                 | 0,00               | 0,00                                 |
| 23    | Hygienické zariadenia a WC | 3,03                 | 6,67               | 0,20                                 |
| 24    | Výťahy                     | 0,00                 | 0,00               | 0,00                                 |
| 25    | Ostatné                    | 6,06                 | 7,50               | 0,45                                 |
|       | <b>Opotrebenie</b>         |                      |                    | <b>20,47%</b>                        |
|       | <b>Technický stav</b>      |                      |                    | <b>79,53%</b>                        |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                           | Hodnota [€] |
|----------------------|---------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $405,8079 \text{ €/m}^3 \cdot 872,60 \text{ m}^3$ | 354 107,97  |
| Technická hodnota    | 79,53 % z 354 107,97 €                            | 281 622,07  |

### 2.1.2 Objekt (pekáreň), súp.č.1039, parc.č.4505/6 a 4505/437, Hlavná ul.1L

#### POPIS

Pekáreň-výrobná časť objektu sa nachádza v jeho prednej časti, prepojaná s administratívnou časťou. Táto časť má dve podlažia, prístupná dvomi vstupmi. Na túto časť objektu bola tiež vypracovaná projektová dokumentácia na stavebnú úpravu a údržbarske stavebné práce a vydané ohlásenie drobnej stavby k realizácii drobných stavebných úprav. Ohlásenie vydala Obec Vysoká pri Morave, pod č.j.:SÚ – 2021/137/DS/Ma, dňa 03.03.2021.

V zmysle metodiky USI v Žiline, pekáreň-výrobnú časť ohodnocujem, ako samostatnú časť, nakoľko v zvislom členení sa odlišuje typom účelu podľa zatredenia-JKSO a KS. V súlade o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výroby povahy, opatreniami Štatistického úradu Slovenskej republiky č.128/ 2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb, stavbu zaraďujem podľa činnosti užívania, JKSO 812 11 budovy potravinárskeho priemyslu, KS 1251 Priemyselné budovy.

#### Dispozičné riešenie:

I.NP (prízemie) – má dva vstupy.

Vstup cez prístavbu (expedícia) je vstup do pekárni, z ktorej je vstup do pekárni a príručných skladov a laboratória. Z pekárne je i prístup do centráneho schodišťa s výstupom na poschodie pekárne.

Podkrovie – v podkroví je kancelária, denná miestnosť a šatňa pre zamestnancov, sklady, umývárňa a WC muži a ženy, technologické zariadenie pekárne (samostatnej časti podkrovia), a tiež prechod do podkrovia administratívnej časti.

#### Technický popis vyhotovenia :

Základy stavby sú železobetónové pätky a pásy s izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislý nosný systém je železobetónový skelet, vytvorený zo železobetónových stĺpov a prievlakov. Obvodový plášť je murovaný hr.50 cm. Konštrukcia stropu je monolitická železobetónová doska. Strecha sedlová z dreveného krovu, krytina z vlnitého plechu, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Vnútorňa úprava povrchov vápenná omietka. Vonkajšia úprava povrchov vápenno-cementová hladká. Vnútorne keramické obklady stien. Dvere plné dýhované do drevených zárubní, okná plastové, okná s izolačným dvojsklom. Podlaha veľkoplošná laminátová, keramická dlažba a betónová s cementovým poterom. Vykurovanie lokálne el.konvektory. Elektroinštalácia svetelná a motorická, inštalácia bleskozvodu. V objekte je vnútorný rozvod vody a kanalizácia. Ohrev teplej vody. Hygienické zariadenie, sprcha, splachovací záchod s dolnou nádržkou.

Na objekte v roku 2020-2021 bola realizovaná oprava a údržba na základe ohlásenia drobnej stavby (viď. prílohy znaleckého posudku).

Stavba je v dobrom technickom stave. Vzhľadom na jej konštrukčné vyhotovenie a celkový technický stav je stanovené opotrebením analytickou metódou.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 11 budovy potravinárskeho priemyslu  
KS: 1251 Priemyselné budovy

#### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Pôvodná stavba z roku 1953

| Výpočet                                                                        | Obstavaný priestor [m³] |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Základy</b>                                                                 |                         |
| $(9,892 \cdot 19,831) \cdot 0,25$                                              | 49,04                   |
| <b>Vrchná stavba</b>                                                           |                         |
| I, NP                                                                          | 0,00                    |
| $(9,892 \cdot 15,753) \cdot 4,55 + (9,892 \cdot 4,073) \cdot 3,040$            | 831,50                  |
| Podkrovie                                                                      | 0,00                    |
| $(9,892 \cdot 10,671) \cdot 2,095 + ((5,433 \cdot 4,764) \cdot 2) \cdot 2,095$ | 329,59                  |
| <b>Zastrešenie</b>                                                             |                         |
| $(9,892 \cdot 19,831) \cdot 0,50 \cdot 4,323 - 329,59$                         | 94,43                   |
| <b>Obstavaný priestor pôvodnej stavby</b>                                      | <b>1 304,56</b>         |

#### Prístavba z roku 2021

| Výpočet                                                     | Obstavaný priestor [m³] |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Základy</b>                                              |                         |
| $(4,05 \cdot 6,17 + 4,482 \cdot 6,17) \cdot 0,25$           | 13,16                   |
| <b>Vrchná stavba</b>                                        |                         |
| $(4,05 \cdot 6,17 + 4,482 \cdot 6,17) \cdot 2,99$           | 157,40                  |
| <b>Zastrešenie</b>                                          |                         |
| $(4,05 \cdot 6,17 + 4,482 \cdot 6,17) \cdot 0,5 \cdot 0,99$ | 26,06                   |
| <b>Obstavaný priestor prístavby</b>                         | <b>196,62</b>           |

Obstavaný priestor stavby celkom: 1 501,18 m³

#### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 156 / 30,1260 = 71,57 €/m³  
Koeficient konštrukcie: k<sub>K</sub> = 1,158 (monolitická betónová tyčová)

#### Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

| Podlažie  | Číslo | Výpočet ZP                                             | ZP [m²] | Repr. | Výpočet výšky (h)                                           | h [m]  |
|-----------|-------|--------------------------------------------------------|---------|-------|-------------------------------------------------------------|--------|
| Nadzemné  | 1     | $(9,932 \cdot 15,753) + (9,932 \cdot 4,079)$           | 196,97  | Repr. | $(156,46 \cdot 4,50 + 40,51 \cdot 3,04) / (156,46 + 40,51)$ | 4,1997 |
| Podkrovné | 1     | $(9,892 \cdot 10,671) + ((5,433 \cdot 4,764) \cdot 2)$ | 157,32  | Repr. | 2,937                                                       | 2,937  |

Priemerná zastavaná plocha:  $(196,97 + 157,32) / 2 = 177,15 \text{ m}^2$   
Priemerná výška podlaží:  $(196,97 \cdot 4,1997 + 157,32 \cdot 2,937) / (196,97 + 157,32) = 3,64 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k<sub>ZP</sub> = 0,92 + (24 / 177,15) = 1,0555  
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k<sub>VP</sub> = 0,30 + (2,10 / 3,64) = 0,8769

#### Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

| Číslo                       | Názov                      | Cenový podiel RU [%] cpi | Koef. štand. ks | Úprava podielu cpi * ks | Cenový podiel hodnotenej stavby [%] |
|-----------------------------|----------------------------|--------------------------|-----------------|-------------------------|-------------------------------------|
| <b>Konštrukcie podľa RU</b> |                            |                          |                 |                         |                                     |
| 1                           | Základy vrát. zemných prác | 8,00                     | 1,00            | 8,00                    | 8,08                                |
| 2                           | Zvislé konštrukcie         | 21,00                    | 1,00            | 21,00                   | 21,22                               |
| 3                           | Stropy                     | 11,00                    | 1,00            | 11,00                   | 11,11                               |
| 4                           | Zastrešenie bez krytiny    | 6,00                     | 1,00            | 6,00                    | 6,06                                |

| Číslo | Názov                      | Cenový podiel<br>RU [%] c <sub>pi</sub> | Koef. štand. k <sub>si</sub> | Úprava podielu<br>c <sub>pi</sub> * k <sub>si</sub> | Cenový podiel<br>hodnotenej<br>stavby [%] |
|-------|----------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 5     | Krytina strechy            | 2,00                                    | 1,00                         | 2,00                                                | 2,02                                      |
| 6     | Klampiarske konštrukcie    | 1,00                                    | 1,00                         | 1,00                                                | 1,01                                      |
| 7     | Úpravy vnútorných povrchov | 6,00                                    | 1,00                         | 6,00                                                | 6,06                                      |
| 8     | Úpravy vonkajších povrchov | 3,00                                    | 1,00                         | 3,00                                                | 3,03                                      |
| 9     | Vnútorné keramické obklady | 1,00                                    | 1,00                         | 1,00                                                | 1,01                                      |
| 10    | Schody                     | 3,00                                    | 1,00                         | 3,00                                                | 3,03                                      |
| 11    | Dvere                      | 3,00                                    | 1,00                         | 3,00                                                | 3,03                                      |
| 12    | Vráta                      | 1,00                                    | 1,00                         | 1,00                                                | 1,01                                      |
| 13    | Okná                       | 5,00                                    | 1,00                         | 5,00                                                | 5,05                                      |
| 14    | Povrchy podláh             | 3,00                                    | 1,00                         | 3,00                                                | 3,03                                      |
| 15    | Vykurovanie                | 4,00                                    | 1,00                         | 4,00                                                | 4,04                                      |
| 16    | Elektroinštalácia          | 6,00                                    | 1,00                         | 6,00                                                | 6,06                                      |
| 17    | Bleskozvod                 | 1,00                                    | 1,00                         | 1,00                                                | 1,01                                      |
| 18    | Vnútorný vodovod           | 2,00                                    | 1,00                         | 2,00                                                | 2,02                                      |
| 19    | Vnútorná kanalizácia       | 2,00                                    | 1,00                         | 2,00                                                | 2,02                                      |
| 20    | Vnútorný plynovod          | 0,00                                    | 1,00                         | 0,00                                                | 0,00                                      |
| 21    | Ohrev teplej vody          | 2,00                                    | 1,00                         | 2,00                                                | 2,02                                      |
| 22    | Vybavenie kuchýň           | 0,00                                    | 1,00                         | 0,00                                                | 0,00                                      |
| 23    | Hygienické zariadenia a WC | 3,00                                    | 1,00                         | 3,00                                                | 3,03                                      |
| 24    | Výťahy                     | 1,00                                    | 0,00                         | 0,00                                                | 0,00                                      |
| 25    | Ostatné                    | 5,00                                    | 1,00                         | 5,00                                                | 5,05                                      |
|       | <b>Spolu</b>               | <b>100,00</b>                           |                              | <b>99,00</b>                                        | <b>100,00</b>                             |

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 99,00 / 100 = 0,9900$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,954$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 71,57 €/m^3 * 3,954 * 0,9900 * 1,0555 * 0,8769 * 1,158$$

\* 0,95

$$VH = 285,2616 €/m^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

| Číslo | Názov                      | Cenový<br>podiel [%] | Rok<br>užívania | Životnosť | Vek | Opotrebenie<br>[%] |
|-------|----------------------------|----------------------|-----------------|-----------|-----|--------------------|
| 1     | Základy vrát. zemných prác | 8,08                 | 1953            | 175       | 72  | 3,32               |
| 2     | Zvislé konštrukcie         | 21,22                | 1953            | 140       | 72  | 10,91              |
| 3     | Stropy                     | 11,11                | 1953            | 140       | 72  | 5,71               |
| 4     | Zastrešenie bez krytiny    | 6,06                 | 2021            | 110       | 4   | 0,22               |
| 5     | Krytina strechy            | 2,02                 | 2021            | 68        | 4   | 0,12               |
| 6     | Klampiarske konštrukcie    | 1,01                 | 2021            | 68        | 4   | 0,06               |
| 7     | Úpravy vnútorných povrchov | 6,06                 | 2021            | 68        | 4   | 0,36               |
| 8     | Úpravy vonkajších povrchov | 3,03                 | 2021            | 68        | 4   | 0,18               |
| 9     | Vnútorné keramické obklady | 1,01                 | 2021            | 68        | 4   | 0,06               |
| 10    | Schody                     | 3,03                 | 2021            | 68        | 4   | 0,18               |
| 11    | Dvere                      | 3,03                 | 2021            | 68        | 4   | 0,18               |

| Číslo                 | Názov                      | Cenový podiel [%] | Rok užívania | Životnosť | Vek | Opotrebenie [%] |
|-----------------------|----------------------------|-------------------|--------------|-----------|-----|-----------------|
| 12                    | Vráta                      | 1,01              | 2021         | 68        | 4   | 0,06            |
| 13                    | Okná                       | 5,05              | 2021         | 68        | 4   | 0,30            |
| 14                    | Povrchy podláh             | 3,03              | 2021         | 68        | 4   | 0,18            |
| 15                    | Vykurovanie                | 4,04              | 2021         | 68        | 4   | 0,24            |
| 16                    | Elektroinštalácia          | 6,06              | 2021         | 68        | 4   | 0,36            |
| 17                    | Bleskozvod                 | 1,01              | 2021         | 68        | 4   | 0,06            |
| 18                    | Vnútrotný vodovod          | 2,02              | 2021         | 68        | 4   | 0,12            |
| 19                    | Vnútrotná kanalizácia      | 2,02              | 2021         | 68        | 4   | 0,12            |
| 20                    | Vnútrotný plynovod         | 0,00              | 1953         | 0         | 0   | 0,00            |
| 21                    | Ohrev teplej vody          | 2,02              | 2021         | 68        | 4   | 0,12            |
| 22                    | Vybavenie kuchýň           | 0,00              | 2021         | 0         | 0   | 0,00            |
| 23                    | Hygienické zariadenia a WC | 3,03              | 2021         | 68        | 4   | 0,18            |
| 24                    | Výťahy                     | 0,00              | 2021         | 0         | 0   | 0,00            |
| 25                    | Ostatné                    | 5,05              | 2021         | 68        | 4   | 0,30            |
| <b>Opotrebenie</b>    |                            |                   |              |           |     | <b>23,34%</b>   |
| <b>Technický stav</b> |                            |                   |              |           |     | <b>76,66%</b>   |

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                            | Hodnota [€] |
|----------------------|----------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | 285,2616 €/m <sup>3</sup> * 1501,18 m <sup>3</sup> | 428 229,01  |
| Technická hodnota    | 76,66 % z 428 229,01 €                             | 328 280,36  |

### 2.1.3 Objekt (prevádzkovo-skladovacia časť, baliareň), súp.č.1039, parc.4505/441 a 4505/442, Hlavná ul.1L

#### POPIS

Prevádzkovo-skladovacia časť objektu baliareň sa nachádza v jeho zadnej časti, prepojená s výrobnou časťou (pekáreň). Táto časť má jedno podlažie povalový priestor s hlaným vstupom zo zadnej čelnej časti. Na túto časť objektu ešte ku dňu obhliadky nebola vypracovaná projektová dokumentácia na stavebnú časť. Podkladom pre ohodnotenie bola dokumentácia skutkového – pôvodného stavu a obhliadka zistená znalcom.

Niektoré údržbarske stavebné práce boli zrealizované na základe ohlásenia drobnej stavby k realizácii stavebných úprav, ohlásenie vydala Obec Vysoká pri Morave, pod č.j.:SÚ – 2021/137/DS/Ma, dňa 03.03.2021.

V zmysle metodiky USI v Žiline, prevádzkovo-skladovacia časť ohodnocujem, ako samostatnú časť, nakoľko v zvislom členení sa odlišuje typom účelu podľa zatredenia-JKSO a KS.

Pôdorysný rozmer stavby ohraničený zvislými nosnými konštrukciami je väčší vo všetkých smeroch ako 10 m a objem voľného nadzemného priestoru je väčší ako 50% z celkového obštaného priestoru, V súlade o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobné povahy, opatreniami Štatistického úradu Slovenskej republiky č.128/ 2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb, stavbu zaraďujem podľa JKSO 811 79 haly pre skladovanie a úpravu poľnohospodárskych produktov – ostatné, KS 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy.

#### Dispozičné riešenie:

I.NP (prízemie) – prevádzkovo-skladovací priestor s hlavným vstupom zo zadnej čelnej časti objektu, je možný aj z prízemných priestorov pekárne. V tejto časti sa nachádza technicko-prevádzkové zariadenie baliarne a sklad potravinárskych surovín pre pekáreň.

Povalový priestor bez stavebných úprav, slúži na skladovanie rôzneho materiálu.

### Technický popis vyhotovenia :

Základy stavby sú železobetónové pätky a pásy s izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislý nosný systém je železobetónový skelet, vytvorený zo železobetónových stĺpov a prievlakov. Obvodový plášť je murovaný hr.50 cm. Konštrukcia stropu je monolitická železobetónová doska. Strecha sedlová z dreveného krovu, krytina škridlová-bobrovka, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Vnútorňa úprava povrchov vápenná omietka, len na prízemí. Vonkajšia úprava povrchov nie je. Vnútorňa keramické obklady nie su. Dvere a vráta oceľové s plechovou výpňou, okná plastové s izolačným dvojsklom. Podlaha betónová s cementovým poterom. Bez vykurovania. Elektroinštalácia svetelná a motorická, inštalácia bleskozvodu. Ostatné konštrukcie a vybavenie sa nevyskytuje. Na objekte v roku 2020-2021 bola realizovaná len časť opravy a údržby na základe ohlásenia drobnej stavby.

Vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie a celkový technický stav objektu je stanovené opotrebením analytickou metódou.

### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 79 haly pre skladovanie a úpravu poľnohospodárskych produktov - ostatné  
KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy

### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

| Výpočet                                       | Obstavaný priestor [m³] |
|-----------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Základy</b>                                |                         |
| 54,188*11,320*0,25+5,333*2,420*0,25           | 156,58                  |
| <b>Vrchná stavba</b>                          |                         |
| I,NP                                          | 0,00                    |
| 54,188*11,320*3,55+5,333*2,420*3,100          | 2 217,61                |
| Podkrovie                                     | 0,00                    |
| 54,188*11,320*0,5*3,977+5,333*2,420*0,5*3,100 | 1 239,77                |
| <b>Zastrešenie</b>                            |                         |
| 54,188*11,320*0,5*0,15++5,333*2,420*0,5*0,15  | 46,97                   |
| <b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>       | <b>3 660,93</b>         |

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 893 / 30,1260 = 29,64 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,040 \text{ (monolitická betónová tyčová)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

| Výpočet koeficientu vplyvu zastavaného plochy a konštrukčnej výšky objektu |       |                           |                      |                                               |                   |       |
|----------------------------------------------------------------------------|-------|---------------------------|----------------------|-----------------------------------------------|-------------------|-------|
| Podlažie                                                                   | Číslo | Výpočet ZP                | ZP [m <sup>2</sup> ] | Repr.                                         | Výpočet výšky (h) | h [m] |
| Nadzemné                                                                   | 1     | 54,188*11,320+5,333*2,420 | 626,31               | Repr. (613,41*3,55+12,91*3,10)/(613,41+12,91) | 3,5407            |       |
| Podkrovné                                                                  | 1     | 54,188*11,320             | 613,41               | Repr. 3,10                                    |                   | 3,1   |

Priemerná zastavaná plocha:

$$(626,31 + 613,41) / 2 = 619,86 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:  
3,32 m

$$(626,31 * 3,5407 + 613,41 * 3,1) / (626,31 + 613,41) =$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 619,86) = 0,9587$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 3,32) = 1,4843$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

| Číslo                       | Názov                      | Cenový podiel<br>RU [%] c <sub>p1</sub> | Koef. štand. k <sub>s1</sub> | Úprava podielu<br>c <sub>p1</sub> * k <sub>s1</sub> | Cenový podiel<br>hodnotenej<br>stavby [%] |
|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>Konštrukcie podľa RU</b> |                            |                                         |                              |                                                     |                                           |
| 1                           | Základy vrát. zemných prác | 12,00                                   | 1,00                         | 12,00                                               | 13,95                                     |
| 2                           | Zvislé konštrukcie         | 30,00                                   | 1,00                         | 30,00                                               | 34,90                                     |
| 3                           | Stropy                     | 9,00                                    | 1,00                         | 9,00                                                | 10,47                                     |
| 4                           | Zastrešenie bez krytiny    | 11,00                                   | 1,00                         | 11,00                                               | 12,79                                     |
| 5                           | Krytina strechy            | 3,00                                    | 0,50                         | 1,50                                                | 1,74                                      |
| 6                           | Klmpiarske konštrukcie     | 1,00                                    | 0,50                         | 0,50                                                | 0,58                                      |
| 7                           | Úpravy vnútorných povrchov | 6,00                                    | 0,00                         | 0,00                                                | 0,00                                      |
| 8                           | Úpravy vonkajších povrchov | 3,00                                    | 0,00                         | 0,00                                                | 0,00                                      |
| 9                           | Vnútorné keramické obklady | 0,00                                    | 1,00                         | 0,00                                                | 0,00                                      |
| 10                          | Schody                     | 1,00                                    | 0,00                         | 0,00                                                | 0,00                                      |
| 11                          | Dvere                      | 2,00                                    | 0,00                         | 0,00                                                | 0,00                                      |
| 12                          | Vráta                      | 2,00                                    | 1,00                         | 2,00                                                | 2,33                                      |
| 13                          | Okná                       | 4,00                                    | 1,00                         | 4,00                                                | 4,65                                      |
| 14                          | Povrchy podláh             | 5,00                                    | 1,00                         | 5,00                                                | 5,81                                      |
| 15                          | Vykurovanie                | 0,00                                    | 1,00                         | 0,00                                                | 0,00                                      |
| 16                          | Elektroinštalácia          | 5,00                                    | 1,00                         | 5,00                                                | 5,81                                      |
| 17                          | Bleskozvod                 | 1,00                                    | 1,00                         | 1,00                                                | 1,16                                      |
| 18                          | Vnútorný vodovod           | 0,00                                    | 1,00                         | 0,00                                                | 0,00                                      |
| 19                          | Vnútorná kanalizácia       | 0,00                                    | 1,00                         | 0,00                                                | 0,00                                      |
| 20                          | Vnútorný plynovod          | 0,00                                    | 1,00                         | 0,00                                                | 0,00                                      |
| 21                          | Ohrev teplej vody          | 0,00                                    | 1,00                         | 0,00                                                | 0,00                                      |
| 22                          | Vybavenie kuchýň           | 0,00                                    | 1,00                         | 0,00                                                | 0,00                                      |
| 23                          | Hygienické zariadenia a WC | 0,00                                    | 1,00                         | 0,00                                                | 0,00                                      |
| 24                          | Výťahy                     | 0,00                                    | 1,00                         | 0,00                                                | 0,00                                      |
| 25                          | Ostatné                    | 5,00                                    | 1,00                         | 5,00                                                | 5,81                                      |
| <b>Spolu</b>                |                            | <b>100,00</b>                           |                              | <b>86,00</b>                                        | <b>100,00</b>                             |

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 86,00 / 100 = 0,8600$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 3,954$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 29,64 €/m^3 * 3,954 * 0,8600 * 0,9587 * 1,4843 *$$

$$1,040 * 0,95$$

$$VH = 141,7016 €/m^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

| Číslo | Názov                      | Cenový<br>podiel [%] | Rok<br>užívania | Životnosť | Vek | Opotrebenie<br>[%] |
|-------|----------------------------|----------------------|-----------------|-----------|-----|--------------------|
| 1     | Základy vrát. zemných prác | 13,95                | 1953            | 175       | 72  | 5,74               |
| 2     | Zvislé konštrukcie         | 34,90                | 1953            | 140       | 72  | 17,95              |
| 3     | Stropy                     | 10,47                | 1953            | 140       | 72  | 5,38               |
| 4     | Zastrešenie bez krytiny    | 12,79                | 1953            | 110       | 72  | 8,37               |
| 5     | Krytina strechy            | 1,74                 | 1953            | 80        | 72  | 1,57               |
| 6     | Klmpiarske konštrukcie     | 0,58                 | 1953            | 80        | 72  | 0,52               |

| Číslo | Názov                      | Cenový podiel [%] | Rok užívania | Životnosť | Vek | Opotrebenie [%] |
|-------|----------------------------|-------------------|--------------|-----------|-----|-----------------|
| 7     | Úpravy vnútorných povrchov | 0,00              | 2021         | 0         | 0   | 0,00            |
| 8     | Úpravy vonkajších povrchov | 0,00              | 1953         | 0         | 0   | 0,00            |
| 9     | Vnútorné keramické obklady | 0,00              | 1953         | 0         | 0   | 0,00            |
| 10    | Schody                     | 0,00              | 1953         | 0         | 0   | 0,00            |
| 11    | Dvere                      | 0,00              | 2021         | 0         | 0   | 0,00            |
| 12    | Vráta                      | 2,33              | 2021         | 80        | 4   | 0,12            |
| 13    | Okná                       | 4,65              | 2021         | 68        | 4   | 0,27            |
| 14    | Povrchy podláh             | 5,81              | 2021         | 68        | 4   | 0,34            |
| 15    | Vykurovanie                | 0,00              | 2021         | 0         | 0   | 0,00            |
| 16    | Elektroinštalácia          | 5,81              | 2021         | 68        | 4   | 0,34            |
| 17    | Bleskozvod                 | 1,16              | 2021         | 68        | 4   | 0,07            |
| 18    | Vnútorný vodovod           | 0,00              | 2021         | 0         | 0   | 0,00            |
| 19    | Vnútorná kanalizácia       | 0,00              | 2021         | 0         | 0   | 0,00            |
| 20    | Vnútorný plynovod          | 0,00              | 2021         | 0         | 0   | 0,00            |
| 21    | Ohrev teplej vody          | 0,00              | 2021         | 0         | 0   | 0,00            |
| 22    | Vybavenie kuchýň           | 0,00              | 2021         | 0         | 0   | 0,00            |
| 23    | Hygienické zariadenia a WC | 0,00              | 2021         | 0         | 0   | 0,00            |
| 24    | Výťahy                     | 0,00              | 2021         | 0         | 0   | 0,00            |
| 25    | Ostatné                    | 5,81              | 2021         | 68        | 4   | 0,34            |
|       | <b>Opotrebenie</b>         |                   |              |           |     | <b>41,01%</b>   |
|       | <b>Technický stav</b>      |                   |              |           |     | <b>58,99%</b>   |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                            | Hodnota [€] |
|----------------------|----------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | 141,7016 €/m <sup>3</sup> * 3660,93 m <sup>3</sup> | 518 759,64  |
| Technická hodnota    | 58,99 % z 518 759,64 €                             | 306 016,31  |

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Vodovodná prípojka na parc.č.4505/2, 4505/56, 4505/1 a 4505/594

Vodovodná prípojka rieši prípojku vody pre objekt s napojením na verejný vodovod. Prípojka je z HDPE rúr profilu 63x3,6 mm v celkovej dĺžke 178,77 bm. Životnosť určujem 50 rokov.

#### 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 navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1380/30,1260 = 45,81 \text{ €/bm}$   
 Počet merných jednotiek:  $178,77 \text{ bm}$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,954$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov                                                                | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Vodovodná prípojka na parc.č.4505/2, 4505/56, 2021 4505/1 a 4505/594 |                   | 4       | 46      | 50      | 8,00  | 92,00  |

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                                 | Hodnota [€] |
|----------------------|---------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $178,77 \text{ bm} * 45,81 \text{ €/bm} * 3,954 * 0,95$ | 30 762,04   |
| Technická hodnota    | $92,00 \% \text{ z } 30 762,04 \text{ €}$               | 28 301,08   |

### 2.2.2 Vodomerná šachta- prípojka vody na parc4505/2

Pri bode napojenia vodovodnej prípojky je osadená vodomerná betónová šachta o rozmeroch  $3,05 \times 1,70 \times 2,25 = 11,67 \text{ m}^3$  obstarávaného priestoru. Životnosť určujem 60 rokov.

#### 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:  $3,05 * 1,70 * 2,25 = 11,67 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,954$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov                                              | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------------------------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Vodomerná šachta- prípojka vody na 2021 parc4505/2 |                   | 4       | 56      | 60      | 6,67  | 93,33  |

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                                                         | Hodnota [€] |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $11,67 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,954 * 0,95$ | 11 146,19   |
| Technická hodnota    | $93,33 \% \text{ z } 11 146,19 \text{ €}$                                       | 10 402,74   |

## 2.2.3 Kanalizačná prípojka do žumpy na parc.č.4505/592

Kanalizačná prípojka do žumpy bola realizovaná v roku 2021, potrubím PVC DN 200 v dĺžke 8,00 bm. Životnosť určujem 50 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové  
Položka: 2.3.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1010/30,1260 = 33,53 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 8,00 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,954$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov                                            | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--------------------------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Kanalizačná prípojka do žumpy na parc.č.4505/592 | 2021              | 4       | 46      | 50      | 8,00  | 92,00  |

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                            | Hodnota [€] |
|----------------------|----------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $8 \text{ bm} * 33,53 \text{ €/bm} * 3,954 * 0,95$ | 1 007,59    |
| Technická hodnota    | $92,00 \% \text{ z } 1\,007,59 \text{ €}$          | 926,98      |

## 2.2.4 Žumpa na parc.č.4505/592

Kanalizačná žumpa, ktorá bola realizovaná v roku 2021 o rozmeroch  $5,50 \times 2,80 \times 3,00 = 46,2 \text{ m}^3$  obostavaného priestoru. Žumpa sa nachádza v prednej časti objektu. Životnosť určujem 50 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
Počet merných jednotiek:  $5,50 * 2,80 * 3,00 = 46,2 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,954$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

### TECHNICKÝ STAV

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

| Názov                         | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Žumpa na parc.č.4505/592 2021 |                   | 4       | 56      | 60      | 6,67  | 93,33  |

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                                                        | Hodnota [€] |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $46,2 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,954 * 0,95$ | 18 721,61   |
| Technická hodnota    | $93,33 \% \text{ z } 18 721,61 \text{ €}$                                      | 17 472,88   |

## 2.2.5 NN prípojka elektriny na parc.č.4505/1, 4505/437, 4505/592 a 4505/200

Zásobovanie objektu el. energiou je realizované od roku 2019 z existujúcej verejnej trafostanice káblou prípojkou v zemi vedením Al 4\*70 mm\*mm, celkovej dĺžky 240,00 bm , ktorá je ukončená v administratívnej časti objektu a v elektrorozvodni-fotovoltickej miestnosti. Životnosť určujem 50 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody  
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)  
Bod: 7.1. NN prípojky  
Položka: 7.1.n) kábluá prípojka zemná Al 4\*70 mm\*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $560/30,1260 = 18,59 \text{ €/bm}$   
Počet káblov: 1  
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:  $11,15 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek:  $200,00+40,00 = 240 \text{ bm}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,954$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

### TECHNICKÝ STAV

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

| Názov                                                                      | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| NN prípojka elektriny na parc.č.4505/1, 4505/437, 2019 4505/592 a 4505/200 |                   | 6       | 44      | 50      | 12,00 | 88,00  |

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                                                         | Hodnota [€] |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $240 \text{ bm} * (18,59 \text{ €/bm} + 0 * 11,15 \text{ €/bm}) * 3,954 * 0,95$ | 16 759,11   |
| Technická hodnota    | $88,00 \% \text{ z } 16 759,11 \text{ €}$                                       | 14 748,02   |

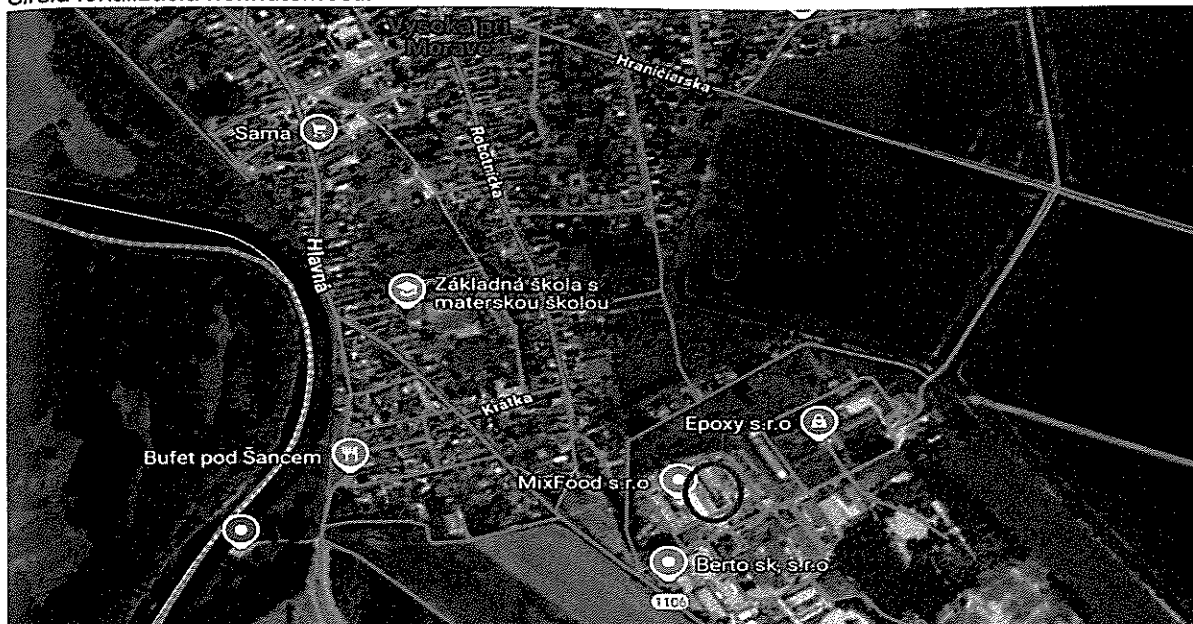
## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Názov                                                                                             | Východisková hodnota<br>[€] | Technická hodnota [€] |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Objekt (administratívna časť), súp.č.1039, parc.č.4505/6 a 4505/437, Hlavná ul.1L                 | 354 107,97                  | 281 622,07            |
| Objekt (pekáreň), súp.č.1039, parc.č.4505/6 a 4505/437, Hlavná ul.1L                              | 428 229,01                  | 328 280,36            |
| Objekt (prevádzko-skladovacia časť, baliareň), súp.č.1039, parc.4505/441 a 4505/442, Hlavná ul.1L | 518 759,64                  | 306 016,31            |
| Vodovodná prípojka na parc.č.4505/2, 4505/56, 4505/1 a 4505/594                                   | 30 762,04                   | 28 301,08             |
| Vodomerná šachta- prípojka vody na parc.4505/2                                                    | 11 146,19                   | 10 402,74             |
| Kanalizačná prípojka do žumpy na parc.č.4505/592                                                  | 1 007,59                    | 926,98                |
| Žumpa na parc.č.4505/592                                                                          | 18 721,61                   | 17 472,88             |
| NN prípojka elektriny na parc.č.4505/1, 4505/437, 4505/592 a 4505/200                             | 16 759,11                   | 14 748,02             |
| <b>Celkom:</b>                                                                                    | <b>1 379 493,16</b>         | <b>987 770,44</b>     |

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

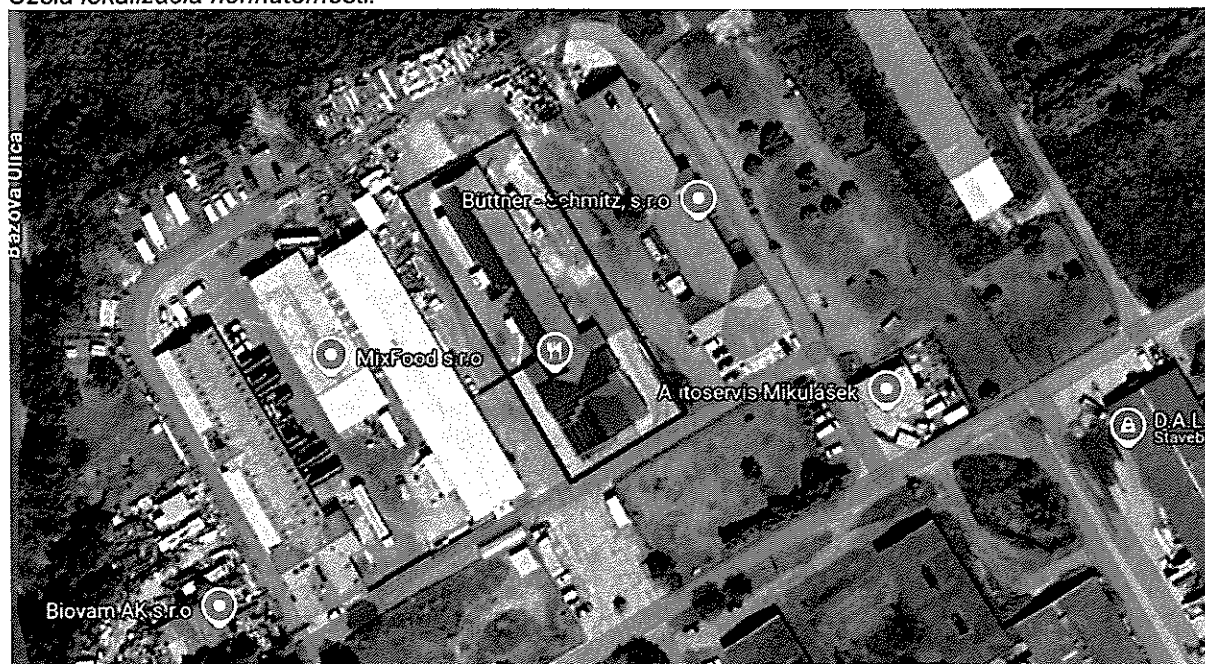
#### a) Analýza polohy nehnuteľností :

##### Širšia lokalizácia nehnuteľnosti:



Nehnuteľnosti sa nachádzajú k.ú. Vysoká pri Morave v okrajovej časti obce bývalého poľnohospodárskeho areálu. Vstup do areálu je z verejnej komunikácie-Hlavná ul. Infraštruktúra v areáli je možnosť napojenia na elektrickú verejnú sieť, ďalej na verejný vodovod a kanalizácia do žumpy. Lokalita je charakteristická zástavba pre poľnohospodárske objekty. Terén je rovinatý. Hustota obyvateľstva je priemerná. Nezamestnanosť v okrese malacky je podľa posledných zverejnených údajov (máj 2025) na úrovni 2,19 % ([www.upsvar.sk](http://www.upsvar.sk)). Dopravné spojenie do areálu je možnosť železnicou a autobusom. Lokalita bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti. Občianska vybavenosť sa nachádza v obci kde je obecný úrad, lekár, materská a základná škola, pošta, obchod potravinárskeho tovaru. Tiež sa v obci nachádza niekoľko objektov so službami pre obyvateľov.

##### Užšia lokalizácia nehnuteľnosti:



## b) Analýza využitia nehnuteľností :

Nehnuteľnosti v čase ohodnotenia sa využívali a sú funkčné a slúžia účelu pre podnikateľskú činnosť spoločnosti..

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

V danej lokalite neboli zistené resp. nie sú známe žiadne riziká spojené s využívaním nehnuteľností. Na nehnuteľnosti uvedené v LV č. 3640 je zapísaná tarcha záložného práva na stavbu kravín s.č. 1039 a tiež exekučné príkazy a existujúca plomba. Treba tiež pripomenúť, že pozemky nie sú vo vlastníctve vlastníka stavby.

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s „ Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb „ vydanéj ÚSI ŽU Žilina je v obciach doporučený interval 0,20-0,30 (nebytové budovy a stavby v obciach). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohy, typu nehnuteľnosti, jej kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,300.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: **0,300**

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 <sub>PDi</sub> | Váha<br>V <sub>i</sub> | Výsledok<br>K <sub>PDi</sub> *V <sub>i</sub> |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------|------------------------|----------------------------------------------|
| 1     | Trh s nehnuteľnosťami<br>dopyt v porovnaní s ponukou je nižší                                                                                                   | IV.    | 0,165            | 13                     | 2,15                                         |
| 2     | Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce<br>časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce                                                 | III.   | 0,300            | 30                     | 9,00                                         |
| 3     | Súčasný technický stav nehnuteľností<br>nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu                                                                        | II.    | 0,600            | 8                      | 4,80                                         |
| 4     | Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti<br>objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb,<br>bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod. | II.    | 0,600            | 7                      | 4,20                                         |
| 5     | Príslušenstvo nehnuteľnosti<br>príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu<br>nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako<br>20%     | II.    | 0,600            | 6                      | 3,60                                         |
| 6     | Typ nehnuteľnosti<br>priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s<br>parkoviskom                                                                             | II.    | 0,600            | 10                     | 6,00                                         |

| Číslo | Popis/Zdôvodnenie                                                                                                                                                                                               | Trieda | K <sub>PD</sub> | Váha<br>V <sub>i</sub> | Výsledok<br>K <sub>PD</sub> *V <sub>i</sub> |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------|------------------------|---------------------------------------------|
| 7     | <b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b><br>dostatočná ponuka pracovných možností v mieste,<br>nezamestnanosť do 5 %                                                                       | I.     | 0,900           | 9                      | 8,10                                        |
| 8     | <b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b><br>priemerná hustota obyvateľstva                                                                                                                                   | II.    | 0,600           | 6                      | 3,60                                        |
| 9     | <b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b><br>orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a<br>čiastočne nevhodná                                                                                   | III.   | 0,300           | 5                      | 1,50                                        |
| 10    | <b>Konfigurácia terénu</b><br>rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%                                                                                                                           | I.     | 0,900           | 6                      | 5,40                                        |
| 11    | <b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b><br>elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do<br>žumpy                                                                             | III.   | 0,300           | 7                      | 2,10                                        |
| 12    | <b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b><br>železnica a autobus                                                                                                                                                     | III.   | 0,300           | 7                      | 2,10                                        |
| 13    | <b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody,<br/>služby, kultúra)</b><br>obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko,<br>kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné<br>služby | III.   | 0,300           | 10                     | 3,00                                        |
| 14    | <b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b><br>les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m                                                                                                     | III.   | 0,300           | 8                      | 2,40                                        |
| 15    | <b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí<br/>stavby</b><br>bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez<br>nadmernej hlučnosti                                                         | I.     | 0,900           | 9                      | 8,10                                        |
| 16    | <b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na<br/>nehnut.</b><br>bez zmeny                                                                                                                             | III.   | 0,300           | 8                      | 2,40                                        |
| 17    | <b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b><br>žiadna možnosť rozšírenia                                                                                                                                                | V.     | 0,030           | 7                      | 0,21                                        |
| 18    | <b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b><br>bežný prenájom nehnuteľností                                                                                                                                       | III.   | 0,300           | 4                      | 1,20                                        |
| 19    | <b>Názor znalca</b><br>priemerná nehnuteľnosť                                                                                                                                                                   | III.   | 0,300           | 20                     | 6,00                                        |
|       | <b>Spolu</b>                                                                                                                                                                                                    |        |                 | <b>180</b>             | <b>75,86</b>                                |

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

| Názov                              | Výpočet                                               | Hodnota      |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | $K_{PD} = 75,86 / 180$                                | 0,421        |
| Všeobecná hodnota                  | $VŠH_s = TH * K_{PD} = 987\,770,44 \text{ €} * 0,421$ | 415 851,36 € |

## 3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

### 3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Vzhľadom k tomu, že ohodnocovaná budova je schopná prinášať výnos je potrebné stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti aj kombinovanou metódou. Výpočet je spracovaný v zmysle "metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané USI Žilina v roku 2001. Výnosová hodnota je stanovená metódou kapitalizácie budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia.

Pri stanovení výnosovej hodnoty hodnotenej nehnuteľnosti sme vychádzali z údajov o prenájme, ktorý je možné dosiahnuť pri prenájme hodnotenej nehnuteľnosti. Tieto boli zistené miestnym šetrením a dopytom v realitných kanceláriách v lokalite a na realitných internetových portáloch. Hodnotená nehnuteľnosť je v súčasnosti využívaná vlastníkom. Celkovo sa jedná o prenájom výrobných, administratívnych a skladových priestorov. Pri stanovení položiek nákladov vychádzame zo štandardných nákladových položiek v zmysle zaužívanej metodiky používanej pri stanovení kombinovanej metódy.

**Doba kapitalizácie:**

**Základná úroková sadzba ECB:**

**Miera rizika:**

**Zaťaženie daňou z príjmu:**

**Úroková miera:**

**Kapitalizačný úrokomer:**

**Neobmedzená**

**$i = 2,15 \text{ \%/rok}$**

**$r = 5,00 \text{ \%/rok}$**

**$d = 1,90 \text{ \%/rok}$**

**$u = 2,15 + 5,00 + 1,90 = 9,05 \text{ \%/rok}$**

**$k = 9,05 / 100 = 0,0905$**

Pri výpočte uvažujeme s kapitalizáciou budúcich výnosov počas časovo neobmedzeného obdobia; ide o nehnuteľnosť v dobrom technickom stave po realizovanej rekonštrukcii, ktorú je možné nasledujúcich niekoľko desiatok rokov využívať a je zabezpečená pravidelná údržba. Úrokové miery pri prenájme nehnuteľností (miery kapitalizácie) sa štandardne pohybujú v intervale od 6,0 do 12,00 a viac %, v tomto prípade bola stanovená úroková miera na úrovni 9,05 % a zohľadňuje aj daň z príjmu. Jej štruktúra je nasledovná: 2,15 % základná sadzba Európskej centrálnej banky k dátumu ohodnotenia + 5,00 % prirážka za rizikovosť projektu + 1,90 % zohľadnenie dane z príjmu PO. Uvedená úroková miera zodpovedá možnostiam súčasného prenájmu stavby, lokalite jej umiestnenia a aktuálnemu technickému stavu.

**Hrubý výnos** je vypočítaný za predpokladu 100 % prenajatia hodnotenej stavby ako súčin ročnej nájomnej sadzby a mernej jednotky (m<sup>2</sup> plochy). Hrubý výnos súčasne obsahuje podiel za užívanie príslušenstva stavby.

## Hrubý výnos

| Názov                         | Výpočet MJ           | Počet MJ | MJ             | Nájomné<br>[€/MJ/rok] | Nájomné spolu<br>[€/rok] |
|-------------------------------|----------------------|----------|----------------|-----------------------|--------------------------|
| Prenájom administratívna časť | 219,5                | 219,50   | m <sup>2</sup> | 59,04                 | 12 959,28                |
| Prenájom výrobná časť         | 283,43               | 283,43   | m <sup>2</sup> | 36,90                 | 10 458,57                |
| Prenájom skladovacia časť     | (626,31+613,41)*0,85 | 1 053,76 | m <sup>2</sup> | 36,90                 | 38 883,74                |
| <b>Hrubý výnos spolu:</b>     |                      |          |                |                       | <b>62 301,59</b>         |

Pre stanovenie výnosovej hodnoty boli analyzované ponuky na prenájom výrobných, administratívnych a skladových priestorov v danej lokalite a blízkom okolí. Prenájom administratívnych priestorov uvažujeme na úrovni 4,0 €/m<sup>2</sup>/mes. bez DPH bez nákladov na energie. Pri výrobných a skladových priestoroch predpokladáme nájomné na úrovni 2,50 €/m<sup>2</sup>/mes. bez DPH bez nákladov na energie. Priamo vo Vysokej na Morave boli identifikované 2 prenájmy na úrovni 2,0 a 4,0 €/m<sup>2</sup>/mes. bez DPH bez nákladov na energie. Náklady na energie a ostatné ročné náklady súvisiace s prenájomom bude uhrádzať nájomca. Cena za prenájom v ponukách realitných kancelárií spravidla zahŕňa hlavný objekt, príslušenstvo, prípadné objekty, ktoré majú doplnkovú funkciu k hlavnému objektu a vonkajšie úpravy vrátane komunikácií a pozemkov a spravidla je prepočítavaná na podlahovú plochu hlavného objektu.

## Náklady

| Názov vynaloženého nákladu | Výpočet               | Náklad [€/rok] |
|----------------------------|-----------------------|----------------|
| <b>Prevádzkové náklady</b> |                       |                |
| daň z nehnuteľností        | 382,4                 | 382,40         |
| poistenie nehnuteľností    | 0,10 % z 1 379 493,16 | 1 379,49       |

| Názov vynaloženého nákladu        | Výpočet                        | Náklad [€/rok]   |
|-----------------------------------|--------------------------------|------------------|
| <b>Náklady na údržbu</b>          |                                |                  |
| Náklady na údržbu                 | 0,75 % z (1 379 493,16 * 1,23) | 12 725,82        |
| <b>Správne náklady</b>            |                                |                  |
| správne náklady                   | 2,00 % z 62 301,59             | 1 246,03         |
| <b>Nájom pozemkov</b>             |                                |                  |
| Odhadovaný nájom cudzieho pozemku | =18660/4                       | 4 665,00         |
| <b>Náklady spolu:</b>             |                                | <b>20 398,74</b> |

S nákladmi na daň z nehnuteľností a poistenie uvažujeme, daň z nehnuteľností je stanovená podľa predloženého výmeru na daň z nehnuteľností vo výške 382,40 Eur ročne. K poisteniu vlastníka nehnuteľnosti uvádza, že nehnuteľnosť nie je poistená – uvažujeme s obvyklým poistením na úrovni 0,1 % z východiskovej hodnoty nehnuteľností.

Nehnuteľnosť je v dobrom technickom stave, preto uvažujeme s nákladmi na údržbu vo výške 0,75 % z východiskovej hodnoty nehnuteľností. Vypočítané náklady na údržbu vo výške 12.700,- Eur ročne považujeme za primerané. Vlastník uvádza, že opravy za posledné 3 roky na budove žiadne neboli, z tohto predpokladu však nie je možné vychádzať, nehnuteľnosť z dlhodobého hľadiska potrebuje starostlivosť a istá miera nákladov musí byť vynaložená.

Správne náklady stanovujeme v zmysle obvyklých podmienok a dlhodobých priemerov na úrovni 2,0 % z hrubého výnosu.

Keďže pozemky sú vo vlastníctve iného subjektu, vlastník predložil nájomnú zmluvu na pozemky, ktorá uvádza celkové ročné nájomné za pozemky na úrovni 20,- Eur/m2/rok s následným zvyšovaním o infláciu. Táto suma však podľa nášho názoru nie je trhová – cena za m2 takéhoto pozemku by pri yielde 9,05 % bola viac ako 220,- Eur/m2 a zároveň sú spoločnosti – vlastníci pozemkov a vlastníci stavieb podľa názvu priezvisk personálne prepojené. Preto uvažujeme s trhovým nájomom, ktorý predpokladáme na úrovni maximálne 5,- Eur/m2/rok, teda vo výške 4.665,- Eur. To je hodnota 7,5 % z hrubého výnosu, čo je primerané aj obvykle používané.

#### Odhad straty

| Názov        | Výpočet         | Spolu [€/rok] |
|--------------|-----------------|---------------|
| Odhad straty | 15% z 62 301,59 | 9 345,24      |

V súvislosti s nevyužitým nájomným je logický predpoklad, že nehnuteľnosť nebude prenajatá celý rok. Preto uvažujeme s nevyužitým nájomným na úrovni 15 % z hrubého výnosu – čo predstavuje hľadanie nájomcu približne 2 mesiace v roku.

#### Disponibilný výnos

| Hrubý výnos [€/rok] | Náklady [€/rok] | Odhad straty [€/rok] | Odčerpateľný zdroj [€/rok] |
|---------------------|-----------------|----------------------|----------------------------|
| 62 301,59           | 20 398,74       | 9 345,24             | 32 557,61                  |

#### Výpočet výnosovej hodnoty

|                                                   |                                     |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Doba kapitalizácie:                               | Neobmedzená                         |
| Základná úroková sadzba ECB:                      | i = 2,15 %/rok                      |
| Miera rizika:                                     | r = 5,00 %/rok                      |
| Zaťaženie daňou z príjmu:                         | d = 1,90 %/rok                      |
| Úroková miera:                                    | u = 2,15 + 5,00 + 1,90 = 9,05 %/rok |
| Kapitalizačný úrokomer:                           | k = 9,05 / 100 = 0,0905             |
| Výnosová hodnota                                  |                                     |
| HV = (OZ / k) = 32 557,61 / 0,0905 = 359 752,60 € |                                     |

#### 3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH): 987 770,44 €  
Výnosová hodnota (HV): 359 752,60 €

Určenie váh podľa ÚSI:  
Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{987\,770,44 - 359\,752,60}{359\,752,60} \right| * 100 = 174,57\%$$

Váha technickej hodnoty: b = 1  
Váha výnosovej hodnoty: a = 11

Vzhľadom na skutočnosť, že výnosová hodnota stavby bola vypočítaná na výrazne nižšej úrovni ako technická hodnota stavby – cca 175 %, je potrebné postupovať podľa legislatívy, ktorá stanovuje položiť dôraz na výnosovú hodnotu, keďže táto reálnejšie zohľadňuje schopnosť stavby dosahovať v budúcnosti výnosy. Technická hodnota stavieb nezohľadňuje jej reálnu hodnotu v mieste a čase. Z tohto dôvodu stanovujem váhy nasledovne: technická hodnota – 1, výnosová hodnota – 11 (určenie váh podľa ÚSI Žilina).

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$V\dot{S}H_s = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$
$$V\dot{S}H_s = \frac{(11 * 359\,752,60) + (1 * 987\,770,44)}{11 + 1} = 412\,087,42 \text{ €}$$

### 3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

| Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb | Hodnota [€] |
|-------------------------------------------|-------------|
| Metóda polohovej diferenciacie            | 415 851,36  |
| Kombinovaná metóda                        | 412 087,42  |

*Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavby bola použitá metóda kombinovaná metóda, keďže okrem polohy zohľadňuje aj možnosti prenájmu hodnotenej nehnuteľnosti. Z hľadiska trhového pohľadu pohľad nášho názoru táto metóda lepšie zohľadňuje trhovú hodnotu v danom mieste a čase (v porovnaní s metódou polohovej diferenciacie).*

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá kombinovaná metóda  
VŠH stavieb = 412 087,42 €

### III. ZÁVER

#### PREHL'AD

Prehľad všeobecných hodnôt v eurách stanovených rôznymi metódami

| Názov                      | Stavby                    |                       |                       | Pozemky                   |                    |                       |
|----------------------------|---------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------|--------------------|-----------------------|
|                            | Polohová<br>diferenciácia | Kombinovaná<br>metóda | Porovnávací<br>metóda | Polohová<br>diferenciácia | Výnosová<br>metóda | Porovnávací<br>metóda |
| Všetky stavby a<br>pozemky | 415 851,36                | 412 087,42            | -                     | -                         | -                  | -                     |

#### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov                                                                                             | Všeobecná hodnota [€] |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Stavby</b>                                                                                     |                       |
| Objekt (administratívna časť), súp.č.1039, parc.č.4505/6 a 4505/437, Hlavná ul.1L                 | 117 489,76            |
| Objekt (pekáreň), súp.č.1039, parc.č.4505/6 a 4505/437, Hlavná ul.1L                              | 136 955,11            |
| Objekt (prevádzko-skladovacia časť, baliareň), súp.č.1039, parc.4505/441 a 4505/442, Hlavná ul.1L | 127 666,78            |
| Vodovodná prípojka na parc.č.4505/2, 4505/56, 4505/1 a 4505/594                                   | 11 806,91             |
| Vodomerná šachta- prípojka vody na parc.4505/2                                                    | 4 339,91              |
| Kanalizačná prípojka do žumpy na parc.č.4505/592                                                  | 386,73                |
| Žumpa na parc.č.4505/592                                                                          | 7 289,50              |
| NN prípojka elektriny na parc.č.4505/1, 4505/437, 4505/592 a 4505/200                             | 6 152,72              |
| <b>Všeobecná hodnota celkom s DPH</b>                                                             | <b>412 087,42</b>     |
| <b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene s DPH</b>                                                        | <b>412 000,00</b>     |
| <b>Všeobecná hodnota slovom: Štyristodvanásťtisíc Eur</b>                                         |                       |

Znalecký úkon vypracoval:

Ing. Jozef Dovičovič, znalec v odbore Stavebníctvo

doc. Ing. Peter Kardoš, PhD., znalec v odbore Ekonomia a manažment, Priemyselné vlastníctvo

Ing. Miroslav Jakubec, PhD., znalec v odbore Ekonomia a manažment, Priemyselné vlastníctvo

Pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci môže osobne potvrdiť:

Ing. Jozef Dovičovič, znalec v odbore Stavebníctvo

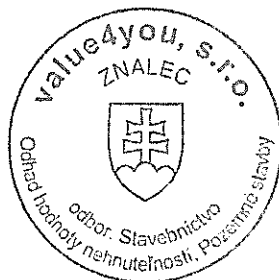
doc. Ing. Peter Kardoš, PhD., znalec v odbore Ekonomia a manažment, Priemyselné vlastníctvo

Ing. Miroslav Jakubec, PhD., znalec v odbore Ekonomia a manažment, Priemyselné vlastníctvo

V Bratislave, dňa 30.06.2025

doc. Ing. Peter Kardoš, PhD.

konateľ



doc. Ing. Peter Kardoš, PhD.

osoba zodpovedná za výkon  
znaleckej činnosti

## IV. PRÍLOHY

### Zoznam príloh:

1. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3640, k.ú.Vysoká pri Morave - vytvorený cez katastrálny portál z 17.06.2025.
2. Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Vysoká pri Morave - vytvorená cez katastrálny portál z 17.06.2025
3. Oznámenie o určení súpisného čísla stavby, vydala Obec Vysoká pri Morave, Starostom pod č.j.: S 2020/658, zo dňa 19.11.2020.
4. Rozhodnutie o povolení zmeny v užívaní časti stavby kravín na „pekáreň“ v užívaní, vydala Obec Vysoká pri Morave, Hlavná ul.196, 900 66 Vysoká pri Morave, pod čj.:SÚ/309/21/Krl-r, zo dňa 28.07.2021.
5. Výmer na daň z nehnuteľností za rok 2024.
6. Informácie k poisteniu nehnuteľností a k realizovaným nákladom na údržbu a opravy.
7. Nájomná zmluva na pozemky zo dňa 15.08.2023
8. Výkresová dokumentácia k nehnuteľnosti – situácia, pôdorysy, rezy.
9. Fotodokumentácia nehnuteľnosti vyhotovená dňa 16.06.2025.

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Obec : 106 Malacky  
Katastrálne územie : 508349 Vysoká pri Morave  
Katastrálne územie : 871133 Vysoká pri Morave

Dátum vyhotovenia : 17.6.2025  
Čas vyhotovenia : 13:45:29  
Údaje platné k : 16.6.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3640

Plomba na list vlastníctva vyznačená na základe V-2014/2024 (Vyhlásenie vkladateľa o vložení majetku do právnickej osoby)

## ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

## Stavby

Počet stavieb: 1

| Súpisné číslo | Na pozemku parcelné číslo                  | Druh stavby | Popis stavby | Druh chránenej nehnuteľnosti | Umiestnenie stavby |
|---------------|--------------------------------------------|-------------|--------------|------------------------------|--------------------|
| 1039          | 4505/6<br>4505/437<br>4505/441<br>4505/442 | 2           | kravín       |                              | 1                  |

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 4505/6 pod stavbou s.č. 1039 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4537.  
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 4505/437 pod stavbou s.č. 1039 nie je evidovaný na liste vlastníctva.  
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 4505/441 pod stavbou s.č. 1039 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4537.  
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 4505/442 pod stavbou s.č. 1039 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4537.

Iné údaje: Bez zápisu

## Legenda

Druh stavby

2 Poľnohospodárska budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

## Vlastník

Počet vlastníkov: 1

| Poradové číslo | Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov<br>Miesto trvalého pobytu / Sídlo<br>Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj                                                                                                                                                                                                                    | Spoluvlastnícky podiel |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 1              | A.X. Agrosinvest s.r.o., Furdekova 16, Bratislava, PSČ 851 04, SR, IČO: 46937668                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1/1                    |
|                | Titul nadobudnutia:<br>V-1635/2019 - Kúpna zmluva, právop. 03.04.2019 ( podiel 1/1 na stavbu kravín bez s.č. na C-KN par.č. 4505/6, 4505/437, 4505/441, 4505/441 ) - 193/19, 326/23<br>Z-6607/2020 - Zápis súpisného čísla na stavbu kravín na C-KN par.č. 4505/6, 4505/437, 4505/441, 4505/442 podľa listiny z obce Č.j.: S 2020/658 zo dna 19.11.2020 - 60/21 |                        |
|                | Iné údaje: Bez zápisu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                        |
|                | Poznámky: Bez zápisu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                        |

Správca - Neevidovaný

Nájomca - Neevidovaný

Iná oprávnená osoba - Neevidovaný

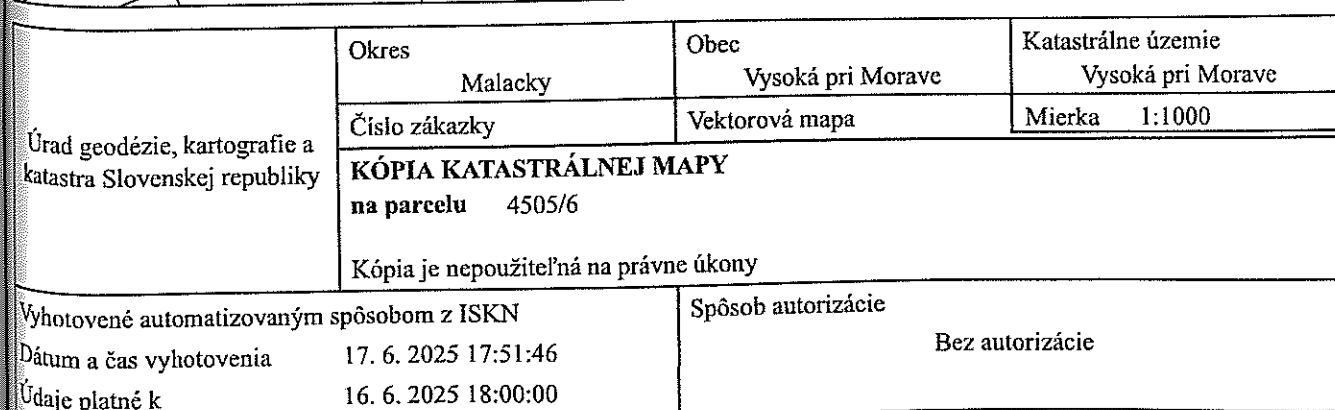
## ČASŤ C: ŤARCHY

| Obsah                     | Obsah                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vlastník poradové číslo 1 | V-2925/2023 - Záložné právo v prospech HL Agroholding s.r.o., IČO:48 103 993, Budatínska 16, Bratislava-Petržalka na zabezpečenie pohľadávky vzniknutej zo zmluvy dohody o započítaní vzájomných pohľadávok zo dňa 20.01.2021, právop. 15.08.2023 ( stavba kravín s.č. 1039 na C-KN par.č. 4505/6, 4505/437, 4505/441, 4505/442 ) - 327/23                                                                                       |
| Vlastník poradové číslo 1 | Z-3829/2024 - Exekučný príkaz 167EX 257/24 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Slovenská konsolidačná, a.s., IČO:35 776 005, Cintorínska 21, 814 99 Bratislava-Staré Mesto, súdny exekútor JUDr. Peter Šimko, PhD., Slnčnicova 1, 900 41 Rovinka, podiel 1/1 - 417/24                                                                                                              |
| Vlastník poradové číslo 1 | Z-5045/2024 - Exekučný príkaz 167EX 327/24 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátska kancelária, IČO:36 856 584, Žižkova 7803/9, 811 02 Bratislava-Staré mesto v zast. Mgr. Mgr. Jozef Krkošek, IČO:50 093 711, Pečnianska 1, 851 01 Bratislava-Petržalka, súdny exekútor JUDr. Peter Šimko, PhD., Slnčnicova 1, 900 41 Rovinka, podiel 1/1 - 525/24 |
| Vlastník poradové číslo 1 | Z-66/2025 - Exekučný príkaz 167EX 338/24 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Mesto Trnava, IČO:00 313 114, Hlavná 1/1, 917 01 Trnava, súdny exekútor JUDr. Peter Šimko, PhD., Slnčnicova 1, 900 41 Rovinka, podiel 1/1 - 5/25                                                                                                                                                      |
| Vlastník poradové číslo 1 | Z-836/25 - Exekučný príkaz 167EX 385/24 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného DÔVERA zdravotná poisťovňa, a.s., IČO: 35942436, Einsteinova 25/0, 851 01 Bratislava, súdny exekútor JUDr. Peter Šimko, PhD., Slnčnicova 1, 900 41 Rovinka, podiel 1/1 - 73/25                                                                                                                         |
| Vlastník poradové číslo 1 | Z-1271/25 - Exekučný príkaz 167EX 70/25 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., IČO:35 937 874, Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava-Petržalka, súdny exekútor JUDr. Peter Šimko, PhD., Slnčnicova 1, 900 41 Rovinka, podiel 1/1 - 112/25                                                                                                          |
| Vlastník poradové číslo 1 | Z-1277/25 - Exekučný príkaz 167EX 52/25 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Union zdravotná poisťovňa, a.s., IČO:36 284 831, Karadžičova 10, 814 53 Bratislava-Staré Mesto, súdny exekútor JUDr. Peter Šimko, PhD., Slnčnicova 1, 900 41 Rovinka, podiel 1/1 - 113/25                                                                                                              |
| Vlastník poradové číslo 1 | Z-1922/2025 - Exekučný príkaz 167EX 406/24 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Slovenská kancelária poisťovateľov, IČO:36 062 235, Bajkalská 19B, 826 58 Bratislava-Ružinov, súdny exekútor JUDr. Peter Šimko, PhD., Slnčnicova 1, 900 41 Rovinka, podiel 1/1 - 182/25                                                                                                             |
| Vlastník poradové číslo 1 | Z-1942/2025 - Exekučný príkaz 167EX 243/24 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Inšpektorát práce Košice, IČO:00 166 383, Masarykova 10, 040 01 Košice, súdny exekútor JUDr. Peter Šimko, PhD., Slnčnicova 1, 900 41 Rovinka, podiel 1/1 - 183/25                                                                                                                                   |
| Vlastník poradové číslo 1 | Z-2074/2025 - Exekučný príkaz 167EX 113/25 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného DÔVERA zdravotná poisťovňa, a.s., IČO:35 942 436, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, súdny exekútor JUDr. Peter Šimko, PhD., Slnčnicova 1, 900 41 Rovinka, podiel 1/1 - 195/25                                                                                                                      |

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Wytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

Wtyčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Údaje platné k 16. 6. 2025 18:00:00

Bez autorizácie



# OBEC VYSOKÁ PRI MORAVE

Starosta

900 66 Vysoká pri Morave, Hlavná 196

č. j.: S 2020/658

vo Vysokej pri Morave, dňa 19.11.2020

## OZNÁMENIE

### o určení súpisného čísla stavby

Obec Vysoká pri Morave, zastúpená starostom obce, v zmysle § 6, ods. 2 vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 31/2003Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o označovaní ulíc a iných verejných priestranstiev a o číslovaní stavieb v znení neskorších predpisov a podľa § 2 c, ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení na stavbu:

**Pol'nohospodárska budova- kravín** v kat. území obce Vysoká pri Morave,

Vlastník: **A.X. Agroslavinvest s.r.o.**, IČO: 46 937 668 so sídlom Furdekova 16, 851 04 Bratislava v podiele 1/1, že na základe jeho žiadosti a povinných príloh rozhodla zápisom do registra adres a

### určuje

orientačné číslo: **1L**

súpisné číslo: **1039**

ulica: **Hlavná**

Stavba „**Pol'nohospodárska budova- kravín**“ (kód druhu stavby 2) bola postavená na pozemku parcela registra „**C“KN č. 4505/6, 4505/437, 4505/442, 4505/441**; zapísanom na LV č. 3640.

Podľa dostupných podkladov na tunajšom úrade bola pôvodná stavba, pol'nohospodárska budova-kravín vybudovaná v rámci založenia Jednotného roľníckeho družstva Vysoká pri Morave v rokoch 1950-1953 pôvodným vlastníkom. Súčasný vlastník nehnuteľnosť nadobudol do svojho výlučného vlastníctva na základe kúpnej zmluvy V-1635/2019 ako stavbu -kravín bez s.č.

### O d ô v o d n e n i e

Rozhodnutie o určení súpisného čísla sa vydáva na základe žiadosti vlastníka, podanej dňa 11.11.2020, doplnenej o prílohy podľa § 6, ods. 1 vyhlášky č.31/2003, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o označovaní ulíc a iných verejných priestranstiev a o číslovaní stavieb.

### Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu nie je prípustný opravný prostriedok v zmysle § 27a, ods. 2 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom.

#### Poučenie:

- Podľa zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov - § 2c ods.4 vlastník budovy je povinný mať viditeľne označenú budovu tabuľkou so súpisným číslom a tabuľkou s orientačným číslom, ak je určené. Stavebník je povinný zabezpečiť pripevnenie tabuľky so súpisným číslom a tabuľky s orient. číslom na budovu z hlavnej ulice tak, že obidve tabuľky budú umiestnené vedľa seba a budú dobre viditeľné.

#### Doručuje sa:

1. Žiadateľ
2. Okresný úrad Malacky, katastrálny odbor
3. Obec Vysoká pri Morave- evidencia obyvateľov
4. tu- do spisu

Vybavuje: Mgr. Poláková Ivana, tel. 02/65967120, kl.2

**Dušan Dvorán**  
starosta obce



# OBEC VYSOKÁ PRI MORAVE

900 66 Vysoká pri Morave, Hlavná 196

č.j. SÚ/309/21/Krl-r

Mgr. Karlovská

Vysoká pri Morave 28.7.2021

## Rozhodnutie

Na základe návrhu spoločnosti Ing. Romana Vigha, splnomocneného  
zastupovaním spoločnosti A.X.Agroslavinvest s.r.o., Furdekova 16, 851 04 Bratislava IČO  
46 937 668 na obec Vysoká pri Morave, stavebný úrad ako vecne, miestne a správne príslušný  
stavebný úrad v zmysle § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku  
(stavebný zákon) v znení neskorších predpisov podľa § 85 ods. 1 stavebného zákona

## p o v o ľ u j e

zmenu v užívaní časti stavby kravín na „pekáreň“ na pozemku parc.č. 4505/6, 4505/442 v k.ú.  
Vysoká pri Morave.

pre: A.X.Agroslavinvest s.r.o., Furdekova 16, 851 04 Bratislava IČO 46 937 668

### stavba obsahuje:

prízemie: vstupný priestor, denná miestnosť, WC muži, WC ženy, zasadacia miestnosť, chodba,  
chodba, schodisko, šatňa, pekáreň – chleba, pečivo, chodba, pripravovňa – múka, vzorky, pripravovňa  
– výtlk vajec, chodba, pripravovňa – suroviny, výroba mrazených polotovarov, expedícia a sklad  
obalov, sklad surovín, dielňa – pôvodný stav, elektrická rozvodňa, vrátnica, vstup zamestnanci,  
vstupný priestor, denná miestnosť, kúpeľňa, kuchyňa, kancelária, výlevka

podkrovie: chodba, kancelária, administratívny sklad, kancelária, administratívni sklad, denná  
miestnosť, chodba, schodisko, šatňa zamestnanci, umývareň, kancelária, serverovňa, WC muži, WC  
ženy, chodba, povala – bez využitia

### druh stavby: pekáreň

Pre užívanie stavby stanovuje obec Vysoká pri Morave tieto podmienky:

Priestory sa budú využívať výlučne pre účely pekárne.

### Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

- V rámci konania neboli zo strany účastníka konania vznesené žiadne námietky.

## O d ô v o d n e n i e

Na základe ohlásenia spoločností Ing. Romana Vigha, Dlhá 60, 900 31 Stupava  
splnomocneného zastupovaním spoločnosti A.X.Agroslavinvest s.r.o., Furdekova 16, 851 04



Peter Kardoš

Od: Peter Kardoš  
Komu: Dušan Dičér  
Kópia: Peter Kardoš  
Predmet: Re: Obhliadka - Vysoká pri Morave  
Prílohy: 20240702142742.pdf

Dušan Dičér <dusan.dicer@u9.sk>  
streda 18. júna 2025 9:59  
Peter Kardoš  
miroslav.jakubec@value4you.sk  
Re: Obhliadka - Vysoká pri Morave  
20240702142742.pdf

pozdravujem,

posielam v prílohe výmeru dane.

vyjadrenie vlastníka nehnuteľnosti k zvyšným dvom otázkam:  
nehnutelnosť poistená nie je.  
opravy za posledné 3 roky na budove žiadne neboli.

pozdravom,

**Mgr. Dušan Dičér**

Telefón: 02/ 594 901 31  
Mobil: +421 948 917 607  
E-mail: [dusan.dicer@u9.sk](mailto:dusan.dicer@u9.sk)

U9, a.s., Zelinárska 6  
821 08 Bratislava

[www.u9.sk](http://www.u9.sk)



17. 6. 2025 o 10:04 Peter Kardoš <[peter.kardos@value4you.sk](mailto:peter.kardos@value4you.sk)> napísal(a):

Dobry den pan Dicer,

Kolega ma informoval, ze obliadka v pondelok prebehla v poriadku. Este by sme potrebovali pre potreby vypoctu kombinovanej metody zabezpecit od klienta nasledujuce dokumenty:

- Vymer na dan z nehnuteľnosti za rok 2025
- Informacia k poisteniu nehnuteľnosti – ci je poistená a aka je vyska rocneho poistneho
- Naklady na opravy a udrzbu nehnuteľnosti – prehľad za posledne 3 roky.

Vedeli by ste prosim tieto podklady zabezpecit?

Miesto: Vysoká pri Morave  
Dátum: 15.08.2023

#### Článok 1. Zmluvné strany

##### Prenajímateľ:

Obchodné meno: U-S Holding a.s.

Sídlo: Hlavná 1039/1L, 900 66 Vysoká pri Morave, Slovenská republika

IČO: 52 536 696

Zapísaná v: Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka č.: 7235/B

V mene spoločnosti koná: Dmytro Yakovenko, predseda predstavenstva

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

##### Nájomca:

Obchodné meno: A.X. Agroslavinvest s.r.o.

Sídlo: Furdekova 16, 851 04 Bratislava, Slovenská republika

IČO: 46 937 668

Zapísaná v: Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 86083/B

V mene spoločnosti koná: Andrii Iakovenko, konateľ

(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spoločne len „Zmluvné strany“ a jednotlivito „Zmluvná strana“)

#### Článok 2. Predmet a účel Zmluvy

2.1. Prenajímateľ prenácha a Nájomca berie do dočasného odplatného užívania (nájmu) nasledovné nehnuteľnosti – pozemky (ďalej len „Pozemky“):

- pozemok parcelné číslo 4505/6, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 486 m<sup>2</sup>,
- pozemok parcelné číslo 4505/441, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 80 m<sup>2</sup>,
- pozemok parcelné číslo 4505/442, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 367 m<sup>2</sup>.

Všetky Pozemky sa nachádzajú v katastrálnom území Vysoká pri Morave, okres Malacky, a sú evidované na liste vlastníctva č. 4537, vedenom Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom, pre obec Vysoká pri Morave, ako výlučné vlastníctvo Prenajímateľa. Celková výmera prenájaných Pozemkov je 933 m<sup>2</sup>.

2.2. Výlučný účel nájmu: Pozemky sa poskytujú výlučne na účel zabezpečenia prístupu, prechodu a prejazdu k stavbe so súpisným číslom 1039 (nebytový priestor, ďalej len „Stavba“), ktorá je vo vlastníctve Nájomcu a nachádza sa na týchto Pozemkoch, ako aj na jej nevyhnutnú technickú údržbu. Výslovne sa zakazuje:

- zriaďovanie akýchkoľvek nových stavieb (dočasných alebo trvalých);
  - skladovanie tovaru, materiálov alebo odpadov;
  - využívanie Pozemkov na akékoľvek komerčné účely, ktoré priamo nesúvisia s údržbou a prevádzkou existujúcej Stavby;
  - poskytovanie prístupu alebo parkovania pre činnosti alebo osoby, ktoré nesúvisia s Nájomcom a účelom tohto nájmu.
- 2.3. Nájomca týmto potvrdzuje, že si je plne vedomý a súhlasí s tým, že možnosť užívania a prevádzky Stavby v jeho vlastníctve je neoddeliteľne spojená s existenciou a príslym dodržiavaním podmienok tejto Nájomnej zmluvy.

#### Článok 3. Doba platnosti a ukončenie Zmluvy

3.1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní 15 (pätnásť) rokov a nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami.

3.2. Odstúpenie od Zmluvy Prenajímateľom: Prenajímateľ je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť v prípade akéhokoľvek podstatného porušenia povinností Nájomcu stanovených touto Zmluvou, a to dorúčením písomného oznámenia o odstúpení. Výpovedná lehota je 30 dní a začína plynúť dňom doručenia oznámenia Nájomcovi.

3.3. Automatický a okamžitý zánik Zmluvy: Bez ohľadu na iné ustanovenia tejto Zmluvy, táto Zmluva zaniká okamžite a automaticky, bez potreby doručovania akéhokoľvek ďalšieho právneho úkonu alebo súdneho rozhodnutia (ako splnenie rozvázovacích podmienok), a to v ktoromkoľvek z nasledujúcich prípadoch:

- pri akékoľvek zmene vlastníka Nájomcu alebo osoby, ktorá Nájomcu ovláda, alebo pri akékoľvek zmene vlastníka Stavby (s. č. 1039). Zmluva zaniká momentom právoplatnosti vkladu vlastníckeho práva k Stavbe alebo k obchodnému podielu Nájomcu do príslušného registra;

- pri omeškaní Nájomcu s úhradou nájomného alebo akýchkoľvek iných platieb podľa tejto Zmluvy o viac ako 15 (pätnásť) kalendárnych dní;

- podaním návrhu Nájomcom alebo treťou stranou na zápis akéhokoľvek vecného bremena, práva prechodu alebo iného práva k Pozemkom v prospech Stavby alebo jej vlastníka do katastra nehnuteľností.

#### Článok 4. Nájomné a Platobné podmienky

4.1. Ročné nájomné za užívanie Pozemkov je stanovené vo výške 20,00 EUR (slovom: dvadsať eur) za 1 (jeden) meter štvorcový za rok.

Celkové ročné nájomné predstavuje:  $933 \text{ m}^2 * 20 \text{ EUR/m}^2 = 18.660,00 \text{ EUR}$  (slovom: osemnásťtisíc šesťstošesťdesiat eur).

4.2. Prenajímateľ vystaví faktúru na úhradu ročného nájomného jednorazovou platbou kedykoľvek v priebehu prvého štvrtroka príslušného kalendárneho roka. Nájomca je povinný uhradiť faktúru v lehote splatnosti 14 (štrnásť) dní odo dňa jej vystavenia.

4.3. Ročná indexácia: Suma ročného nájomného sa počítá druhým rokom trvania nájmu bude každoročne zvyšovať o mieru inflácie oficiálne zverejnenú Eurostatom pre eurozónu (Harmonizovaný index spotrebiteľských cien - HICP) za predchádzajúci kalendárny rok. Nájomné sa nemôže znížiť.

4.4. V prípade omeškania s platbou je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania.

#### Článok 5. Osobitné záruky a posilnená ochrana práv Prenajímateľa

5.1. Osobný charakter Zmluvy a zákaz právneho nástupníctva: Zmluvné strany potvrdzujú, že táto Zmluva má výlučne osobný záväzkový charakter a jej platnosť je neoddeliteľne viazaná na súčasnú vlasť Stavby – spoločnosť A.X. Agroslavinvest s.r.o. Táto Zmluva nezakladá žiadne vecné bremeno k Pozemkom. V prípade zmeny vlastníka Stavby z akéhokoľvek dôvodu (predaj, exekúcia, konkurz, a pod.) Zmluva automaticky zaniká podľa čl. 3.3. a novému vlastníkovi Stavby nevznikajú žiadne práva na užívanie Pozemkov.

5.2. Dôsledky ukončenia/zániku Zmluvy: Okamihom ukončenia alebo zániku Zmluvy z akéhokoľvek dôvodu:

Nájomca (a/alebo bývalý Nájomca), jeho právni nástupcovia, zástupcovia a akékoľvek s ním spojené osoby okamžite a narvalo strácajú akékoľvek právo na prístup na Pozemky. Prenajímateľ je oprávnený bez akéhokoľvek ďalšieho súdneho rozhodnutia fyzicky zabrániť prístupu na Pozemky, a to aj inštaláciou oplotenia, zábran alebo iných prekážok. Všetky náklady s tým spojené znáša Nájomca.

Povinnosť Nájomcu vypratať Pozemky sa nedotýka jeho vlastníckeho práva k Sľavbe, avšak nezakladá pre Prenajímateľa žiadnu povinnosť zabezpečiť prístup k tejto Sľavbe.

5.3. Zábezpeka (kaucia): Na zabezpečenie svojich záväzkov z tejto Zmluvy, najmä úhrady nájomného, zmluvných pokút a náhrady prípadných škôd, je Nájomca povinný do 5 (piatich) pracovných dní od podpisu tejto Zmluvy zložiť na účet Prenajímateľa peňažnú zábezpeku vo výške 18.660,00 EUR (slovom: osemásťtisíc šesťstošesťdesiat eur), čo zodpovedá sume počítateľného ročného nájomného. Zábezpeka bude uhradená na základe samostatne vystavenej faktúry Prenajímateľom. V prípade zvýšenia ročného nájomného v dôsledku indexácie (podľa čl. 4.3), je Nájomca povinný do 10 (desiatich) pracovných dní od doručenia oznámenia doplniť sumu zábezpeky do výšky nového ročného nájomného. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne započítať akékoľvek svoje neuhradené pohľadávky voči Nájomcovi proti tejto zábezpeke. Zábezpeka (alebo jej zostatok) bude Nájomcovi vrátená do 30 dní po riadnom ukončení Zmluvy a protokolom odovzdání Pozemkov Prenajímateľovi.

5.4. Zákaz zhodnocovania a vlastníctvo úprav: Nájomcovi sa zakazuje vykonávať na Pozemkoch akékoľvek neoddeliteľné úpravy. Akékoľvek úpravy vykonané bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa (napr. spevnenie povrchov, výsadba a pod.) sa momentom ukončenia Zmluvy stávajú vlastníctvom Prenajímateľa, a to bez nároku Nájomcu na akúkoľvek finančnú náhradu.

5.5. Neobmedzený prístup Prenajímateľa: Nájomca je povinný zabezpečiť Prenajímateľovi a jeho zástupcom neobmedzený prístup na Pozemky kedykoľvek a bez predchádzajúceho oznámenia za účelom kontroly ich stavu a spôsobu užívania.

#### Článok 6. Záverečné ustanovenia

6.1. Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto Zmluvy je možné vykonať len formou písomných, očíslovaných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami.

6.2. Právne vzťahy touto Zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

6.3. Všetky spory vyplývajúce z tejto Zmluvy budú Zmluvné strany riešiť prednostne dohodou. V prípade, že k dohode nedôjde, bude na riešenie sporu príslušný všeobecný súd Slovenskej republiky určený podľa sídla Prenajímateľa.

6.4. Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom každá Zmluvná strana obdrží jeden rovnopis.

6.5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu prečítali, jej obsah porozumeli, a na znak súhlasu ju slobodne, vážne, určito a zrozumiťne, nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok, vlastnoručne podpisujú.

#### PODPISY ZMLUVNÝCH STRÁN:

Za Prenajímateľa:

U-S Holding a.s.

Dmytro Yakovenko

predseda predstavenstva



Za Nájomcu:

A.X. Agrosilinvest s.r.o.

Andrii Iakovenko

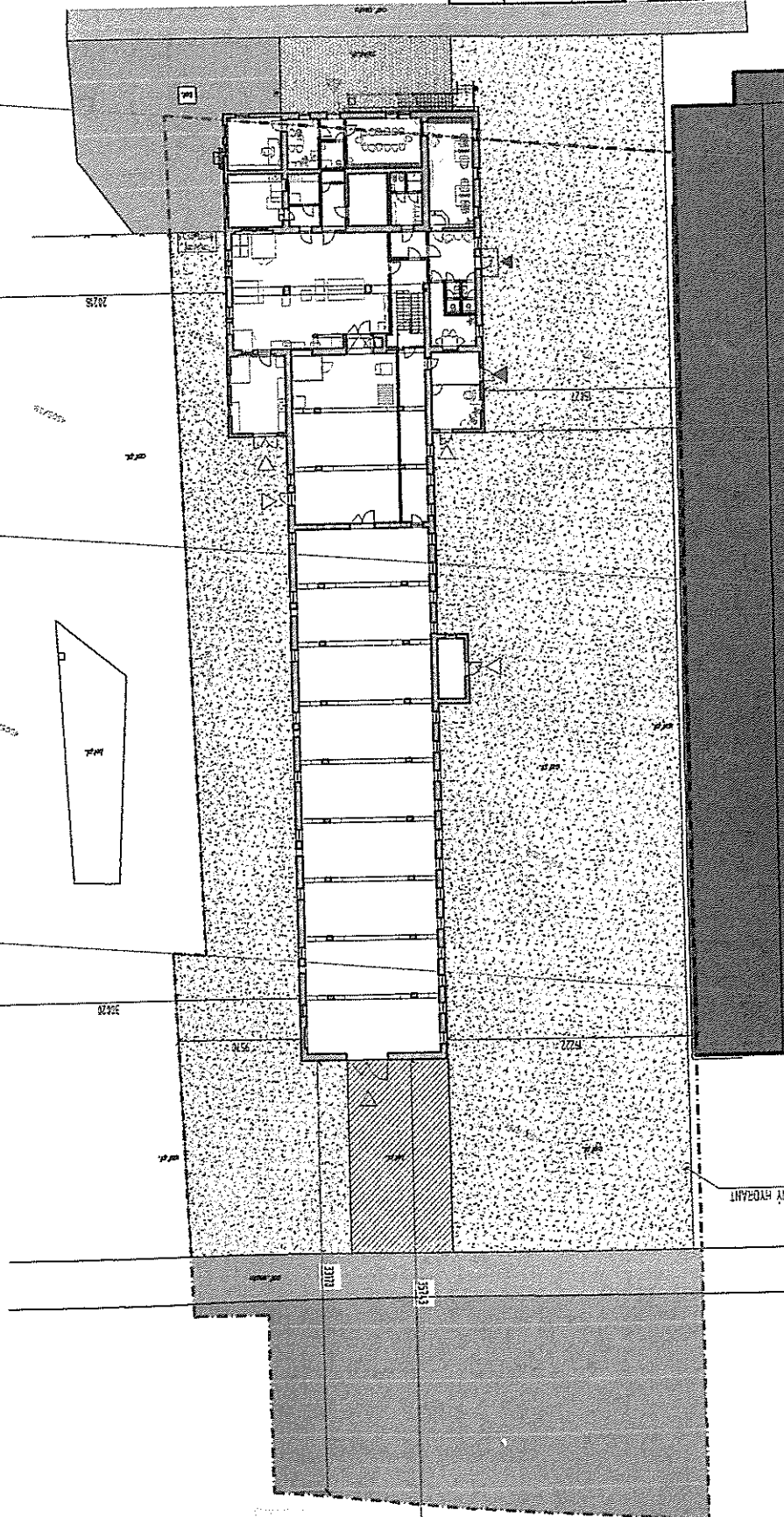
konateľ





# LEGENDA

- YATASIER
- PRÉSDÉ ÚDNE
- HLAVNÝ VSTUP
- VSTUP ZAKESIHANCO
- PRÉADÉROVÉ VSTUPY
- SPÉNIÉDÉ PLOCHY - DLAŽBA
- ASÉALTOVÉ PLOCHA
- ASÉALTOVÁ CESTA
- VEGÉTAČNÁ PLOCHA
- BETÓNOVÁ PLOCHA
- SUSEDNÉ OBSTY



|          |                                                                                                                                                                     |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| OBJEKT   | Zmena účelu využitia<br>PEKÁREŇ                                                                                                                                     |
| ADRESA   | Potravinárskeho podniku<br>Výroba pri Mestse 100<br>S. P. 100, 4505/192<br>S. P. 100, 4505/192<br>S. P. 100, 4505/192<br>S. P. 100, 4505/192<br>S. P. 100, 4505/192 |
| INVESTOR | A. X. Agriobiosvetl LLC<br>Futurova 16<br>Bulharsko 551 04, Slovacko, republika                                                                                     |

|                          |                                                                                              |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| ZODPOVEDNÝ<br>PROJEKTANT | Ing. Zdenka Bujdaková<br>odborný inžiniersky inžinier 0335/ALP<br>Mendelova 5<br>602 00 Brno |
| VYPRACOVANÉ              | Ing. arch. Katarína Velichová, Ph.D.                                                         |
| NÁZOV<br>VÝKRESU         | SITUÁCIA                                                                                     |

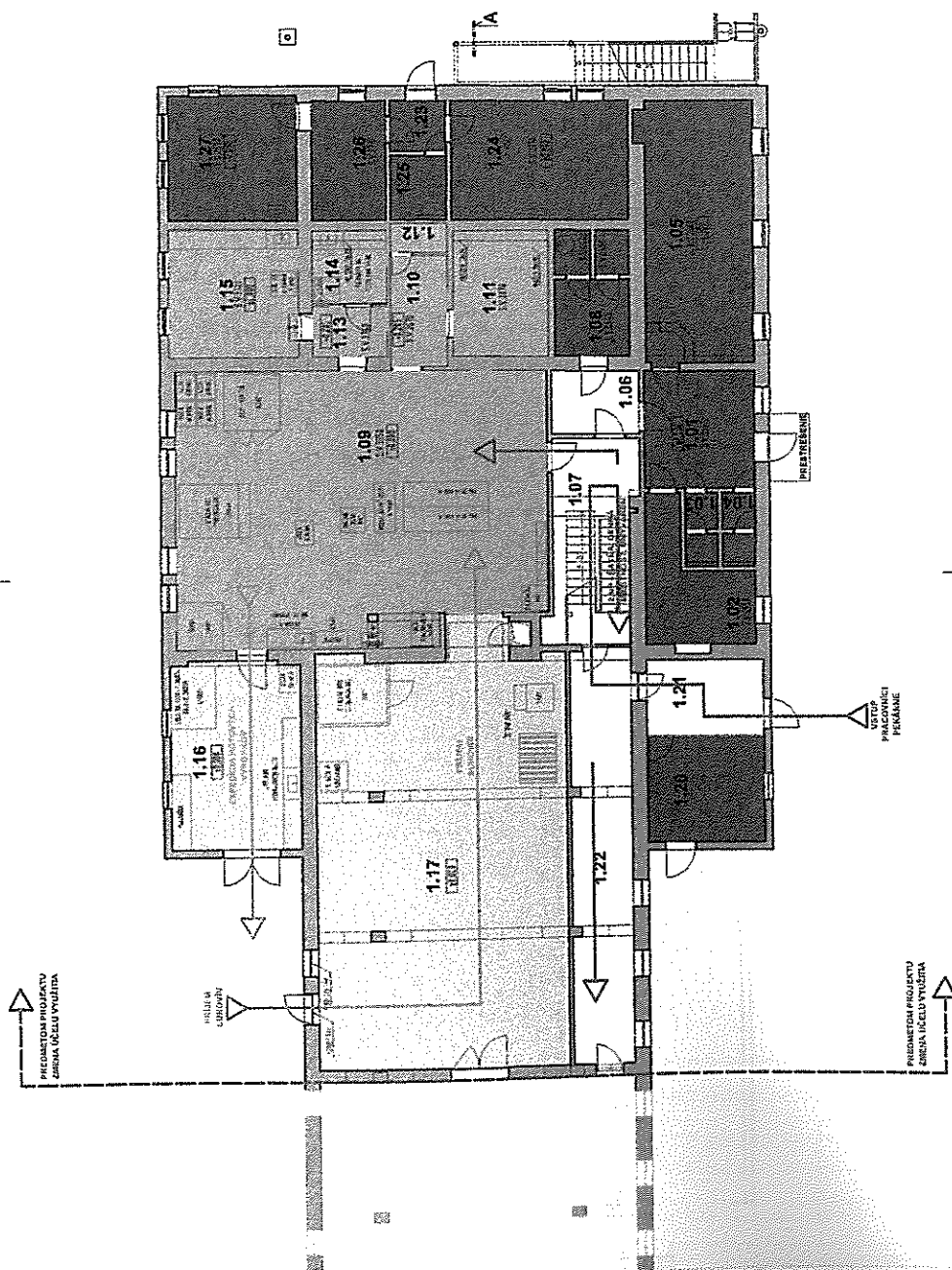
|          |              |           |
|----------|--------------|-----------|
| STUPEŇ   | SP           | VÝKRES Č. |
| PROFESIA | ARCHITEKTÚRA | 02        |
| FORMÁT   | 2 x A4       |           |
| DÁTUM    | JANUÁR 2021  |           |
| MIKRO    | M 1:350      |           |



# LEGENDA MIESTNOSTÍ

| Č. A. | MIESTNOST | PLOCHA<br>[m <sup>2</sup> ] | PODLAŽIA   | STIEP      | STIEP      |
|-------|-----------|-----------------------------|------------|------------|------------|
| 121   | CHODBA    | 8,11                        | 1. ETAPKA  | 1. ETAPKA  | 1. ETAPKA  |
| 122   | CHODBA    | 8,33                        | 2. ETAPKA  | 2. ETAPKA  | 2. ETAPKA  |
| 123   | CHODBA    | 8,33                        | 3. ETAPKA  | 3. ETAPKA  | 3. ETAPKA  |
| 124   | CHODBA    | 8,33                        | 4. ETAPKA  | 4. ETAPKA  | 4. ETAPKA  |
| 125   | CHODBA    | 8,33                        | 5. ETAPKA  | 5. ETAPKA  | 5. ETAPKA  |
| 126   | CHODBA    | 8,33                        | 6. ETAPKA  | 6. ETAPKA  | 6. ETAPKA  |
| 127   | CHODBA    | 8,33                        | 7. ETAPKA  | 7. ETAPKA  | 7. ETAPKA  |
| 128   | CHODBA    | 8,33                        | 8. ETAPKA  | 8. ETAPKA  | 8. ETAPKA  |
| 129   | CHODBA    | 8,33                        | 9. ETAPKA  | 9. ETAPKA  | 9. ETAPKA  |
| 130   | CHODBA    | 8,33                        | 10. ETAPKA | 10. ETAPKA | 10. ETAPKA |
| 131   | CHODBA    | 8,33                        | 11. ETAPKA | 11. ETAPKA | 11. ETAPKA |
| 132   | CHODBA    | 8,33                        | 12. ETAPKA | 12. ETAPKA | 12. ETAPKA |
| 133   | CHODBA    | 8,33                        | 13. ETAPKA | 13. ETAPKA | 13. ETAPKA |
| 134   | CHODBA    | 8,33                        | 14. ETAPKA | 14. ETAPKA | 14. ETAPKA |
| 135   | CHODBA    | 8,33                        | 15. ETAPKA | 15. ETAPKA | 15. ETAPKA |
| 136   | CHODBA    | 8,33                        | 16. ETAPKA | 16. ETAPKA | 16. ETAPKA |
| 137   | CHODBA    | 8,33                        | 17. ETAPKA | 17. ETAPKA | 17. ETAPKA |
| 138   | CHODBA    | 8,33                        | 18. ETAPKA | 18. ETAPKA | 18. ETAPKA |
| 139   | CHODBA    | 8,33                        | 19. ETAPKA | 19. ETAPKA | 19. ETAPKA |
| 140   | CHODBA    | 8,33                        | 20. ETAPKA | 20. ETAPKA | 20. ETAPKA |
| 141   | CHODBA    | 8,33                        | 21. ETAPKA | 21. ETAPKA | 21. ETAPKA |
| 142   | CHODBA    | 8,33                        | 22. ETAPKA | 22. ETAPKA | 22. ETAPKA |
| 143   | CHODBA    | 8,33                        | 23. ETAPKA | 23. ETAPKA | 23. ETAPKA |
| 144   | CHODBA    | 8,33                        | 24. ETAPKA | 24. ETAPKA | 24. ETAPKA |
| 145   | CHODBA    | 8,33                        | 25. ETAPKA | 25. ETAPKA | 25. ETAPKA |
| 146   | CHODBA    | 8,33                        | 26. ETAPKA | 26. ETAPKA | 26. ETAPKA |
| 147   | CHODBA    | 8,33                        | 27. ETAPKA | 27. ETAPKA | 27. ETAPKA |
| 148   | CHODBA    | 8,33                        | 28. ETAPKA | 28. ETAPKA | 28. ETAPKA |
| 149   | CHODBA    | 8,33                        | 29. ETAPKA | 29. ETAPKA | 29. ETAPKA |
| 150   | CHODBA    | 8,33                        | 30. ETAPKA | 30. ETAPKA | 30. ETAPKA |
| 151   | CHODBA    | 8,33                        | 31. ETAPKA | 31. ETAPKA | 31. ETAPKA |
| 152   | CHODBA    | 8,33                        | 32. ETAPKA | 32. ETAPKA | 32. ETAPKA |
| 153   | CHODBA    | 8,33                        | 33. ETAPKA | 33. ETAPKA | 33. ETAPKA |
| 154   | CHODBA    | 8,33                        | 34. ETAPKA | 34. ETAPKA | 34. ETAPKA |
| 155   | CHODBA    | 8,33                        | 35. ETAPKA | 35. ETAPKA | 35. ETAPKA |
| 156   | CHODBA    | 8,33                        | 36. ETAPKA | 36. ETAPKA | 36. ETAPKA |
| 157   | CHODBA    | 8,33                        | 37. ETAPKA | 37. ETAPKA | 37. ETAPKA |
| 158   | CHODBA    | 8,33                        | 38. ETAPKA | 38. ETAPKA | 38. ETAPKA |
| 159   | CHODBA    | 8,33                        | 39. ETAPKA | 39. ETAPKA | 39. ETAPKA |
| 160   | CHODBA    | 8,33                        | 40. ETAPKA | 40. ETAPKA | 40. ETAPKA |

- LEGENDA
- PRACOVNÉ MIESTNOSTI
  - PRACOVNÉ MIESTNOSTI
  - PRACOVNÉ MIESTNOSTI
  - PRACOVNÉ MIESTNOSTI



|          |                      |
|----------|----------------------|
| NAZOV    | Zmena účelu využitia |
| ADRESA   | PEKÁREŇ              |
| POSLEDNÝ | POSLEDNÝ             |

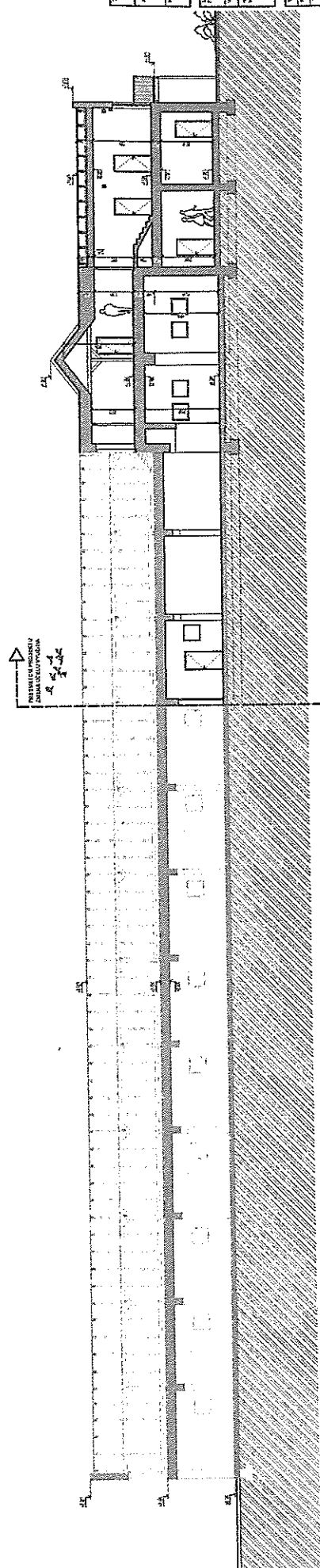
|          |          |
|----------|----------|
| POSLEDNÝ | POSLEDNÝ |
| POSLEDNÝ | POSLEDNÝ |
| POSLEDNÝ | POSLEDNÝ |

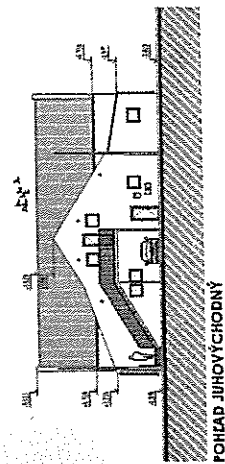
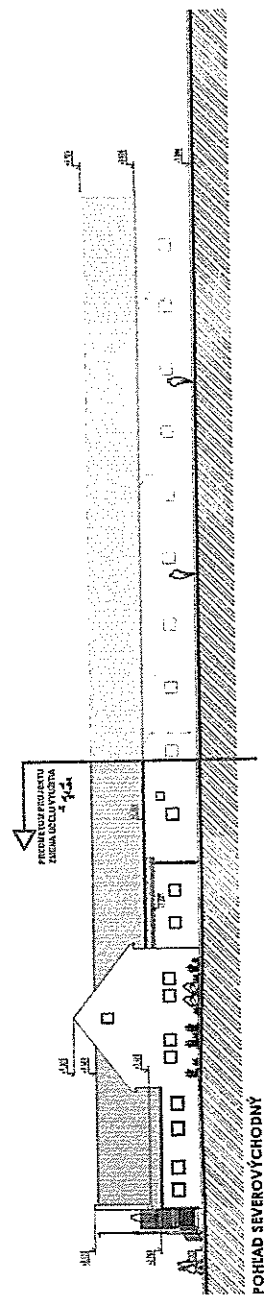
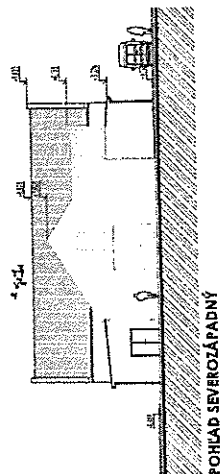
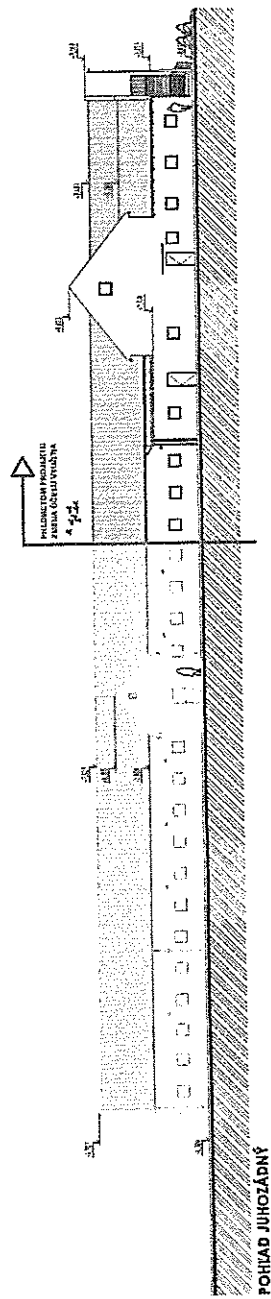
|          |          |
|----------|----------|
| POSLEDNÝ | POSLEDNÝ |
| POSLEDNÝ | POSLEDNÝ |
| POSLEDNÝ | POSLEDNÝ |

1150115325 YBN13037





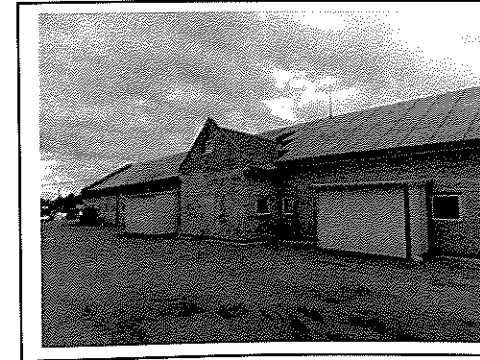
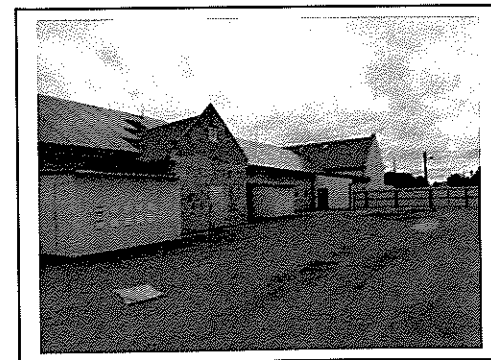
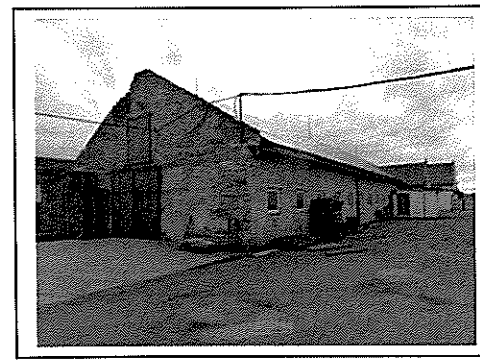
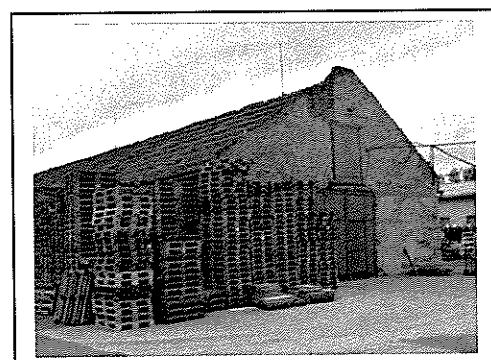
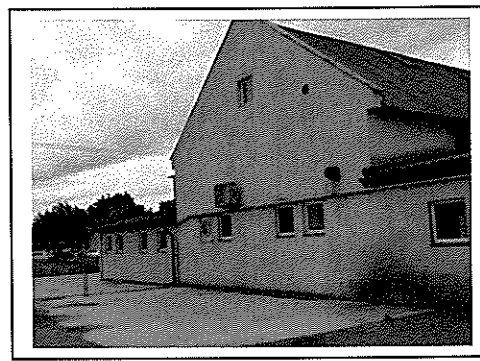
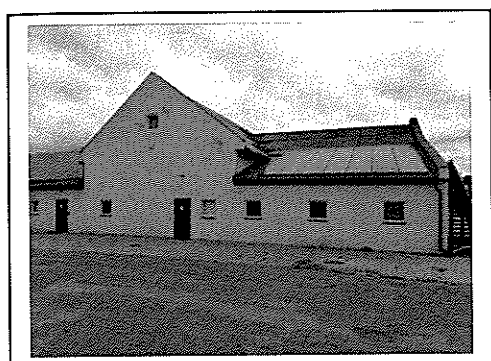
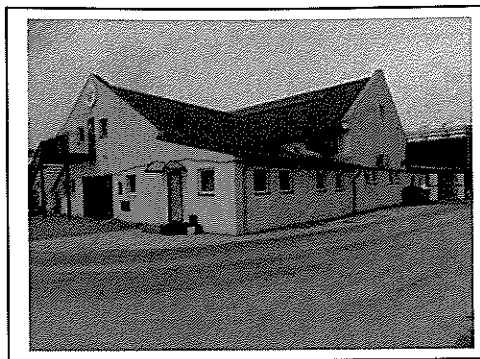
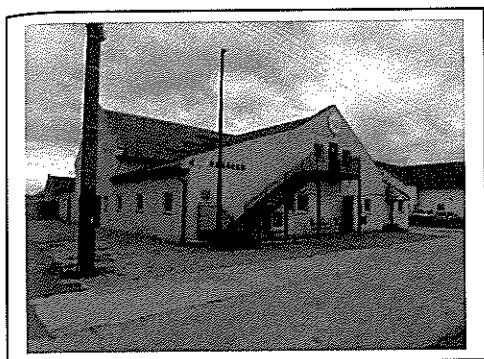
[illegible]

[illegible][illegible]

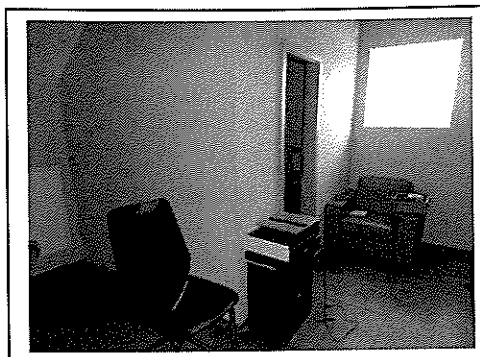
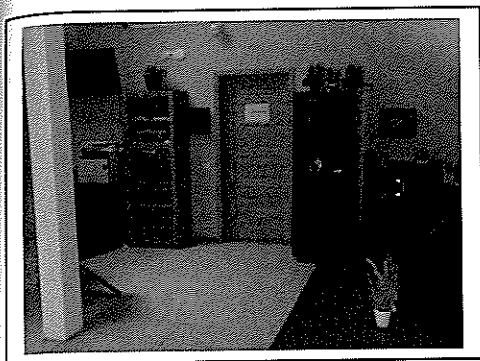
|                                      |                                                                                                                              |                                                                                                                              |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>COOPVĚRNÍ<br/>POJISTNĚ</b></p> | <p>Ing. Jaroslav Svoboda<br/>předseda představenstva<br/>příspěvková organizace<br/>211 01 Praha 1<br/>ČP 117 Starobabka</p> | <p>Ing. Jaroslav Svoboda<br/>předseda představenstva<br/>příspěvková organizace<br/>211 01 Praha 1<br/>ČP 117 Starobabka</p> |
| <p><b>WVW.CCM</b></p>                | <p>Ing. Mich. Křiváček<br/>předseda představenstva<br/>211 01 Praha 1<br/>ČP 117 Starobabka</p>                              | <p><b>POHĚLY<br/>nový stav</b></p>                                                                                           |
| <p><b>NÚOV<br/>WVW</b></p>           |                                                                                                                              |                                                                                                                              |

|      |             |         |
|------|-------------|---------|
| 1978 | 19          | YOUTH C |
| 1979 | ATC/QUEPRA  | 10      |
| 1980 | 4714        |         |
| 1981 | JANUARY 221 |         |
| 1982 |             |         |
| 1983 |             | M 1:250 |

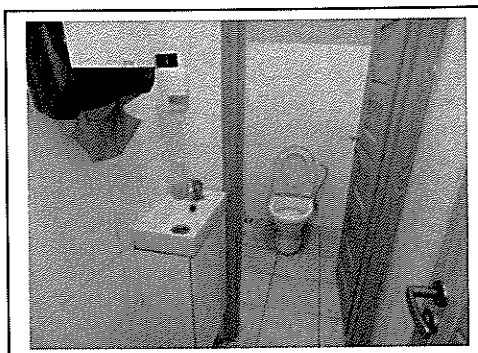
**Poľnohospodársky objekt, Hlavná ul. 1036/1L, Výsoká pri Morave**



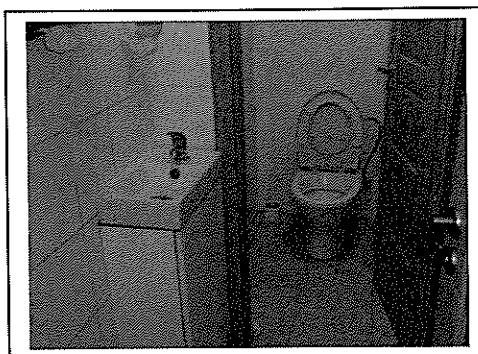
Poľnohospodársky objekt, Hlavná ul. 1036/1L, Výsoká pri Morave



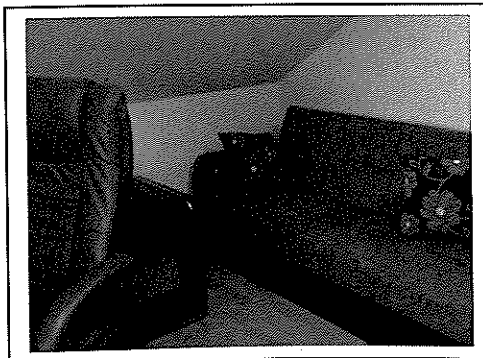
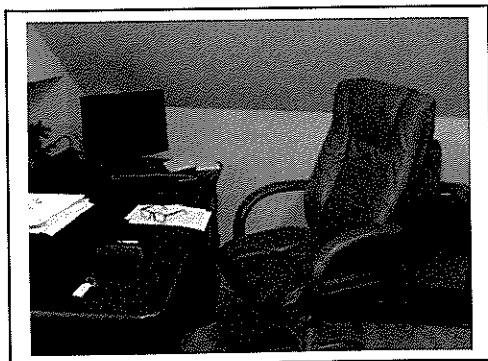
Administratívna časť - interier II.NP



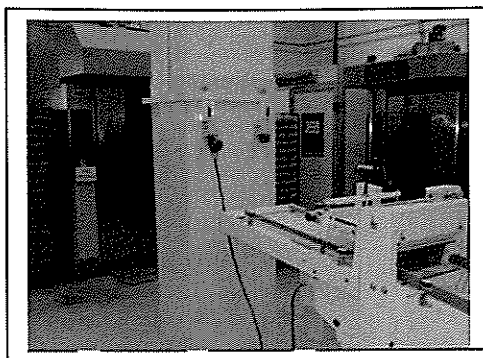
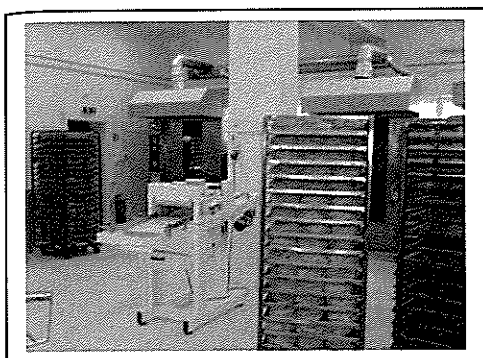
Administratívna časť - interier II.NP



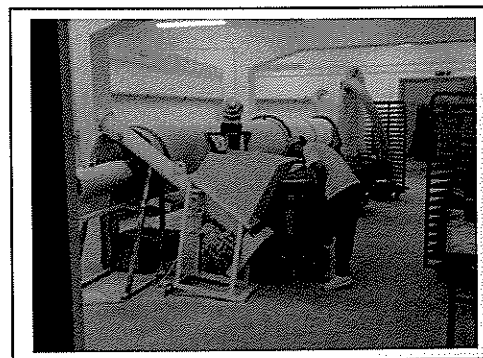
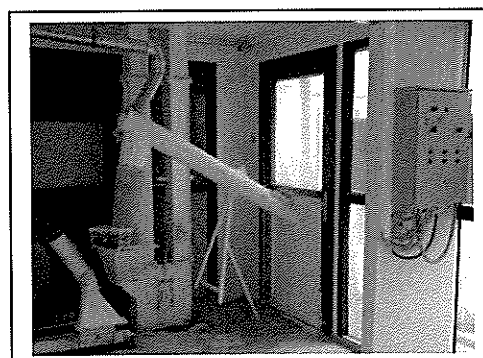
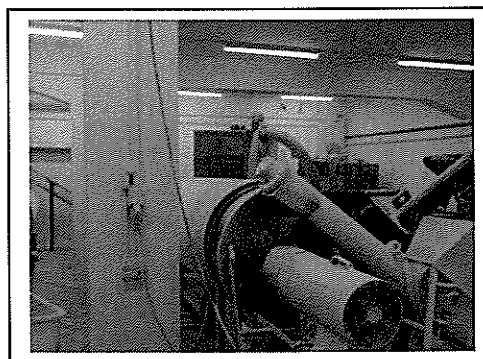
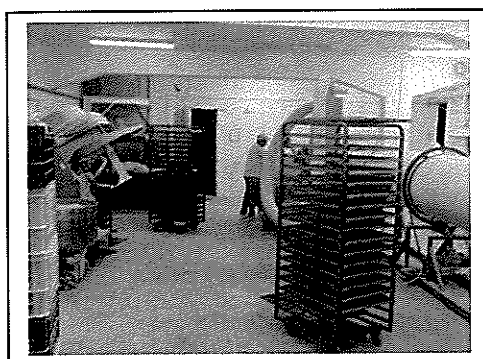
Administratívna časť - interier II.NP



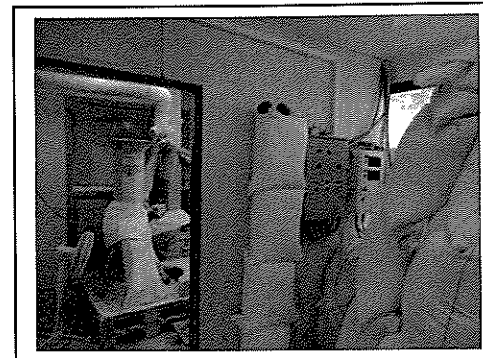
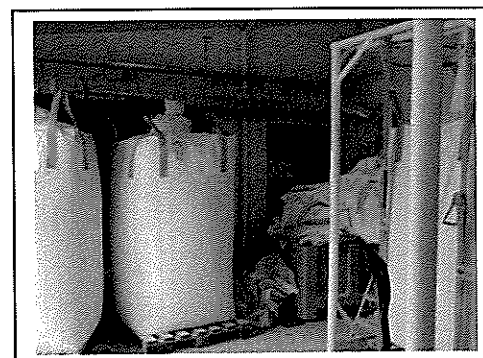
**Poľnohospodársky objekt, Hlavná ul. 1036/1L, Výsoká pri Morave**



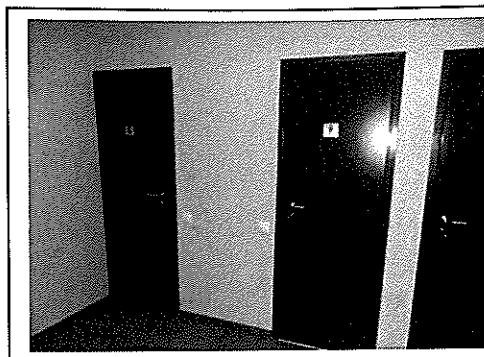
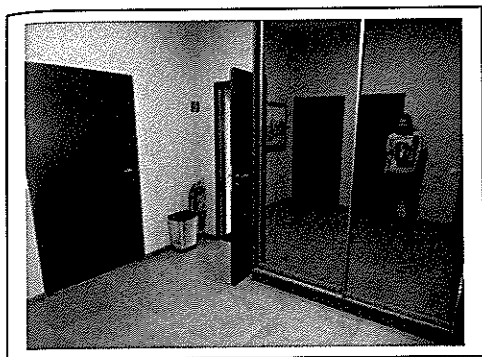
**Pekáreň-výrobná časť - interier I.NP**



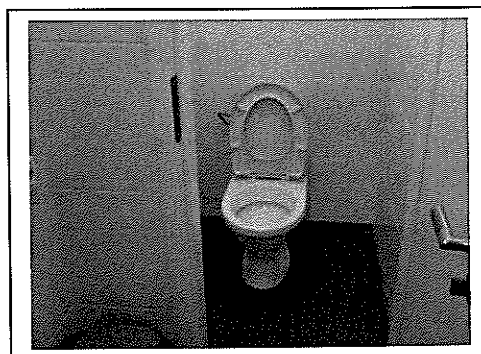
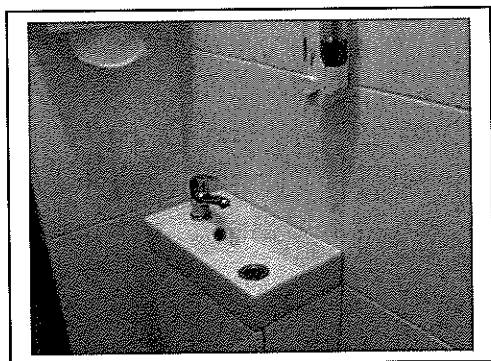
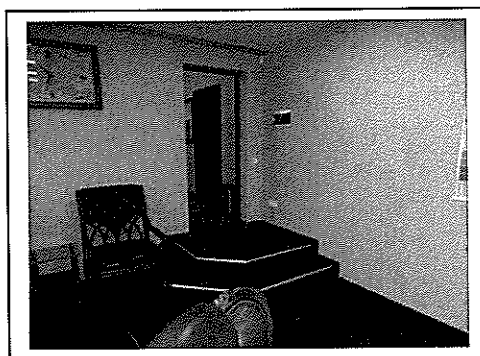
**Pekáreň-výrobná časť - interier I.NP**



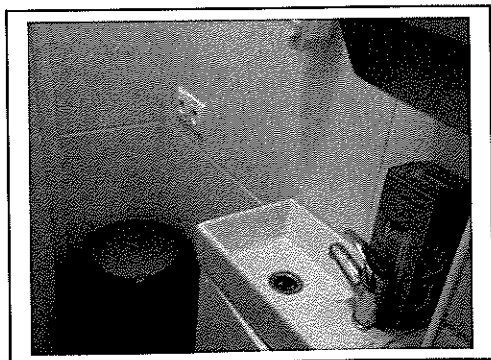
Pol'nohospodársky objekt, Hlavná ul. 1036/1L, Výsoká pri Morave



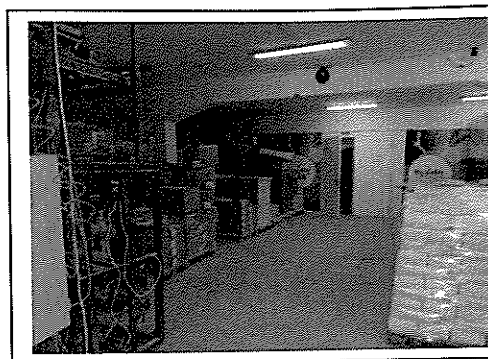
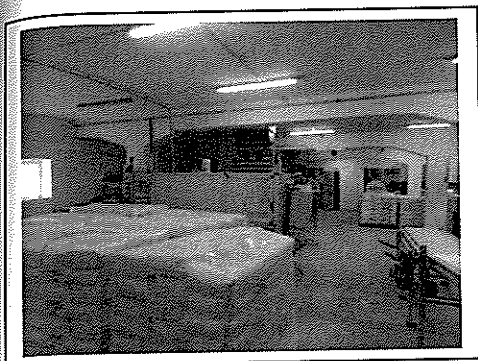
Administratívna časť - interier I.NP



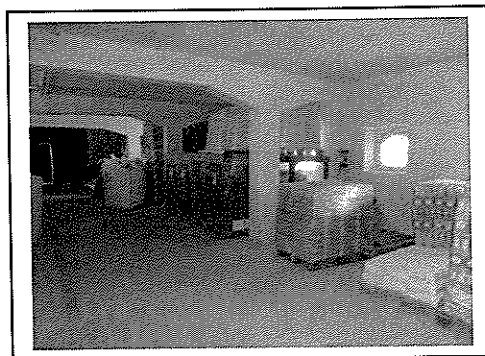
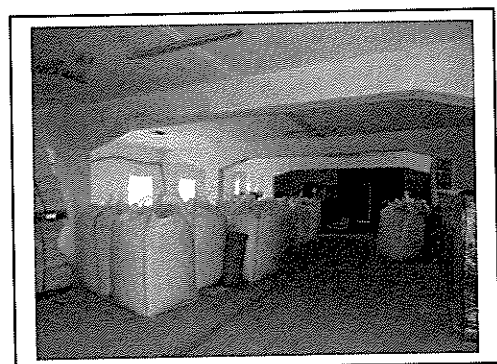
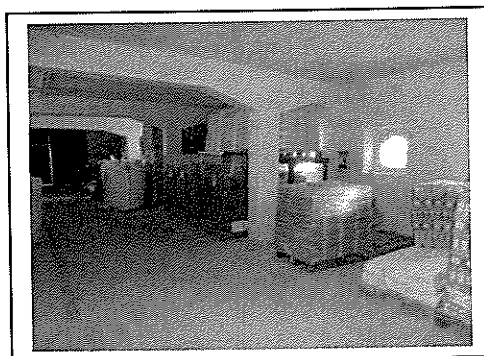
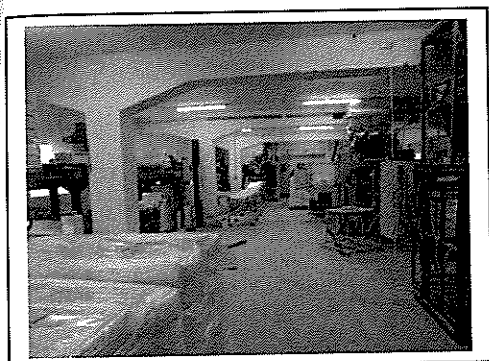
Administratívna časť - interier I.NP



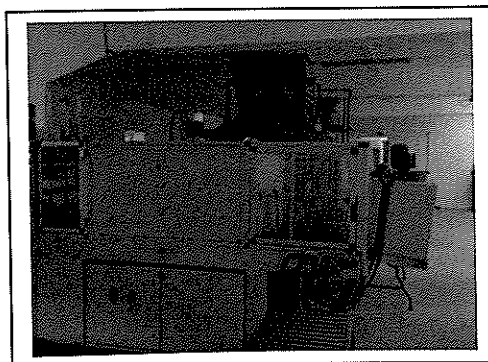
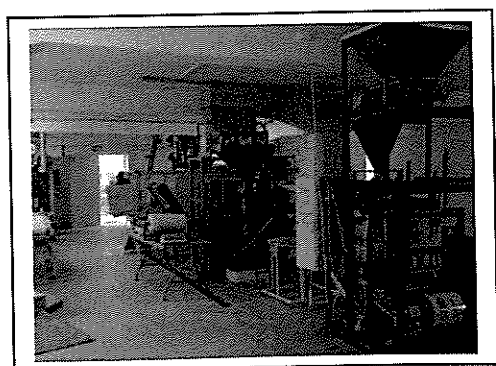
Poľnohospodársky objekt, Hlavná ul. 1036/1L, Výsoká pri Morave



Pekáreň-výrobná časť - interier II.NP



Prevádzkovo-skladovacia časť- baliareň, interier I.NP



## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou value4you, s.r.o. zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore:

**Ekonomika a riadenie podnikov**, odvetvie: *Oceňovanie a hodnotenie podnikov*

**Stavebníctvo**, odvetvia: *Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností*

**Ekonomika a manažment**, odvetvia: *Účtovníctvo a daňovníctvo, Kontroling, Financie*,  
pod evidenčným číslom 900270.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 70/2025.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



**doc. Ing. Peter Kardoš, PhD.**

*konateľ*



**doc. Ing. Peter Kardoš, PhD.**

*osoba zodpovedná za výkon  
znaleckej činnosti*

