Znalec: **Ing. Mgr. Jana Pecníková**
Znalecký odbor: Stavebníctvo
Odvetvia: Pozemné stavby. Odhad hodnoty nehnuteľností
Znalecký odbor: Ekonómia a manažment
Odvetvia: Účtovníctvo a daňovníctvo, Kontroling
Saratovská 26/A, 841 02 Bratislava
Kontakt: 0915 863 070, janapecnikova@gmail.com

Zadávateľ: **MONAQ Leasing, a.s.**
Tvarožkova 5
815 31 Bratislava

Číslo spisu (objednávka): ústna objednávka zo dňa 11.07.2025

ZNALECKÝ POSUDOK
číslo 218/2025

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty prevádzkového objektu súp. č. 57 na parc. KNC č. 1223/1, 1223/2, 1223/3,1223/4, 1223/5, 1223/6, 1223/7, 1223/8 a pozemku parc. KNC č. 1223/1, 1223/2, 1223/3,1223/4, 1223/5, 1223/6, 1223/7, 1223/8, 1224, v katastrálnom území Žiar nad Hronom, obec Žiar nad Hronom, okres Žiar nad Hronom, nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. 1128.
Uzatvorenie záložnej zmluvy.

Počet strán (z toho príloh): 55 (16)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:
Na základe ústnej objednávky zo dňa 11.07.2025 je úlohou znalca stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností, pričom predmetom znaleckého skúmania je prevádzkový objekt súp. č. 57 na parc. KNC č. 1223/1, 1223/2, 1223/3,1223/4, 1223/5, 1223/6, 1223/7, 1223/8 a pozemok parc. KNC č. 1223/1, 1223/2, 1223/3,1223/4, 1223/5, 1223/6, 1223/7, 1223/8, 1224, v katastrálnom území Žiar nad Hronom, obec Žiar nad Hronom, okres Žiar nad Hronom, nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. 1128.

2. Účel znaleckého posudku: Zriadenie záložného práva.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 25.07.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 07.08.2025

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:
- Prehlásenie MsÚ Žiar nad Hronom o veku stavby zo dňa 07.03.2007
- Kolaudačné rozhodnutie č.: ŽP-573/93-ÚR, zo dňa 24.05.1993
- Spoločné rozhodnutie k daniam, vydané Mestom Žiar nad Hronom, č. 2341/1051/2023, zo dňa 07.02.2023
- Schematické pôdorysy a rezy nehnuteľnosti

b) podklady získané znalcom :
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1128, kat. územie Žiar nad Hronom, zo dňa 07.08.2025, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z mapy, kat. územie Žiar nad Hronom, zo dňa 07.08.2025, vytvorená cez katastrálny portál
- Kľúčové úrokové sadzby ECB, zdroj: www.nbs.sk
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia z obhliadky
- Informácie z internetu, zdroj www.reality.sk, www.upsvr.gov.sk, www.nbs.sk

6. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 65/2018 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 zo dňa 4.12.2008, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 zo dňa 1.7.2010, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 zo dňa 24.8.2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. zo dňa 20.07.2018, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 218/2018 Z.z. z 9. júla 2018, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov

- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 162/1995 Z. z., Zákon Národnej rady Slovenskej republiky o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení
- 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) v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorým sa vydáva Klasifikácia stavieb
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

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

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

Technická hodnota stavieb (TH)
Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby.
Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia.
Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.
Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb
Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou / 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).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov
Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m2 pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

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.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:
Použitá je metóda polohovej diferenciácie a kombinovaná metóda. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.
Pre stanovenie východiskovej hodnoty stavieb sú použité sú 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 ŠU SR platných pre 3. štvrťrok 2025.

Metóda polohovej diferenciácie
Metóda vychádza zo základného vzťahu:
$VŠH_S = TH * k_{PD}$ [€],
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).

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:
$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD})$ [€],

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m^2 pozemku
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1128 v k.ú. Žiar nad Hronom. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape — Počet parciel: 12

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1223/1	146	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	4
Iné údaje: Bez zápisu							
1223/2	56	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	4
Iné údaje: Bez zápisu							
1223/3	144	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	4
Iné údaje: Bez zápisu							
1223/4	62	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	4
Iné údaje: Bez zápisu							
1223/5	19	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	4
Iné údaje: Bez zápisu							

1223/6	42	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	4
Iné údaje: Bez zápisu							
1223/7	31	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	4
Iné údaje: Bez zápisu							
1223/8	23	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	4
Iné údaje: Bez zápisu							
1223/9	25	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1223/10	168	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1223/11	86	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1224	791	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku
- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť
- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku
- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu
- 4 Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
57	1223/1 1223/2 1223/3 1223/4 1223/5 1223/6 1223/7 1223/8	14	**Prevádzkový objekt**		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby
- 14 Budova obchodu a služieb

Umiestnenie stavby
- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	**MONAQ Leasing, s.r.o, Panská 13, Bratislava, PSČ 811 01, SR, IČO: 35864001**	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva zo dňa 27.3.2008, V 716/08 - pol.599/08	
	Iné údaje: pol.756/16 - R 364/16 - evidenčná zmena kódov druhov stavieb: Žiadosť o zápis GP č.41051840-1/2017, č.o.114/17, R-679/2019 - pol.1841/19 Aktualizácia údajov v KN na základe Usmernenia č. USM_UGKK SR_18/2018, zo dňa 12.11.2018 - pol.177/20	
	Poznámky: Bez zápisu	

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	V-1799/2018 (OÚ KO Bratislava - V 24819/2018) - záložné právo v prospech Poštová banka, a.s., Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, IČO 31 340 890, SR, na základe zmluvy o zriadení záložného práva na CKN parc.č.1223/1, 1223/2, 1223/3, 1223/4, 1223/5, 1223/6, 1223/7, 1223/8, 1223/9, 1223/10, 1223/11, 1224 a stavbu č.s.57 postavenú na CKN parc.č.1223/1, 1223/2, 1223/3, 1223/4, 1223/5, 1223/6, 1223/7, 1223/8 - pol.343/19, pol.1841/19

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:
Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, vykonaná dňa 25.07.2025 za účasti zástupcu nájomcu nehnuteľnosti.
Fotodokumentácia a zameranie súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom počas obhliadky dňa 25.07.2025.

d) Technická dokumentácia:
Znalcovi boli predložené schematické pôdorysy ohodnocovanej nehnuteľnosti, ktoré boli so skutkovým stavom porovnané obhliadkou a zameraním nehnuteľností. Dispozičné zmeny zistené neboli.

e) Údaje katastra nehnuteľností:
Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Rozdiely zistené neboli.

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

Stavby

Prevádzkový objekt, súp. č. 57, prevádzkovo-obchodná časť
Prevádzkový objekt, súp. č. 57 - skladová časť
Vodovodná prípojka
Kanalizačná prípojka
Plynová prípojka
Prípojka NN
Spevnené plochy

Pozemky

Pozemok, k.ú. Žiar nad Hronom - parc. č. 1223/1 (146 m^2)
Pozemok, k.ú. Žiar nad Hronom - parc. č. 1223/2 (56 m^2)
Pozemok, k.ú. Žiar nad Hronom - parc. č. 1223/3 (144 m^2)
Pozemok, k.ú. Žiar nad Hronom - parc. č. 1223/4 (62 m^2)
Pozemok, k.ú. Žiar nad Hronom - parc. č. 1223/5 (19 m^2)
Pozemok, k.ú. Žiar nad Hronom - parc. č. 1223/6 (42 m^2)
Pozemok, k.ú. Žiar nad Hronom - parc. č. 1223/7 (31 m^2)
Pozemok, k.ú. Žiar nad Hronom - parc. č. 1223/8 (23 m^2)
Pozemok, k.ú. Žiar nad Hronom - parc. č. 1223/9 (25 m^2)
Pozemok, k.ú. Žiar nad Hronom - parc. č. 1223/10 (168 m^2)
Pozemok, k.ú. Žiar nad Hronom - parc. č. 1223/11 (86 m^2)
Pozemok, k.ú. Žiar nad Hronom - parc. č. 1224 (791 m^2)

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:
Nie sú žiadne.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):
Regulácia funkčného využitia plôch: Obytné územie, plochy
Názov: Územný plán mesta Žiar nad Hronom
Územný plán je zverejnený na stránke: https://www.ziar.sk/uzemny-plan-mesta/

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Prevádzkový objekt, súp. č. 57, prevádzkovo-obchodná časť

Hodnotený je prevádzkový objekt súp. č. 57 postavený na parc. č. 1223/1, 1223/2, 1223/3,1223/4, 1223/5, 1223/6, 1223/7, 1223/8 v okrese Žiar nad Hronom, obec Žiar nad Hronom, okres Žiar nad Hronom, na rohu ulíc SNP a Partizánska, juhovýchodne od centra mesta. Objekt je situovaný v zástavbe starších prevažne obchodno-prevádzkových objektov na hlavnej miestnej komunikácii. Vzdialenosť do centra mesta je približne 900 m.
Hodnotenou je časť objektu, v ktorej sa nachádzajú obchodné priestory a vináreň v suteréne.
Objekt je dvojpodlažný, pozostáva z čiastočne zapusteného suterénu a z prízemia, je obdĺžnikového pôdorysného tvaru, zastrešený je čiastočne sedlovou a čiastočne pultovou strechou.
Doklady o veku pôvodnej stavby predložené neboli, podľa údajov z predloženého prehlásenia o veku stavby vydaného Mestským úradom Žiar nad Hronom je predpokladaný vek stavby 90 - 110 rokov. Do výpočtu opotrebovania som dosadila rok 1923 ako rok začiatku užívania stavby. V roku 1971 bola vykonaná komplexná rekonštrukcia suterénnych priestorov (vinárne). V roku 2006 až 2009 bola vykonaná čiastočná rekonštrukcia budovy (výmena okien a čiastočne aj dverí, výmena inštalačných rozvodov, čiastková výmena podláh a vnútorných omietok).

Dispozičné riešenie:
V suteréne sa nachádzajú priestory vinárne (baru) samostatne prístupné z exteriéru.
Na I.NP sa nachádza 11 samostatných nebytových priestorov prístupných z čiastočne zakrytej pasáže, a spoločné sociálne zariadenia v zadnej časti objektu. Nebytové priestory sú využívané ako predajne a taktiež ako priestory pre poskytovanie služieb obyvateľom.

Vzhľadom na prevládajúci spôsob využívania nehnuteľnosti, zatrieďujem v zmysle Klasifikácie stavieb budovu do KS 1230 Budovy pre obchod a služby.

Stavebnotechnické riešenie:
Objekt je založený na betónových základových pásoch s izoláciou proti zemnej vlhkosti. Obvodové nosné murivo je murované z pálených tehál hr. do 500 mm, nosné murivo suterénu je pravdepodobne čiastočne kamenné. Vnútorné deliace konštrukcie sú murované z tehál.
Strop nad suterénom je prevažne klenbový, strop na 1. NP je drevný trámový s rovným podhľadom. Strecha je čiastočne sedlová a čiastočne pultová, krov drevený, ako strešná krytina je použitá vlnitá asfaltová krytina. Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu.
Schody do suterénu sú betónové s povrchom z cementového poteru.
Vnútorné úpravy povrchov sú tvorené prevažne vápennými omietkami, čiastočne aj kazetovými podhľadmi. V sociálnych zariadenia ako aj v časti prevádzkových priestorov sú zrealizované obklady stien keramickými obkladačkami.
Vonkajšia omietka je vápennocementová, časť fasády od ul. SNP je obložená obkladom z umelého kameňa.
Podlahy sú prevažne z keramickej dlažby, v priestoroch vinárne v suteréne je dlažba veľkoformátová z umelého kameňa.
Dvere sú drevené v oceľových zárubniach, vstupné dvere sú plastové, resp. hliníkové. Okná sú prevažne z plastových profilov s izolačným dvojsklom.
Vykurovanie je lokálne pomocou elektrických konvektorov, ako zdroj TÚV slúžia dva elektrické zásobníkové ohrievače vody (jeden v suteréne, jeden na I.NP).
Sociálne zariadenia sú vybavené štandardnými zariaďovacími predmetmi.
Elektroinštalácia je svetelná aj motorická. V objekte sú vnútorné rozvody vody, kanalizácie a telekomunikačné rozvody.
Budova je pripojená na verejné rozvody vody, kanalizácie, zemného plynu a elektrickej energie. Plynová prípojka je ukončená na fasáde budovy.

Stavebnotechnický stav objektu je dobrý, údržba je vykonávaná na primeranej úrovni. Vzhľadom na vykonané rekonštrukcie je opotrebenie stavby stanovené analytickou metódou, ktorá zohľadňuje vek a opotrebovanie jednotlivých stavebných konštrukcií.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 82 budovy predajní, nákupných stredísk, výkupných stredísk
KS: 1230 Budovy pre obchod a služby

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m^3]
Základy	
Oz: (6,75*29,06+5,16*5,95+5,90*35,60)*0,30	131,07
Spodná stavba	
Os: (6,60*29,06+5,16*5,95)*3,20	711,99
Vrchná stavba	
Ov: 6,75*29,06*4,65+5,16*5,95*4,00+5,90*35,60*4,10	1 896,09
Zastrešenie	
Ot:6,75*29,06*2,95/2+5,16*5,95*2,60/2+5,90*35,60*3,00/2	644,30
Obstavaný priestor stavby celkom	**3 383,45**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 618 / 30,1260 = 86,90 €/m^3
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m^2]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	6,60*29,06+5,16*5,95	222,5	Repr.	3,20	3,2
Nadzemné	1	6,75*29,06+5,95*5,16+35,60*5,90	436,9	Repr.	4,60	4,6

Priemerná zastavaná plocha: (222,5 + 436,9) / 2 = 329,70 m^2
Priemerná výška podlaží: (222,5 * 3,2 + 436,9 * 4,6) / (222,5 + 436,9) = 4,13 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 329,7) = 0,9928
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,13) = 0,8085

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	5,89
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,10	16,50	16,18
3	Stropy	8,00	1,20	9,60	9,42
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	5,89
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	2,94
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,98
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	6,87
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,53
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	0,50	1,50	1,47
10	Schody	3,00	0,25	0,75	0,74
11	Dvere	4,00	1,30	5,20	5,10

12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	2,00	12,00	11,77
14	Povrchy podláh	3,00	1,20	3,60	3,53
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	4,90
16	Elektroinštalácia	6,00	1,10	6,60	6,47
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,10	3,30	3,24
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,10	3,30	3,24
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,96
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,50	2,00	1,96
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	3,92
	Spolu	**100,00**		**101,95**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: k_V = 101,95 / 100 = 1,0195
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00
Východisková hodnota na MJ: VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M [€/m^3]
VH = 86,90 €/m^3 * 3,975 * 1,0195 * 0,9928 * 0,8085 * 0,939 * 1,00
VH = 265,4309 €/m^3

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	5,89	1923	175	102	3,43
2	Zvislé konštrukcie	16,18	1923	160	102	10,31
3	Stropy	9,42	1923	160	102	6,01
4	Zastrešenie bez krytiny	5,89	1923	160	102	3,75
5	Krytina strechy	2,94	1971	60	54	2,65
6	Klampiarske konštrukcie	0,98	1971	60	54	0,88
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,87	2006	60	19	2,18
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,53	2006	60	19	1,12
9	Vnútorné keramické obklady	1,47	2006	50	19	0,56
10	Schody	0,74	1923	160	102	0,47
11	Dvere	5,10	2006	50	19	1,94
12	Vráta	0,00	1923	0	0	0,00
13	Okná	11,77	2006	50	19	4,47
14	Povrchy podláh	3,53	2009	50	16	1,13
15	Vykurovanie	4,90	2009	50	16	1,57
16	Elektroinštalácia	6,47	2006	50	19	2,46
17	Bleskozvod	0,00	1923	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,24	2006	50	19	1,23
19	Vnútorná kanalizácia	3,24	2006	50	19	1,23
20	Vnútorný plynovod	0,00	1923	0	0	0,00

21	Ohrev teplej vody	1,96	2009	40	16	0,78
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1923	0	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	1,96	2009	50	16	0,63
24	Výťahy	0,00	1923	0	0	0,00
25	Ostatné	3,92	2009	50	16	1,25
	Opotrebenie					**48,05%**
	Technický stav					**51,95%**

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	265,4309 €/m^3 * 3383,45 m^3	898 072,18
Technická hodnota	51,95 % z 898 072,18 €	466 548,50

2.1.2 Prevádzkový objekt, súp. č. 57 - skladová časť

Hodnotený je prevádzkový objekt súp. č. 57 postavený na parc. č. 1223/1, 1223/2, 1223/3,1223/4, 1223/5, 1223/6, 1223/7, 1223/8 v okrese Žiar nad Hronom, obec Žiar nad Hronom, okres Žiar nad Hronom, na rohu ulíc SNP a Partizánska, juhovýchodne od centra mesta.
Hodnotenou je časť objektu určená na skladovacie účely.
Objekt je situovaný v zástavbe starších prevažne obchodno-prevádzkových objektov na hlavnej miestnej komunikácii. Vzdialenosť do centra mesta je približne 900 m.

Objekt je dvojpodlažný, pozostáva z čiastočne zapusteného suterénu a z prízemia, je obdĺžnikového pôdorysného tvaru, zastrešený je čiastočne sedlovou a čiastočne pultovou strechou.
Doklady o veku pôvodnej stavby predložené neboli, podľa údajov z predloženého znaleckého posudku bol objekt daný do užívania v roku 1940.

Dispozičné riešenie:
V suteréne a na prízemí objektu sú v súčasnej dobe nevyužívané priestory, ktoré v minulosti slúžili v suteréne ako dielňa a priestory na prízemí ako sklad.

Vzhľadom na prevládajúci spôsob využívania nehnuteľnosti, zatrieďujem v zmysle Klasifikácie stavieb budovu do KS 1252 Nádrže, silá a sklady.

Stavebnotechnické riešenie:
Objekt je založený na betónových, prípadne kamenných základoch. Zvislú nosnú konštrukciu suterénu tvorí kamenné murivo, na prízemí je nosná konštrukcia murovaná z pálených tehál.
Strop nad suterénom je prevažne klenbový, strop na I.NP je drevný trámový s rovným podhľadom. Strecha je čiastočne sedlová a čiastočne pultová, krov drevený, ako strešná krytina sú použitá eternitové šablóy. Strešná krytina je čiastočne poškodená. Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu.
Vnútorné úpravy povrchov sú tvorené prevažne poškodenými vápennými omietkami. Vonkajšie úpravy sú zrealizované ako vápennocementové hladké, na značnej časti sú výrazne poškodené, alebo chýbajú úplne.
Podlahy sú hrubé betónové
Dvere sú drevené v oceľových zárubniach, vráta sú plechové, niektoré chýbajú. Okná sú jednoduché drevené a oceľové.
Elektroinštalácia je svetelná vedená po povrchu stien.

Stavebnotechnický stav objektu je zlý, údržba vykonávaná nie je, objekt vyžaduje celkovú rekonštrukciu, aby nedochádzalo k ďalšiemu znehodnocovaniu prvkov dlhodobej životnosti. Vzhľadom na technický stav stanovujem základnú životnosť stavby odborným odhadom na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 79 budovy pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné
KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m^3]
Základy	
Oz: (5,95*12,29+(15,85-5,95)*5,48)*0,30	38,21
Spodná stavba	
Os: 5,95*5,11*3,20	97,29
Vrchná stavba	
Ov: (5,95*12,29+(15,85-5,95)*5,48)*4,00	509,51
Zastrešenie	
Ot:(5,95*12,29+(15,85-5,95)*5,48)*2,60/2	165,59
Obstavaný priestor stavby celkom	**810,60**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 055 / 30,1260 = 68,21 €/m^3
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m^2]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	5,95*5,11	30,4	Repr.	3,20	3,2
Nadzemné	1	5,95*12,29+(15,85-5,95)*5,48	127,38	Repr.	4,00	4

Priemerná zastavaná plocha: (30,4 + 127,38) / 2 = 78,89 m^2
Priemerná výška podlaží: (30,4 * 3,2 + 127,38 * 4) / (30,4 + 127,38) = 3,85 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 78,89) = 1,2242
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,85) = 0,8455

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	1,00	13,00	14,43
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	33,30
3	Stropy	14,00	0,90	12,60	13,98
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,77
5	Krytina strechy	3,00	0,70	2,10	2,33
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,80	0,80	0,89
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,50	2,00	2,22
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,50	1,50	1,66
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,22
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	3,33
13	Okná	3,00	0,80	2,40	2,66
14	Povrchy podláh	3,00	0,90	2,70	3,00
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00

16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,66
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	5,55
	Spolu	**100,00**		**90,10**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: k_V = 90,10 / 100 = 0,9010
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00
Východisková hodnota na MJ: VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M [€/m^3]
VH = 68,21 €/m^3 * 3,975 * 0,9010 * 1,2242 * 0,8455 * 0,939 * 1,00
VH = 237,4333 €/m^3

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prevádzkový objekt, súp. č. 57 - skladová časť	1940	85	15	100	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	237,4333 €/m^3 * 810,60 m^3	192 463,43
Technická hodnota	15,00 % z 192 463,43 €	28 869,51

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka slúži na napojenie objektu na verejné rozvody vody uložené v priľahlej miestnej komunikácii. Prípojka bola vybudovaná v roku 1970, základnú životnosť stanovujem odborným odhadom na 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: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1780/30,1260 = 59,09 €/bm
Počet merných jednotiek: 5,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	5 bm * 59,09 €/bm * 3,975 * 1,00	1 174,41
Technická hodnota	8,33 % z 1 174,41 €	97,83

2.2.2 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka slúži na napojenie objektu na verejné rozvody splaškovej kanalizácie uložené v priľahlej miestnej komunikácii. Prípojka bola vybudovaná v roku 1970, základnú životnosť stanovujem odborným odhadom na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1250/30,1260 = 41,49 €/bm
Počet merných jednotiek: 6,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	6 bm * 41,49 €/bm * 3,975 * 1,00	989,54
Technická hodnota	31,25 % z 989,54 €	309,23

2.2.3 Plynová prípojka

Plynová prípojka slúži na napojenie objektu na verejné rozvody zemného plynu uložené v priľahlej miestnej komunikácii. Prípojka je ukončená na fasáde objektu. Prípojka bola vybudovaná v roku 2009, základnú životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 425/30,1260 = 14,11 €/bm
Počet merných jednotiek: 6,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	2009	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	6 bm * 14,11 €/bm * 3,975 * 1,00	336,52
Technická hodnota	68,00 % z 336,52 €	228,83

2.2.4 Prípojka NN

Prípojka NN slúži na napojenie objektu na verejné rozvody NN vedené v priľahlej miestnej komunikácii. Prípojka bola vybudovaná v roku 1970, základnú životnosť stanovujem odborným odhadom na 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.b) vodiče - 3-fázová prípojka vzdušná AlFe

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 480/30,1260 = 15,93 €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,56 €/bm
Počet merných jednotiek: 20,0 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	20 bm * (15,93 €/bm + 0 * 9,56 €/bm) * 3,975 * 1,00	1 266,44
Technická hodnota	8,33 % z 1 266,44 €	105,49

2.2.5 Spevnené plochy

Spevnené plochy s povrchom zo zámkovej dlažby sú zrealizované v krytej pasáži medzi dvoma traktami prevádzkovo - obchodnej časti objektu. Spevnená plocha bola vybudovaná v roku 2006, základnú životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 440/30,1260 = 14,61 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 35,60*3,20 = 113,92 m^2 ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	2006	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	113,92 m^2 ZP * 14,61 €/m2 ZP * 3,975 * 1,00	6 615,88
Technická hodnota	62,00 % z 6 615,88 €	4 101,85

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Prevádzkový objekt, súp. č. 57, prevádzkovo-obchodná časť	898 072,18	466 548,50
Prevádzkový objekt, súp. č. 57 - skladová časť	192 463,43	28 869,51
Vodovodná prípojka	1 174,41	97,83
Kanalizačná prípojka	989,54	309,23
Plynová prípojka	336,52	228,83
Prípojka NN	1 266,44	105,49
Spevnené plochy	6 615,88	4 101,85
Celkom:	**1 100 918,40**	**500 261,24**

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

a) Analýza polohy nehnuteľností:
Ohodnocovaný prevádzkový objekt sa nachádza v okresnom meste Žiar nad Hronom, na ul. SNP, juhovýchodne od centra mesta. Objekt je situovaný v uličnej zástavbe starších domov slúžiacich prevažne na prevádzkové účely, vo vzdialenosti od centra mesta približne 900 m.
Žiar nad Hronom je okresné mesto ležiace na pravom brehu rieky Hron v Banskobystrickom kraji. Leží na križovatke ciest spájajúcich Pohronie, Ponitrie a banské mestá (najmä Banskú Štiavnicu a Kremnicu). Okrajom mesta prechádza rýchlostná cesta R1, na ktorú je Žiar napojený križovatkou pri Šášovskom Podhradí. Mestom prechádza cesta I/9 od Prievidze, pre tranzit je vybudovaný úsek R2, vedúci južne od mesta a napájajúci sa na R1. Ladomerskou Vieskou vedie cesta I/65. Prepravu v meste zabezpečuje mestská hromadná doprava. Mestom vedie železničná trať Nové Zámky – Zvolen, obyvateľstvu je k dispozícii medzimestská autobusová doprava.
V meste sa nachádzajú úrady mestskej samosprávy, pobočky bánk, štyri základné školy, gymnázium a stredné odborné školy, nemocnica s poliklinikou, kultúrne pamiatky, kostoly, kultúrne a športové zariadenia, sieť obchodov a služieb obyvateľstvu v rozsahu primeranom veľkosti sídla.
Mesto má približne 20 tis. obyvateľov.
V blízkosti hodnoteného objektu sa nachádza zastávka MHD, obchody a služby, bytové a rodinné domy.
V priľahlej miestnej komunikácii sú uložené verejné rozvody vody, kanalizácie, zemného plynu, NN, ako aj telekomunikačné rozvody.
Miera evidovanej nezamestnanosti je podľa posledných štatistických údajov ÚPSVaR v okrese Žiar nad Hronom do 5% (jún 2025 - 3,97%).
Objekt má priemerné dispozičné riešenie. Stavebnotechnický stav objektu je primeraný veku a priemerne vykonávanej údržbe, objekt vyžaduje opravy. Menšia, skladová časť vyžaduje celkovú rekonštrukciu.
Dopyt po podobných nehnuteľnostiach je v danej lokalite nižší ako ponuka.
Vzhľadom na lokalitu, stavebnotechnické a dispozičné riešenie celkove hodnotím nehnuteľnosť ako priemernú.

b) Analýza využitia nehnuteľností:
Nehnuteľnosť je využívaná na prevádzkové účely - obchody a služby. Zmenu účelu využitia objektu nepredpokladám.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:
Na nehnuteľnosti viazne ťarcha záložného práva banky. Iné riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti neboli zistené.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie: Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej rozostavanosť a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,35. Koeficient zohľadňuje faktory, ktoré vplývajú na hodnotu nehnuteľnosti. Koeficient vypočítam tak, že priemerný koeficient predajnosti (trieda III.) lineárne interpolujem v rozsahu +200% (trieda I.) do -90% (trieda V.) Vplyv jednotlivých faktorov na všeobecnú hodnotu v mieste a v čase predmetnej nehnuteľnosti je podrobnejšie popísaný v analýze polohy a v analýze využitia nehnuteľnosti.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700)	1,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)	0,035

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI}*v_I$
1	**Trh s nehnuteľnosťami** dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,193	13	2,51
2	**Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce** obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	1,050	30	31,50
3	**Súčasný technický stav nehnuteľností** nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,350	8	2,80
4	**Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti** objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	0,700	7	4,90
5	**Príslušenstvo nehnuteľnosti** bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,10
6	**Typ nehnuteľnosti** priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,350	10	3,50
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,050	9	9,45
8	**Skladba obyvateľstva v mieste stavby** priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,700	6	4,20
9	**Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám** orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,350	5	1,75
10	**Konfigurácia terénu** rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,050	6	6,30
11	**Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby** elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,700	7	4,90
12	**Doprava v okolí nehnuteľnosti** železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,700	7	4,90
13	**Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)** okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,700	10	7,00
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby** žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,035	8	0,28
15	**Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby**	III.	0,350	9	3,15

	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy				
16	**Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.** bez zmeny	III.	0,350	8	2,80
17	**Možnosti ďalšieho rozšírenia** rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,193	7	1,35
18	**Dosahovanie výnosu z nehnuteľností** bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,350	4	1,40
19	**Názor znalca** priemerná nehnuteľnosť	III.	0,350	20	7,00
	Spolu			**180**	**101,79**

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 101,79/ 180	0,566
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 500 261,24 € * 0,566	**283 147,86 €**

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Podľa vyhlášky č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení, výnosová hodnota stavieb a pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom.
Výnosová hodnota sa počíta pri nehnuteľnostiach, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu.

Kombinovaná metóda

Vypočíta sa podľa vzťahu

$$HV = a.HV + b.TH/(a+b) \quad [EUR],$$

kde
HV - výnosová hodnota stavieb a pozemkov [EUR],
TH - technická hodnota stavieb [EUR],
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 a pozemkov približne rovná súčtu alebo je vyššia ako súčet technickej hodnoty stavieb a všeobecnej hodnoty pozemkov, spravidla platí: a = b = 1. V ostatných prípadoch platí: a > b.

Výnosová hodnota stavieb je vypočítaná kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom.

Výnosová hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$HV = \sum_{t=1}^{n} \frac{OZ_t}{(1+k)^t} + \frac{HL}{(1+k)^n} \quad [EUR],$$

kde
OZ_t – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos v období t [EUR/rok],
n – časové obdobie výnosovosti v rokoch uvažované pre výpočet,
k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Minimálna výška úrokovej miery v percentách sa rovná 1,5 násobku diskontnej sadzby zverejnenej Národnou bankou Slovenska. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.
HL – likvidačná hodnota stavieb [EUR].

Likvidačná hodnota (HL) sa vypočíta podľa vzťahu

$$HL = VŠH – NL \quad [EUR],$$

kde
VŠH – všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciácie v čase ohodnotenia [EUR],
NL – odhadované náklady spojené s prevodom nehnuteľnosti, najmä daň z prevodu nehnuteľnosti podľa daňového zákona, náklady na inzerciu, náklady na poplatky a pod.

Odčerpateľný zdroj v období t (OZ)

Odčerpateľným zdrojom sa rozumie ročný disponibilný výnos z využívania nehnuteľnosti formou prenájmu. Vypočíta sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov na využívanie nehnuteľnosti (prevádzkových, správnych nákladov, nákladov na údržbu a pod.) znížený o odhad predpokladaných strát výnosu z nájomného s ohľadom na typ majetku, jeho polohu, využiteľnosť a pod .

Hrubý výnos sa vypočíta za predpokladu 100 % prenajatia objektu ako súčin ročnej nájomnej sadzby a mernej jednotky (napr. m^2 podlahovej plochy, podlažie, miestnosť, budova a pod.) Nájomné sadzby sa určia z uzatvorených nájomných zmlúv. Ak sa nájomné sadzby nedajú zistiť pre nedostatok podkladov alebo ak sa odlišujú od dosiahnuteľných výnosov pri riadnom obhospodarovaní majetku alebo stavby (príp. ich časti) nie sú v čase ohodnotenia prenajaté, vychádza sa z nájomných sadzieb, ktoré sa pri riadnom obhospodarovaní majetku dajú trvalo dosiahnuť.

Náklady na využívanie nehnuteľnosti sa určia podľa predložených dokladov, najmä platobného výmeru na daň z nehnuteľností, poistnej zmluvy apod., prípadne odhadom z východiskovej hodnoty alebo hrubého výnosu s ohľadom na veľkosť majetku a predpokladanú výšku pri jeho riadnom obhospodarovaní. Do nákladov sa nezahŕňajú náklady, ktoré sú nájomníkom platené osobitne alebo náklady, o ktoré je znížená sadzba nájomného použitá pri výpočte hrubého výnosu.

Základné údaje:
Kapitalizáciu odčerpateľných zdrojov pri stanovení výnosovej hodnoty som stanovila na obdobie 15-tich rokov. Toto obdobie sa javí ako ekonomicky reálna životnosť stavby, bez nutnosti rozsiahlejších opráv, príp. rekonštrukcie. Po uplynutí tejto doby je uvažované s následným odpredajom nehnuteľnosti.
Zaťaženie daňou z príjmu je v zmysle platných predpisov pre právnické osoby 21%, zohľadnená je v zvýšení úrokomeru o 2,17%.
Úroková miera je stanovená aktuálnou úrokovou sadzbou ECB pre hlavné refinančné operácie vo výške 2,15 %.
Miera rizika je stanovená na 6% ako priemerná vzhľadom na polohu a účel využitia hodnoteného objektu.

Hrubý výnos

Hodnotená nehnuteľnosť je využívaná v súčasnej dobe iba z časti. Suterénne priestory sú adaptované na prevádzku vinárne. Nachádzajú sa tu obchodné prevádzky a prevádzky služieb. Časť objektu nie je prenajímaná, obchodné priestory nie sú obsadené nájomníkmi.
Výška nájomného bola stanovená na základe aktuálnych ponúk realitných kancelárií na prenájom obdobných nehnuteľností so zohľadnením súčasného stavu nehnuteľnosti.
Podľa ponúk miestnych realitných kancelárií, ktoré sú publikované na realitnom portáli www.reality.sk sa nájomné za prenájom obchodných priestorov v danej lokalite pohybuje od 132 €/m2/rok do 192 €/m2/rok. Skladové priestory sa v danej lokalite prenajímanú za nájomné vo výške od 12 €/m2/rok do 30 €/m2/rok.

Vzhľadom na umiestnenie a technickú vybavenosť hodnotených nebytových priestorov som do výpočtu hrubého výnosu stavby stanovila nasledovné výšky ročného nájomného:
- suterén 70 EUR/m2.rok
- I.NP - obchodné priestory 130 EUR/m2.rok
- I.NP - skladové priestory 20 EUR/m2.rok

Prenajímateľná plocha jednotlivých podlaží je stanovená ako 75% zo zastavanej plochy jednotlivých podlaží.

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
Prenájom suterénu	225,5*0,75	169,13	m^2	70,00	11 839,10
Prenájom I.NP - obchodné priestory	436,9*0,75	327,68	m^2	130,00	42 598,40
Prenájom I.NP - skladové priestory	127,38*0,75	95,54	m^2	30,00	2 866,20
Hrubý výnos spolu:					**57 303,70**

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Podiel pozemku na výnose je stanovený preto, že je pozemok v spoluvlastníctve majiteľa nebytového priestoru, ide o odčlenenie stavby od pozemku, ktorého hodnota sa stanovuje oddelene. Podiel je určený odborným odhadom na 2 % z celkového hrubého výnosu. Výsledkom tohto prístupu je hrubý výnos stavby (bez pozemku), ku ktorému sú viazané náklady aj odhad straty.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	2% z 57 303,70	**1 146,07**

Hrubý výnos stavby: 57 303,70 - 1 146,07 = **56 157,63 €/rok**

Náklady

Daň z nehnuteľnosti je určená na základe Spoločného rozhodnutia k daniam vydaného Mestom Žiar nad Hronom o vyrubení dane z nehnuteľnosti zo dňa 07.02.2023. Alikvotná časť dane vzťahujúca sa k hodnotenej nehnuteľnosti je 1765,89 €.

Náklady na poistné objektov, sú určené na základe informácie od zástupcu vlastníka nehnuteľnosti.

Náklady na údržbu nehnuteľnosti sú stanovené odhadom znalca na 1% z východiskovej hodnoty.

Náklady na správu nehnuteľnosti sú stanovené odhadom znalca na 3% z hrubého výnosu stavby.

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
Daň z nehnuteľnosti	1765,89	1 765,89
Poistné	0,15 % z 1 100 918,40	1 651,38
Náklady na údržbu		
Náklady na údržbu	1,00 % z 1 100 918,40	11 009,18
Správne náklady		

Náklady na správu	5,00 % z 56 157,63	2 807,88
Náklady spolu:		**17 234,33**

Odhad straty

Hodnotená nehnuteľnosť je dlhšiu dobu obsadená nájomníkmi iba čiastočne, stratu nájomného odhadujem na 30 %.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	30% z 56 157,63	**16 847,29**

Disponibilný výnos

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
56 157,63	17 234,33	16 847,29	**22 076,01**

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti: 15 r.
Základná úroková sadzba ECB: i = 2,15 %/rok
Miera rizika: r = 6,00 %/rok
Zaťaženie daňou z príjmu: d = 2,17 %/rok
Úroková miera: u = 2,15 + 6,00 + 2,17 = 10,32 %/rok
Kapitalizačný úrokomer: k = 10,32 / 100 = 0,1032

Likvidačná hodnota

Náklady spojené s predajom nehnuteľnosti stanovujem odhadom na 3000 €, čo predstavuje náklady na služby realitnej kancelárie a poplatky spojené s prevodom vlastníckych práv.

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		283 147,86
Likvidačné náklady:		
Náklady na likvidáciu	3000	3 000,00
Likvidačná hodnota:		**280 147,86**

Výnosová hodnota

$$HV = OZ * \frac{(1 + k)^n - 1}{(1 + k)^n * k} + \frac{HL}{(1 + k)^n}$$

$$HV = 22\,076{,}01 * \frac{(1 + 0{,}1032)^{15} - 1}{(1 + 0{,}1032)^{15} * 0{,}1032} + \frac{280\,147{,}86}{(1 + 0{,}1032)^{15}}$$

HV = 164 888,75 + 64 205,69 = 229 094,44 €

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Váhy jednotlivých hodnôt, stanovujem v zmysle metodiky USI ŽU Žilina, pretože lepšie zodpovedajú súčasnému stavu na trhu s nehnuteľnosťami v rámci SR.

Technická hodnota stavieb (TH): 500 261,24 €
Výnosová hodnota (HV): 229 094,44 €

Určenie váh podľa ÚSI:
Rozdiel:

$$R = \left|\frac{TH - HV}{HV}\right| * 100 = \left|\frac{500\,261{,}24 - 229\,094{,}44}{229\,094{,}44}\right| * 100 = 118{,}36\%$$

Váha technickej hodnoty: b = 1
Váha výnosovej hodnoty: a = 11
Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$VŠH_S = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

$$VŠH_S = \frac{(11 * 229\,094{,}44) + (1 * 500\,261{,}24)}{11 + 1} = 251\,691{,}67\ €$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	**283 147,86**
Kombinovaná metóda	251 691,67

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty znalec odporúča použiť hodnotu stanovenú metódou polohovej diferenciácie, pretože podľa odborného názoru znalca, táto lepšie zodpovedá stavu na trhu s nehnuteľnosťami v posudzovanej lokalite.

VŠH stavieb = 283 147,86 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemok, k.ú. Žiar nad Hronom

Hodnotený pozemok sa nachádza v okrese Žiar nad Hronom, obec Žiar nad Hronom, kat. územie Žiar nad Hronom, zapísaný je na liste vlastníctva č. 1128, na rohu ulíc SNP a Partizánska, juhovýchodne od centra mesta.
Pozemok je situovaný v zástavbe starších prevažne obchodno-prevádzkových objektov na hlavnej miestnej komunikácii. Vzdialenosť do centra mesta je približne 900 m.
V blízkosti sa nachádza zastávka MHD, autobusová stanica a supermarket, v širšom okolí je umiestnené obchodno-administratívne centrum mesta s úradmi štátnej správy a miestnej samosprávy.
Hodnotenými sú parcely č.1223/1 až 11, ktoré sú zastavané prevádzkovým objektom súp. č. 57 a parcely č. 1224, na ktorom sa nachádza záhrada za prevádzkovým objektom, prístupná z ulice Partizánska.
Pozemok je mierne svahovitý, približne obdĺžnikového tvaru so severovýchodnou orientáciou. V priľahlej miestnej komunikácii je možnosť napojenia na verejné rozvody vody, kanalizácie, zemného plynu a elektrickej energie.
Pozemok sa nachádza v lokalite so zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov, pozemok parc. č. 1224 je nezastavaný, neudržiavaný, má potenciál stavebného pozemku. Z uvedených dôvodov koeficient povyšujúcich faktorov stanovujem na 2,5. Redukujúce faktory sa nevyskytujú.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
1223/1	zastavaná plocha a nádvorie	146,00	1/1	146,00
1223/2	zastavaná plocha a nádvorie	56,00	1/1	56,00
1223/3	zastavaná plocha a nádvorie	144,00	1/1	144,00

1223/4	zastavaná plocha a nádvorie	62,00	1/1	62,00
1223/5	zastavaná plocha a nádvorie	19,00	1/1	19,00
1223/6	zastavaná plocha a nádvorie	42,00	1/1	42,00
1223/7	zastavaná plocha a nádvorie	31,00	1/1	31,00
1223/8	zastavaná plocha a nádvorie	23,00	1/1	23,00
1223/9	zastavaná plocha a nádvorie	25,00	1/1	25,00
1223/10	zastavaná plocha a nádvorie	168,00	1/1	168,00
1223/11	zastavaná plocha a nádvorie	86,00	1/1	86,00
1224	záhrada	791,00	1/1	791,00
Spolu výmera				**1 593,00**

Obec: Žiar nad Hronom
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 9,96 €/m^2

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov	1,20
k_V koeficient intenzity využitia	6. - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	1. plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha)	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,20 * 1,05 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 2,50 * 1,00	7,0875
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 9,96 €/m^2 * 7,0875	**70,59 €/m^2**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1223/1	146,00 m^2 * 70,59 €/m^2 * 1/1	10 306,14
parcela č. 1223/2	56,00 m^2 * 70,59 €/m^2 * 1/1	3 953,04
parcela č. 1223/3	144,00 m^2 * 70,59 €/m^2 * 1/1	10 164,96
parcela č. 1223/4	62,00 m^2 * 70,59 €/m^2 * 1/1	4 376,58
parcela č. 1223/5	19,00 m^2 * 70,59 €/m^2 * 1/1	1 341,21

parcela č. 1223/6	42,00 m^2 * 70,59 €/m^2 * 1/1	2 964,78
parcela č. 1223/7	31,00 m^2 * 70,59 €/m^2 * 1/1	2 188,29
parcela č. 1223/8	23,00 m^2 * 70,59 €/m^2 * 1/1	1 623,57
parcela č. 1223/9	25,00 m^2 * 70,59 €/m^2 * 1/1	1 764,75
parcela č. 1223/10	168,00 m^2 * 70,59 €/m^2 * 1/1	11 859,12
parcela č. 1223/11	86,00 m^2 * 70,59 €/m^2 * 1/1	6 070,74
parcela č. 1224	791,00 m^2 * 70,59 €/m^2 * 1/1	55 836,69
Spolu		**112 449,87**

III. ZÁVER

Na základe ústnej objednávky zo dňa 11.07.2025 bolo úlohou znalca stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností, pričom predmetom znaleckého skúmania bol prevádzkový objekt súp. č. 57 na parc. KNC č. 1223/1, 1223/2, 1223/3,1223/4, 1223/5, 1223/6, 1223/7, 1223/8 a pozemok parc. KNC č. 1223/1, 1223/2, 1223/3,1223/4, 1223/5, 1223/6, 1223/7, 1223/8, 1224, v katastrálnom území Žiar nad Hronom, obec Žiar nad Hronom, okres Žiar nad Hronom, nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. 1128.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Prevádzkový objekt, súp. č. 57, prevádzkovo-obchodná časť	264 066,45
Prevádzkový objekt, súp. č. 57 - skladová časť	16 340,14
Vodovodná prípojka	55,37
Kanalizačná prípojka	175,02
Plynová prípojka	129,52
Prípojka NN	59,71
Spevnené plochy	2 321,65
Pozemky	
Pozemok, k.ú. Žiar nad Hronom - parc. č. 1223/1 (146 m^2)	10 306,14
Pozemok, k.ú. Žiar nad Hronom - parc. č. 1223/2 (56 m^2)	3 953,04
Pozemok, k.ú. Žiar nad Hronom - parc. č. 1223/3 (144 m^2)	10 164,96
Pozemok, k.ú. Žiar nad Hronom - parc. č. 1223/4 (62 m^2)	4 376,58
Pozemok, k.ú. Žiar nad Hronom - parc. č. 1223/5 (19 m^2)	1 341,21
Pozemok, k.ú. Žiar nad Hronom - parc. č. 1223/6 (42 m^2)	2 964,78
Pozemok, k.ú. Žiar nad Hronom - parc. č. 1223/7 (31 m^2)	2 188,29
Pozemok, k.ú. Žiar nad Hronom - parc. č. 1223/8 (23 m^2)	1 623,57
Pozemok, k.ú. Žiar nad Hronom - parc. č. 1223/9 (25 m^2)	1 764,75
Pozemok, k.ú. Žiar nad Hronom - parc. č. 1223/10 (168 m^2)	11 859,12
Pozemok, k.ú. Žiar nad Hronom - parc. č. 1223/11 (86 m^2)	6 070,74
Pozemok, k.ú. Žiar nad Hronom - parc. č. 1224 (791 m^2)	55 836,69
Všeobecná hodnota celkom	**395 597,73**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**396 000,00**
Všeobecná hodnota slovom: Tristodevätdesiatšesťtisíc Eur	

V Bratislave, dňa 07.08.2025 Ing. Mgr. Jana Pecníková

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1128, kat. územie Žiar nad Hronom, zo dňa 07.08.2025, vytvorený cez katastrálny portál
2. Informatívna kópia z mapy, kat. územie Žiar nad Hronom, zo dňa 07.08.2025, vytvorená cez katastrálny portál
3. Prehlásenie MsÚ Žiar nad Hronom o veku stavby zo dňa 07.03.2007
4. Kolaudačné rozhodnutie č.: ŽP-573/93-ÚR, zo dňa 24.05.1993
5. Spoločné rozhodnutie k daniam, vydané Mestom Žiar nad Hronom, č. 2341/1051/2023, zo dňa 07.02.2023
6. Kľúčové úrokové sadzby ECB, zdroj: www.nbs.sk
7. Schematické pôdorysy a rezy nehnuteľnosti
8. Fotodokumentácia z obhliadky

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo a Ekonómia a manažment, odvetvia Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, Účtovníctvo a daňovníctvo, Kontroling, pod evidenčným číslom 915853. Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 218/2025. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.