

Znalec:

Ing. Marta Kalinová

znalec v odbore: Stavebníctvo 37 00 00,

odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo 915694

Majerský rad 42, 96301 Krupina

tel: 0948 194 295

e-mail: marta.kalinova.znalec@gmail.com

Zadávateľ:

1. konsolidačná spol.s.r.o., Radlinského 2, 949 01 Nitra

IČO: 43 987 397 , DIČ: 202 279 3267, IČ zapísaná v Obchodnom registri

Okresného súdu Nitra, Oddiel: Sro, Vložka č.:21675/N

Číslo spisu /objednávky:

písomná objednávka z dňa 07.05.2026

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 226/2026

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nebytovej budovy skladu evidovanej ako centrál. miešareň súp.č. 224 na parc.č. C-KN 322/24, k.ú. Horná Seč a nebytovej budovy skladu evidovanej ako kravín súp.č. 225 na parc.č. C-KN 322/34, k.ú. Horná Seč spolu s príslušenstvom a pozemkov parc.č. C-KN 322/3, 322/24, 322/34 a 1240/2, k.ú. Horná Seč, evidované na liste vlastníctva 828, k.ú. Horná Seč, obec Horná Seč, okres Levice; pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 44 (18)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4 exempláre + elektronicky

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 07.05.2026 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu **nebytovej budovy skladu evidovanej ako centrál. miešareň súp.č. 224 na parc.č. C-KN 322/24, k.ú. Horná Seč a nebytovej budovy skladu evidovanej ako kravín súp.č. 225 na parc.č. C-KN 322/34, k.ú. Horná Seč spolu s príslušenstvom a pozemkov parc.č. C-KN 322/3, 322/24, 322/34 a 1240/2, k.ú. Horná Seč, evidované na liste vlastníctva 828, k.ú. Horná Seč, obec Horná Seč, okres Levice.**

2. Účel znaleckého posudku:

Účel vykonania dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu, dátum obhliadky):

03.06.2026 a 24.08.2026

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

24.08.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 07.05.2026

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 828, k.ú. Horná Seč zo dňa 07.09.2026, vytvorený cez katastrálny portál www.skgeodesy.sk
- Kópia z katastrálnej mapy na parc.č. 322/3, 322/24, 322/34 a 1240/2, k.ú. Horná Seč zo dňa 07.09.2026, vytvorená cez katastrálny portál www.skgeodesy.sk
- Zameranie a náčrt skutkového stavu z dňa 07.09.2026
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; www.trh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použité predpisy a literatúra:

- 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. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 160/2023 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 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.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 218/2018 Z.z., 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.
- Zákon č. 527/2002 Z. z. Zákon o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

- Miloslav Ilavský a kol. - Ohodnocovanie nehnuteľnosti, Vydavateľstvo Mlpress v Bratislave, 2012 ISBN 978-80-971021-0-4

7. Definície dôležitých pojmov:

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.

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

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

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

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Opotrebenia stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebovania stavby.

Stavby - je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

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

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

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

Rozpočtový ukazovateľ (RU) - 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 objektu zostavený. Hodnota základných rozpočtových ukazovateľov 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.

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 platných pre II.Q 2026.

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.

71021-

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. Podľa vyhlášky sa všeobecná hodnota stavieb stanoví porovnávacou metódou, kombinovanou metódou, výnosovou metódou alebo metódou polohovej diferenciácie.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Na stanovenie hodnoty stavieb a pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciácie. Pre použitie porovnávej či kombinovanej resp. výnosovej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov nie je dostatok preskúmateľných podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti.

V prílohe posudku sú pre porovnanie ponuky realitných kancelárií na podobné nehnuteľnosti v širšom okolí, avšak vzhľadom na ich nejasnú povahu a rôzny neporovnateľný obsah inzerátov, tieto neboli použité ako podklad pre porovnávaciu metódu, ale slúžia len pre informáciu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je stanovený podľa štatistických údajov vydaných Štatistickým úradom SR, aktuálnych ku dňu ohodnotenia.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 828 v k.ú. Horná Seč. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva 828, k.ú. Horná Seč:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č. 322/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 4640 m²

parc.č. 322/24 zastavané plochy a nádvoria o výmere 547 m²

parc.č. 322/34 zastavané plochy a nádvoria o výmere 758 m²

parc.č. 1240/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 90 m²

Legenda: Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

Pozemok, na ktorom je dvor

Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna, účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti.

Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Central. miešareň, súp.č. 224, parc.č. 322/24

Kravín HS OMD II, súp.č. 225, parc.č. 322/34

Polyfunkčný objekt, súp.č. 276, parc.č. 1051/9

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 1051/9 pod stavbou s.č. 276 je evidovaný na liste vlastníctva č. 816

Legenda: Priemyselná budova, poľnohospodárska budova, Stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci:

Por.č.1: AMOS - SERVICES s.r.o., Korytnica 669, Liptovská Osada, PSČ 034 73, SR, IČO: 35953861, spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia: Rozhodnutie o určení súpisného čísla č. 179/11 zo dňa 7.9.2011, geometrický plán č. 73/2011 zo dňa 13.7.2011, č. Z-5985/2011 zo dňa 28.9.2011.- vz.102/2011.

Kúpna zmluva zo dňa 20.11.2012, V-4895/2012, rozhodnutie zo dňa 03.12.2012.- vz.105/2012.

Kúpna zmluva č.V-4896/2012 zo dňa 30.11.2012, geom.plán č.14079992-43/2012 zo dňa 23.11.2012, Rozhodnutie zo dňa 7.12.2012.- vz.109/2012.

R-176/13, Žiadosť o zmenu údajov zo dňa 4.4.2013.- vz.41/2013.

V-3258/2014 - kúpna zmluva zo dňa 13.6.2014, geom.plán č. 2/2013, ZPM č.402 zo dňa 30.4.2014.- vz.170/2014.

R-492/2018 zo dňa 27.06.2018, Žiadosť o zmenu údajov zo dňa 25.06.2018. -vz.74/18

Iné údaje: Z - 259/2021 - vz 3/21

Z - 260/2021 - vz 4/21

Z - 261/2021 - vz 5/21

Z - 262/2021 - vz 6/21

Z - 263/2021 - vz 7/21

Z - 264/2021 - vz 8/21

Z - 265/2021 - vz 9/21

Z - 266/2021 - vz 10/21

Z - 267/2021 - vz 11/21

Z - 268/2021 - vz 12/21

Z - 269/2021 - vz 13/21

Z - 270/2021 - vz 14/21

Z - 271/2021 - vz 15/21

Poznámka: P-453/2021 zo dňa 29.3.2021 - vyhlásenie konkurzu Uznesením Okresného súdu Žilina zo dňa 2.12.2019, sp. zn. 3K/9/2019 na majetok úpadcu AMOS - SERVICES s.r.o., IČO 35953861 na pozemky registra C KN č. 322/3, 322/24, 322/34, 1240/2, stavby: sč. 224 - central. miešareň na pozemku reg. C KN č. 322/24, sč. 225 - kravín HS OMD II. na pozemku reg. C KN č. 322/34, sč. 276 - polyfunkčný objekt na pozemku reg. C KN č. 1051/9 vo vlastníctve AMOS - SERVICES s.r.o., IČO 35953861 v podiele 1/1. - vz.31/2021

C. Ťarchy:

Por.č. 1: V-5641/2016 - Zmluva o zriadení záložného práva č. 1424/CC/16-ZZ3 zo dňa 27.10.2016 v prospech: lime finance a.s., IČO 50377159 Nitra, na pozemky registra CKN parc. č. 323/3, 322/24, 322/34, 1240/2 a stavby: centrálna miešareň so súp. č. 224 na parc. CKN č. 322/24, kravín HS OMD II so súp. č. 225 na parc. CKN č. 322/34 a polyfunkčný objekt so súp. č. 276 na parc. č. 1051/9 - v.z. 766/16. Z-274/2020 zo dňa 16.1.2020 - zmena záložného veriteľa na základe zmluvy o postúpení pohľadávky č.1079/2019/CE. - vz.132/20.

V-5980/2016 - Zmluva o zriadení záložného práva č. 1449/CC/16-ZZ3 zo dňa 02.11.2016 v prospech: lime finance a.s., IČO 50377159 Nitra, na pozemky registra CKN parc. č. 322/3, 322/24, 322/34, 1240/2 a stavby: centrálna miešareň so súp.č. 234 na parc. CKN č. 322/24, kravín HS OMD II so súp. č. 225 na parc. CKN č. 322/34 a polyfunkčný objekt so súp. č. 276 na parc. CKN č. 1051/9 - v.z. 777/16. Z-274/2020 zo dňa 16.1.2020 - zmena záložného veriteľa na základe zmluvy o postúpení pohľadávky č.1079/2019/CE. - vz.132/20

Z-7019/2019 zo dňa 19.12.2019, Rozhodnutie Daňového úradu Nitra č. 102657312/2019 zo dňa 18.11.2019, vykonateľné 22.11.2019, právoplatné 9.12.2019 o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam v zmysle ust. § 81 ods. 1 zák. č. 563/2009 Z.z. na pozemky: CKN p.č. 322/3, 322/24, 322/34, 1240/2 a stavby: centrálna miešareň s.č. 224 na CKN p.č. 322/24, kravín HS OMD II s.č. 225 na CKN p.č. 322/34, polyfunkčný objekt s.č. 276 na CKN p.č. 1051/9 vo vlastníctve daňového dlžníka AMOS - SERVICES s.r.o., IČO:35953861 v podiele 1/1, vz.131/2020.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 03.06.2026 bez účasti vlastníka nehnuteľnosti a 24.08.2026 za účasti zástupcu vlastníka nehnuteľností a za účasti zástupcu zadávateľa znaleckého posudku.

Znalcovi boli budovy sprístupnené, bolo umožnené zameranie nehnuteľností a vytvorenie fotodokumentácie.

Zameranie vykonané dňa 03.06.2026.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 03.06.2026 a 24.08.2026.

d) Technická dokumentácia:

Projektová dokumentácia stavby nebola poskytnutá zadávateľom.

Skutkový stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

Znalcovi ku ohodnoteniu neboli predložené žiadne doklady o veku nehnuteľnosti. Vek stavby je určený na základe zistenia od vlastníka nehnuteľnosti pri obhliadke.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra

- stavba skladu evidovaná ako centrálna miešareň súp.č. 224 na parc.č. 322/24, k.ú. Horná Seč je evidovaná v popisných a geodetických údajoch katastra,
- stavba skladu evidovaná ako kravín súp.č. 225 na parc.č. 322/34, k.ú. Horná Seč je evidovaná v popisných a geodetických údajoch katastra,
- pozemky parc.č. 322/3, 322/24, 322/34 a 1240/2, k.ú. Horná Seč majú uvedený druh pozemku, ktorý je v súlade so skutkovým stavom alebo sa taký druh nevylučuje a sú zakreslené v katastrálnej mape. Využitie pozemku je v súlade so skutkovým stavom alebo sa taký druh nevylučuje a sú zakreslené v katastrálnej mape.

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

Sklad evidovaný ako centrálna miešareň súp.č. 224 na parc.č. 322/24, k.ú. Horná Seč.

Sklad evidovaný ako kravín súp.č. 225 na parc.č. 322/34, k.ú. Horná Seč.

Príslušenstvo na parc.č. 322/3, 322/24 a 322/34, k.ú. Horná Seč (ploty).

Vonkajšie úpravy parc.č. 322/3, 322/24 a 322/34, k.ú. Horná Seč (prípojka elektriny, vody, kanalizácie, vodomerná šachta, predložené schody a chodníky).

Pozemky:

Parc.č. 322/3, 322/24 a 322/34, k.ú. Horná Seč

Parc.č. 1240/2, k.ú. Horná Seč

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

Polyfunkčný objekt súp.č. 276 na parc.č. 1051/9, k.ú. Horná Seč, evidovaný na liste vlastníctva 828.

Pozemky:

Nie sú

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):

Ide o existujúce stavby pôvodného JRD, využívané ako sklady, v zastavanom území obce, v okrajovej časti, v areále bývalého roľníckeho družstva.

Lokalita nie je pokrytá územným plánom. Obec nemá vypracovaný územný plán.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)****2.1.1 Sklad - centr. miešareň súp.č.224, parc.č.322/34, k.ú. Horná Seč****POPIS STAVBY**

Stavba skladu evidovaná ako centrálna miešareň súp.č. 224 sa nachádza v obci Horná Seč, vo výrobnnej časti obce, na pozemku parc.č. 322/24, k.ú. Horná Seč, okres Levice.

Stavba je situovaná v zastavanom území obce, v zástavbe niekoľkých výrobnno-prevádzkových a skladových stavieb v areále pôvodného roľníckeho družstva. Stavba sa nachádza v oplotenom areále, prístup ku stavbe je po vnútro areálovej nespevnenej komunikácii alebo po zaužívanej nespevnenej komunikácii na okraji obce s priamym prístupom ku stavbe.

Prístup ku stavbe nie je právne zabezpečený, na parcele, kde sa nachádza vstup do areálu, nie je zriadené vecné bremeno práva prechodu. Avšak podľa rozloženia parciel prístup na pozemky z verejnej komunikácie je možný.

Charakter stavby:

Stavba je samostatne stojaci objekt halového typu - jednolodňová hala s kovovou konštrukciou. Objekt má 1. nadzemné podlažie a vstavbu priestoru kancelárie. Objekt nie je podpivničený.

Aktuálny stav:

Objekt je v užívaní od roku 1950-1960, podľa vyjadrenia zástupcu vlastníka nehnuteľnosti, do výpočtu uvažujem rok 1955. Do prevádzky bol daný ako výrobná budova slúžiaca bývalému JRD. V rokoch 2013-2014 prešla budova jemnou modernizáciou, kedy boli realizované plastové brány a betónové podlahy. Stavba prešla zmenou účelu užívania na sklady minerálnej vody. V súčasnosti je stavba využívaná pre skladové účely a opravu vozidiel.

Technický stav budovy zodpovedá opotrebeniu primeranému veku domu a rekonštrukcii, technický stav je veľmi dobrý.

Zatriedenie stavby: Stavba má charakter halovej stavby v zmysle ustanovení platných predpisov. Stavba v čase obhliadky slúži ako prevádzka autoservisu. Preto stavbu hodnotím ako halu pre garážovanie, opravu a údržbu vozidiel. Hodnotenie stavby ako nebytovej budovy pre poľnohospodárske účely by nezodpovedalo reálnym nadobúdacím nákladom na tento typ stavby.

Dispozičné riešenie:

Budova má niekoľko vstupov a brán. Interiér tvorí jedna miestnosť so vstavbou kancelárskeho priestoru na západnej strane.

Konštrukčné hľadisko:

Základy sú betónové pätky kombinované s betónovými základovými pásmi s vodorovnou izoláciou. Zvislé nosné konštrukcie sú oceľový rám so zavetrením. Obvodové steny tvorí murivo z pálenej tehly. Strecha objektu je sedlová, konštrukcia z oceľových väzníkov, krytina z vlnitého plechu (pôvodná). Klampiarske konštrukcie strechy nie sú.

Úpravy vonkajších povrchov - vonkajšia fasáda vápenná omietka brizolit, značne opadaná. Úpravy vnútorných povrchov vnútorné omietky vápenné. V stavbe sú zavesené podhlady. Okná sú zo sklobetónu. Dvere sú jednoduché, hladké. Brána je plastová rolovacia, zateplená, motoricky otváraná. Podlahy hrubé betónové a betónové leštené.

Elektroinštalácia je svetelná aj motorická.

Stavba je napojená na **inžinierske siete**: elektrická energia.

Prístup ku stavbe je priamo z miestnej nespevnenej verejnej komunikácie.

Výpočet východiskovej a technickej hodnoty:

Pri výpočte východiskovej a technickej hodnoty je uvažovaná plocha zistená pri obhliadke.

Pre stanovenie východiskovej hodnoty posudzovaných nehnuteľností je použitý koeficient cenovej úrovne $k_{cu}=4,199$ prevzatý z tabuľky "Koeficienty cenovej úrovne pre metodiku USZ" pre IIQ/2026, voči IV.Q/1996 uverejnenej na internetovej stránke Ústavu súdneho znelectva.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 52 haly garáží osobných automobilov

KS: 1242 Garážové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(26,8*12,2+13,8*12,2+5,0*12,2)*0,4$	222,53
Vrchná stavba	
$(26,8*12,2)*(4,3+4,9)/2+(13,8*12,2)*4,3+(5,0*12,2)*5,3$	2 551,26
Zastrešenie	
$(26,8+13,8)*(12,2*2,4/2)+5,0*(12,2*2,4/2)$	667,58
Obstavaný priestor stavby celkom	3 441,37

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 1\,647 / 30,1260 = 54,67 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie: $k_k = 0,948$ (kovová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	26,8*12,2+13,8*12,2+5,0*12,2	556,32	Repr.	$\frac{((26,8*12,2)*(4,3+4,9)/2+(13,8*12,2)*4,3+(5,0*12,2)*5,3)/(40,6*12,2+5,0*12,2)}{}$	4,586

Priemerná zastavaná plocha: $(556,32) / 1 = 556,32 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(556,32 * 4,586) / (556,32) = 4,59 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{zp} = 0,92 + (24 / 556,32) = 0,9631$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{vp} = 0,40 + (3,60 / 4,59) = 1,1843$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $c_{pi} * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	11,66
2	Zvislé konštrukcie	24,00	1,00	24,00	25,47
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,54
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	10,60
5	Krytina strechy	3,00	0,80	2,40	2,55

6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,36
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	2,55
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,18
12	Vráta	2,00	2,00	4,00	4,24
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,30
14	Povrchy podláh	5,00	1,50	7,50	7,95
15	Vykurovanie	1,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,36
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	4,24
Spolu		100,00		94,30	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 94,30 / 100 = 0,9430$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 4,199$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 54,67 €/m^3 * 4,199 * 0,9430 * 0,9631 * 1,1843 * 0,948 * 0,95$$

$$VH = 222,3677 €/m^3$$

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	11,66	1955	175	71	4,73
2	Zvislé konštrukcie	25,47	1955	140	71	12,92
3	Stropy	9,54	1955	140	71	4,84
4	Zastrešenie bez krytiny	10,60	1955	110	71	6,84
5	Krytina strechy	2,55	1955	80	71	2,26
6	Klmpiarske konštrukcie	0,00	1955	0	0	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,36	2014	70	12	1,09
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,55	1955	70	71	2,59
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1955	0	0	0,00
10	Schody	0,00	1955	0	0	0,00
11	Dvere	3,18	1955	80	71	2,82
12	Vráta	4,24	2014	40	12	1,27
13	Okná	5,30	1955	80	71	4,70
14	Povrchy podláh	7,95	2014	80	12	1,19
15	Vykurovanie	0,00	1955	0	0	0,00
16	Elektroinštalácia	6,36	2014	40	12	1,91

17	Bleskozvod	0,00	1955	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	1955	0	0	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1955	0	0	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1955	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1955	0	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1955	0	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1955	0	0	0,00
24	Výťahy	0,00	1955	0	0	0,00
25	Ostatné	4,24	2014	50	12	1,02
Opotrebenie						48,18%
Technický stav						51,82%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$222,3677 \text{ €/m}^3 * 3441,37 \text{ m}^3$	765 249,53
Technická hodnota	51,82 % z 765 249,53 €	396 552,31

2.1.2 Sklad - kravín súp.č.225, parc.č. 322/34, k.ú. Horná Seč**POPIS STAVBY**

Stavba skladu evidovaná ako kravín súp.č. 225 sa nachádza v obci Horná Seč, vo výrobnjej časti obce, na pozemku parc.č. 322/34, k.ú. Horná Seč, okres Levice.

Stavba je situovaná v zastavanom území obce, v zástavbe niekoľkých výrobnno-prevádzkových a skladových stavieb v areále pôvodného roľníckeho družstva. Stavba sa nachádza v oplotenom areále, prístup ku stavbe je po vnútro areálovej nespevnenej komunikácii alebo po zaužíwanej nespevnenej komunikácii na okraji obce s priamym prístupom ku stavbe.

Prístup ku stavbe nie je právne zabezpečený, na parcele, kde sa nachádza vstup do areálu, nie je zriadené vecné bremeno práva prechodu. Avšak podľa rozloženia parciel prístup na pozemky z verejnej komunikácie je možný.

Charakter stavby:

Stavba je samostatne stojaci objekt halového typu - jednoloďová hala s kovovou konštrukciou. Objekt má 1. nadzemné podlažie a vstavbu sociálnych zariadení. Objekt nie je podpivničený.

Aktuálny stav:

Objekt je v užívaní od roku 1950-1960, podľa vyjadrenia zástupcu vlastníka nehnuteľnosti, do výpočtu uvažujem rok 1955. Do prevádzky bol daný ako budova slúžiaca bývalému JRD - kravín. V rokoch 2013-2014 prešla budova kompletnou rekonštrukciou spojenou so zmenou účelu užívania na sklady minerálnej vody. V súčasnosti je stavba využívaná pre skladové účely.

Technický stav budovy zodpovedá opotrebeniu primeranému veku domu a rekonštrukcii, technický stav je veľmi dobrý.

Zatriedenie stavby: Stavba má charakter halovej stavby v zmysle ustanovení platných predpisov. Stavba v čase obhliadky slúži ako sklady. Preto stavbu hodnotím ako halu pre skladovanie. Hodnotenie stavby ako nebytovej budovy pre poľnohospodárske účely by nezodpovedalo reálnym nadobúdacím nákladom na tento typ stavby.

Dispozičné riešenie:

Budova má niekoľko vstupov a brán. Interiér tvorí jedna miestnosť so vstavbou sociálnych zariadení na východnej strane.

Konštrukčné hľadisko:

Základy sú betónové pätky kombinované s betónovými základovými pásmi s vodorovnou izoláciou. Zvislé nosné konštrukcie tvorí oceľový rám so zavetrením. Výplňové murivo je murované, nové murovi je z ľahkých betónových dielcov. Strecha objektu je sedlová, konštrukcia z oceľových väzníkov, krytina z vlnitého plechu (pôvodná). Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu (pôvodné).

Úpravy vonkajších povrchov - vonkajšia fasáda vápenná omietka, pôvodná, časť stavby bez povrchovej úpravy. Úpravy vnútorných povrchov vnútorné omietky vápenné, keramické obklady v sociálnom zariadení nižšieho štandardu. Okná sú pôvodné drevené, jedno okno je plastové s izolačným dvojsklom. Dvere sú pôvodné jednoduché, hladké. Brány sú plastové rolovacia, zateplené, manuálne otvárateľné. Podlahy keramické v sociálnom zariadení, betónové leštené v hale.

Elektroinštalácia je svetelná aj motorická. Rozvody studenej vody v plastových potrubíach v sociálnom zariadení. Rozvody kanalizácie v plastových potrubíach. Príprava teplej vody je v vzprietokovom ohrievači.

V sociálnom zariadení sú keramické obklady stien, keramické umývadlá s pákovými batériami (2ks), splachovacie záchody (2ks).

Stavba je napojená na **inžinierske siete**: verejný vodovod a elektrická energia. Kanalizácia je do žumpy na pozemku.

Prístup ku stavbe je priamo z miestnej spevnenej verejnej komunikácie.

Výpočet východiskovej a technickej hodnoty:

Pri výpočte východiskovej a technickej hodnoty je uvažovaná plocha zistená pri obhliadke.

Pre stanovenie východiskovej hodnoty posudzovaných nehnuteľností je použitý koeficient cenovej úrovne $k_{cu}=4,199$ prevzatý z tabuľky "Koeficienty cenovej úrovne pre metodiku USZ" pre II.Q/2026, voči IV.Q/1996 uverejnenej na internetovej stránke Ústavu súdneho znactva.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 61 haly pre skladovanie potravín, pochúťok a nápojov

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
(73,0*10,5)*0,4	306,60
Vrchná stavba	
(73,0*10,5)*3,5	2 682,75
Zastrešenie	
73,0*(10,5*1,3/2)	498,23
Obstavaný priestor stavby celkom	3 487,58

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 1\,301 / 30,1260 = 43,19 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie: $k_k = 0,948$ (kovová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	10,5*7,3	76,65	Repr. 3,5		3,5

Priemerná zastavaná plocha: $(76,65) / 1 = 76,65 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(76,65 * 3,5) / (76,65) = 3,50 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 76,65) = 1,2331$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 3,5) = 1,4286$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $c_{pi} * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	1,00	12,00	9,73
2	Zvislé konštrukcie	29,00	1,50	43,50	35,28
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	7,30
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	8,92
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	2,43
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,80	0,80	0,65
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	4,87
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,43
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	1,00	1,00	0,81
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,62
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	1,62

13	Okná	4,00	2,00	8,00	6,49
14	Povrchy podláh	5,00	2,00	10,00	8,11
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	4,06
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,81
18	Vnútorňý vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorňá kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorňý plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	4,87
	Spolu	100,00		123,30	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 123,30 / 100 = 1,2330$$

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 4,199$$

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 43,19 €/m^3 \cdot 4,199 \cdot 1,2330 \cdot 1,2331 \cdot 1,4286 \cdot 0,948 \cdot 0,95$$

$$VH = 354,7587 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad - kravín súp.č.225, parc.č. 322/34, k.ú. Horná Seč	1955	71	9	80	88,75	11,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$354,7587 €/m^3 \cdot 3487,58 m^3$	1 237 249,35
Technická hodnota	$11,25 \% z 1 237 249,35 €$	139 190,55

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Plot okolo pozemku parc.č. 322/3**

Na predelení parcel 322/3 a 322/64 je plot zo strojového pletiva o dĺžke 45m. Technický stav plotu je primeraný veku.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	45,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	74,25m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 45 m
 Pohľadová plocha výplne: $45 \cdot 1,65 = 74,25 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,199$
 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 [%]
Plot okolo pozemku parc.č. 322/3	1980	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(45,00\text{m} \cdot 5,64 \text{ €/m} + 74,25\text{m}^2 \cdot 12,61 \text{ €/m}^2) \cdot 4,199 \cdot 0,95$	4 747,34
Technická hodnota	$8,00 \% \text{ z } 4 747,34 \text{ €}$	379,79

2.2.2 Plot okolo pozemku parc.č. 322/3 - nový

Okolo pozemku parc.č. 322/3 je plot zo strojového pletiva o dĺžke 45m z roku 2014. Technický stav plotu je dobrý, primeraný veku. V plote sa nachádza kovová brána, motoricky otváraná.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	108,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	178,20m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: $73+9+7+14+5 = 108,00 \text{ m}$
 Pohľadová plocha výplne: $108 \cdot 1,65 = 178,20 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,199$
 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 [%]
Plot okolo pozemku parc.č. 322/3 - nový	2014	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(108,00\text{m} \cdot 5,64 \text{ €/m} + 178,20\text{m}^2 \cdot 12,61 \text{ €/m}^2 + 2\text{ks} \cdot 249,12 \text{ €/ks}) \cdot 4,199 \cdot 0,95$	13 381,12
Technická hodnota	$76,00 \% \text{ z } 13 381,12 \text{ €}$	10 169,65

2.2.3 Prípojka vody

Budova kravína je napojená na odber pitnej vody z verejnej siete.

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.c) Prípojka vody DN 50 mm, vrátane navŕtacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1860/30,1260 = 61,74 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 18 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,199$
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 [%]
Prípojka vody	1990	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18 \text{ bm} * 61,74 \text{ €/bm} * 4,199 * 0,95$	4 433,11
Technická hodnota	$28,00 \% \text{ z } 4 433,11 \text{ €}$	1 241,27

2.2.4 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta (betónová armatúrna šachta) sa nachádza na parc.č. 322/3 pri budove kravína.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.6. Armatúrna šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.6.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7850/30,1260 = 260,57 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $2,45 * 2,9 * 2,1 = 14,92 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,199$
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	1990	36	24	60	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

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

Východisková hodnota	14,92 m ³ OP * 260,57 €/m ³ OP * 4,199 * 0,95	15 508,25
Technická hodnota	40,00 % z 15 508,25 €	6 203,30

2.2.5 Prípojka kanalizácie

Kanalizácia z budovy kravína je odvedená do žumpy na pozemku parc.č. 322/3.

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.d) Prípojka kanalizácie DN 250 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1370/30,1260 = 45,48 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 6 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,199$
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 [%]
Prípojka kanalizácie	1990	36	24	60	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 45,48 \text{ €/bm} * 4,199 * 0,95$	1 088,53
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 1 088,53 \text{ €}$	435,41

2.2.6 Žumpa

Kanalizácia z budovy kravína je odvedená do žumpy na pozemku parc.č. 322/3.

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: 12 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,199$
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	1990	36	34	70	51,43	48,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,199 * 0,95$	5 164,06
Technická hodnota	$48,57 \% \text{ z } 5 164,06 \text{ €}$	2 508,18

2.2.7 Prípojka elektriny - kravín

Stavba kravína je napojená na zemné elektrické rozvody s priamym napojením do verejnej siete.
V čase obhliadky je elektrina odpojená.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.1) káblová prípojka zemná Al 4*35 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $490/30,1260 = 16,27 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $9,76 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 20 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
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 [%]
Prípojka elektriny - kravín	2014	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20 \text{ bm} * (16,27 \text{ €/bm} + 0 * 9,76 \text{ €/bm}) * 4,199 * 0,95$	1 298,04
Technická hodnota	$76,00 \% \text{ z } 1 298,04 \text{ €}$	986,51

2.2.8 Prípojka elektriny - centr. miešareň

Stavba centr. miešarne je napojená na zemné elektrické rozvody s priamym napojením do verejnej siete.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.1) káblová prípojka zemná Al 4*35 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $490/30,1260 = 16,27 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $9,76 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 26 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
 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 [%]
Prípojka elektriny - centr. miešareň	2014	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$26 \text{ bm} * (16,27 \text{ €/bm} + 0 * 9,76 \text{ €/bm}) * 4,199 * 0,95$	1 687,45
Technická hodnota	76,00 % z 1 687,45 €	1 282,46

2.2.9 Spevnené plochy - nakladacia plošina

Pri budove kravína je vybudovaná nakladacia plocha z monolitického betónu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.c) Do hrúbky 250 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $430/30,1260 = 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $5,0 * 5,6 = 28 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
 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 [%]
Spevnené plochy - nakladacia plošina	2014	12	48	60	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$28 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,199 * 0,95$	1 593,86
Technická hodnota	80,00 % z 1 593,86 €	1 275,09

2.2.10 Spevnené plochy - rampa

Pri budove kravína je vybudovaná nakladacia plocha z monolitického betónu. Ku nej vedie rampa prepojená so spevnenými plochami.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $10,0 \cdot 4,0 + 6,0 \cdot 4,0 = 64 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,199$
 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 [%]
Spevnené plochy - rampa	2014	12	48	60	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$64 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 4,199 \cdot 0,95$	2 795,53
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 2 795,53 \text{ €}$	2 236,42

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Bytové a nebytové budovy (haly)		
Sklad - centr. miešareň súp.č.224, parc.č.322/34, k.ú. Horná Seč	765 249,53	396 552,31
Sklad - kravín súp.č.225, parc.č. 322/34, k.ú. Horná Seč	1 237 249,35	139 190,55
Ploty		
Plot okolo pozemku parc.č. 322/3	4 747,34	379,79
Plot okolo pozemku parc.č. 322/3 - nový	13 381,12	10 169,65
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody	4 433,11	1 241,27
Vodomerná šachta	15 508,25	6 203,30
Prípojka kanalizácie	1 088,53	435,41
Žumpa	5 164,06	2 508,18
Prípojka elektriny - kravín	1 298,04	986,51
Prípojka elektriny - centr. miešareň	1 687,45	1 282,46
Spevnené plochy - nakladacia plošina	1 593,86	1 275,09
Spevnené plochy - rampa	2 795,53	2 236,42
Celkom:	2 054 196,17	562 460,94

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**VŠEOBECNÁ HODNOTA (VŠH)**

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti, ktorá je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mohli dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže pri

pochívom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou aj opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je súčet všeobecnej hodnoty stavieb a všeobecnej hodnoty pozemkov.

Všeobecnú hodnotu stavieb je možné zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou alebo kombinovanou metódou.

Všeobecnú hodnotu pozemkov je možné zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou alebo kombinovanou metódou.

a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Hodnotenú nehnuteľnosť sa nachádzajú v okrajovej časti zastavaného územia obce Horná Seč, k.ú. Horná Seč, okres Levice. Nehnuteľnosť sú situované v rovinatom teréne, v areále bývalého JRD, v lokalite zastavanej prevažne skupinovú zástavbou výrobo-Prevádzkových stavieb, skladových hál, výrobných hál štandardného až nižšieho vyhotovenia. V blízkosti stavieb sa nachádzajú polia a lúky. Stavby sú prístupné po vnútro areálovej betónovej a nespevnenej komunikácii. Tento prístup nie je právne zabezpečený, na predmetnej parcele nie je zriadené vecné bremeno práva prechodu a prejazdu. Avšak podľa rozloženia parciel prístup na pozemky z verejnej komunikácie je možný. Ďalší prístup ku stavbe je po nespevnenej zaužívaní komunikácii za obcou.

Obec Horná Seč má takmer 600 obyvateľov. Nachádza sa 5km na juhozápad od okresného mesta Levice, 40km na juhovýchod od krajského mesta Nitra.

V obci je obecny úrad, pošta, materská škola, základná škola, ubytovanie, základné obchody. V obci sú možnosti zamestnania alebo je zamestnanie v dosahu dopravy okresného mesta Levice

V obci funguje autobusová doprava do okolitých miest a obcí.

V mieste je možnosť napojenia na inžinierske siete vody a elektriny.

V blízkosti hodnotených nehnuteľností sa nenachádza žiadna významná prírodná lokalita.

Pri obci sa nevyskytujú významné kultúrne a historické pamiatky. V posudzovanej lokalite je malá hustota obyvateľstva, v okolí sa nevyskytujú konfliktné skupiny ľudí. Dopyt po nehnuteľnostiach hodnoteného typu v lokalite je výrazne nižší ako ponuka.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Ohodnocovaná nehnuteľnosť – v súčasnosti je využitie/účel ako budova skladu a prevádzka opravy vozidiel. Iné využitie ako pre skladové účely sa nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

Prístup ku stavbe nie je právne zabezpečený, na prístupových komunikáciách areálu bývalého JRD nie je zapísané vecné bremeno práva prechodu. Prístup ku stavbe je zabezpečený aj zaužívanou komunikáciou na juhu pozemku, tiež bez právneho zabezpečenia.

Riziká spojené s využívaním ohodnocovanej nehnuteľnosti sú uvedené na príslušných listoch vlastníctva v časti "Ťarchy".

V danej lokalite neboli zistené iné závažné riziká negatívne ovplyvňujúce plynulé a nerušené využívanie nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľnosti. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie tohto druhu nehnuteľností sa v ostatných obciach pohybuje v rozmedzí 0,2 - 0,5. V prípade, že v danom mieste je zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností, je možné priemerný koeficient zvýšiť o hodnotu 0,15 oproti pôvodnému koeficientu prislúchajúcemu pôvodnému zaradeniu.

Vzhľadom k tomu, že sa jedná o stavby skladov na okraji obce Horná Seč, ale aj so zohľadnením technického stavu nehnuteľnosti, priemerný koeficient polohovej diferenciácie bol stanovený s ohľadom na sídlo a na typ nehnuteľnosti na 0,275.

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie je vykonaný podľa Metodiky stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb a nehnuteľnosti vydanej Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva. Zdôvodnenie jednotlivých koeficientov je priamo v tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:

0,275

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,275 + 0,550)	0,825
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,550
III. trieda	Priemerný koeficient	0,275
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,151
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,275 - 0,248)	0,028

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

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.	0,151	13	1,96
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,151	30	4,53
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,550	8	4,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,275	7	1,93
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,275	6	1,65
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,275	10	2,75
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,550	9	4,95
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	0,825	6	4,95
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,275	5	1,38
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,825	6	4,95
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,275	7	1,93
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,151	7	1,06
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,275	10	2,75
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,028	8	0,22
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	0,825	9	7,43
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,275	8	2,20

17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,028	7	0,20
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,275	4	1,10
19	Názor znalca				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,151	20	3,02
	Spolu			180	53,34

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 53,34 / 180$	0,296
Všeobecná hodnota	$VSH_5 = TH * k_{PD} = 562\,460,94 \text{ €} * 0,296$	166 488,44 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

Stanovenie jednotkovej východiskovej hodnoty mernej jednotky pre stanovenie hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciácie je v súlade s vyhláškou 213/2017 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Jednotková východisková hodnota pozemku je pre ostatné obce do 5 000 obyvateľov 3,32 Eur/m². Jednotková východisková hodnota pozemku je upravená koeficientom všeobecnej situácie, využitia pozemku, dopravných vzťahov, využitia územia, technickej infraštruktúry, druhu pozemku a koeficientom zvyšujúcich a redukujúcich faktorov.

Obec Horná Seč je vzdialená 5km od okresného mesta Levice a 50km od krajského mesta Nitra. Vzhľadom k tomu, že sa jedná o obec v oblasti so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností a to najmä zo strany Zvolena, stanovujem východiskovú hodnotu pozemku vo výške 80% z východiskovej hodnoty pozemkov v Leviciach (9,96Eur/m²), a to na 7,97 Eur/m².

3.2.1.1 Pozemok C-KN k.ú. Horná Seč**POPIS**

Predmetom ohodnotenia sú pozemky C-KN parc.č. 322/3, 322/24 a 322/34, k.ú. Horná Seč, evidované na liste vlastníctva 828, k.ú. Horná Seč.

Pozemky sa nachádzajú na v okrajovej časti zastavaného územia obce Horná Seč, k.ú. Horná Seč, okres Levice a sú situované v rovinnom teréne, v lokalite zastavanej prevažne výrobnou-prevádzkovými stavbami a objektmi občianskej vybavenosti. Pozemky sú prístupné po vnútro areálovej účelovej nespevnenej komunikácii ako aj po zaužívannej komunikácii.

Vybudované sú inžinierske siete vody a elektriny, na ktoré je možnosť napojenia.

Koeficient zvyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 2,0 - na vyrovnanie cien pozemkov v obci Horná Seč.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 1,0 - nevyskytuje sa.

Pri výpočte jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku sú zohľadnené všetky faktory majúce vplyv na hodnotu pozemku, ako využitie pozemku, poloha, vybavenosť technickou infraštruktúrou.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
322/3	zastavaná plocha a nádvorie	4640,00	1/1	4640,00
322/24	zastavaná plocha a nádvorie	547,00	1/1	547,00
322/34	zastavaná plocha a nádvorie	758,00	1/1	758,00
Spolu výmera				5 945,00

Obec:
Východisková hodnota:

Horná Seč
 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80
k_v koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	0,90
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 2,00 * 1,00$	1,5552
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,5552$	5,16 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 322/3	$4\,640,00 \text{ m}^2 * 5,16 \text{ €/m}^2 * 1/1$	23 942,40
parc. č. 322/24	$547,00 \text{ m}^2 * 5,16 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 822,52
parc. č. 322/34	$758,00 \text{ m}^2 * 5,16 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 911,28
Spolu		30 676,20

3.2.1.2 Pozemok C-KN k.ú. Horná Seč

POPIS

Predmetom ohodnotenia je pozemok C-KN parc.č. 1204/2, k.ú. Horná Seč, evidovaný na liste vlastníctva 828, k.ú. Horná Seč.

Pozemok sa nachádza v centrálnej časti zastavaného územia obce Horná Seč, k.ú. Horná Seč, okres Levice a je situovaný v rovinnom teréne, v lokalite pri zástavbe rodinných domov. Pozemok má slížovitý tvar s rozmermi 91m x 1-2m, nachádza sa pozdĺž hlavnej komunikácie cez obec, prevažne pod chodníkom pre peších. Prístup ku pozemku je z verejnej komunikácie.

Koeficient zvyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 2,0 - na vyrovnanie cien pozemkov v obci Horná Seč.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,5 - vzhľadom na obmedzené využitie pozemku vzhľadom na jeho polohu, využitie ako plocha pod chodníkom pre peších ako aj tvar pozemku so šírkou max. 2m.

Pri výpočte jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku sú zohľadnené všetky faktory majúce vplyv na hodnotu pozemku, ako využitie pozemku, poloha, vybavenosť technickou infraštruktúrou.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spolu vlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1240/2	zastavaná plocha a nádvorie	90,00	1/1	90,00

Obec:

Horná Seč

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80
k_V koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	0,90
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	2,00
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,50

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 2,00 * 0,50$	0,7776
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,7776$	2,58 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1240/2	$90,00 \text{ m}^2 * 2,58 \text{ €/m}^2 * 1/1$	232,20
Spolu		232,20

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ako vhodná metóda pre stanovenie VŠH nehnuteľnosti bola zvolená metóda polohovej diferenciácie, nakoľko znalci pre stanovenie VŠH inou metódou neboli poskytnuté hodnoverné podklady. Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď zmluvné strany konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Odhad všeobecnej hodnoty je obvykle na úrovni vrátane DPH.

Pri spracovaní znaleckého posudku pre účel dobrovoľnej dražby bolo prihliadnuté na tie okolnosti, ktoré môžu ovplyvniť cenu nehnuteľností - miestne okolnosti z titulu územnoplánovacích podmienok, vzájomných susedských vzťahov, z titulu kvality a druhu stavby ako aj polohy pozemkov. Ďalej boli zohľadnené a využité všetky v tom čase znalci dostupné podklady a údaje. Znalec nezodpovedá za skryté resp. zamlčané nedostatky, ktoré sa nedalo zistiť počas obhliadky z technickej a právnej dokumentácie, alebo ktoré vyplynuli z neuvedených alebo zamlčaných skutočností. Po dostatočnom preukázaní vyššie uvedených skutočností alebo iných nedostatkov, sa všeobecná cena určená v znaleckom posudku stane neplatnou. Zadávatel a zástupca vlastníka nehnuteľností na dotaz znalca uviedol, že nemá žiadne doklady, ktoré by mali vplyv na spracovaný znalecký posudok. Koeficienty cenovej úrovne používané vo výpočtoch znaleckého posudku boli získané z internetu, z webovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva Žilina : www.usi.sk

2. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty stavby **nebytovej budovy skladu evidovanej ako centrál. miešareň súp.č. 224 na parc.č. C-KN 322/24, k.ú. Horná Seč a nebytovej budovy skladu evidovanej ako kravín súp.č. 225 na parc.č. C-KN 322/34, k.ú. Horná Seč spolu s príslušenstvom a pozemkov parc.č. C-KN 322/3, 322/24, 322/34 a 1240/2, k.ú. Horná Seč, evidované na liste vlastníctva 828, k.ú. Horná Seč, obec Horná Seč, okres Levice**, na základe objednávky z dňa 03.06.2026, za účelom výkonu dobrovoľnej dražby.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Bytové a nebytové budovy (haly)	
Sklad - centr. miešareň súp.č.224, parc.č.322/34, k.ú. Horná Seč	117 379,49
Sklad - kravín súp.č.225, parc.č. 322/34, k.ú. Horná Seč	41 200,40
Ploty	
Plot okolo pozemku parc.č. 322/3	112,42
Plot okolo pozemku parc.č. 322/3 - nový	3 010,22
Vonkajšie úpravy	
Prípojka vody	367,42
Vodomerná šachta	1 836,18
Prípojka kanalizácie	128,88
Žumpa	742,42
Prípojka elektriny - kravín	292,01
Prípojka elektriny - centr. miešareň	379,61
Spevnené plochy - nakladacia plošina	377,43

Spevnené plochy - rampa	661,98
Spolu stavby	166 488,44
Pozemky	
Pozemky C-KN k.ú. Horná Seč - parc. č. 322/3 (4 640 m ²)	23 942,40
Pozemky C-KN k.ú. Horná Seč - parc. č. 322/24 (547 m ²)	2 822,52
Pozemky C-KN k.ú. Horná Seč - parc. č. 322/34 (758 m ²)	3 911,28
Pozemky C-KN k.ú. Horná Seč - parc. č. 1240/2 (90 m ²)	232,20
Spolu pozemky (6 035,00 m²)	30 908,40
Všeobecná hodnota celkom	197 396,84
Všeobecná hodnota zaokrúhlená	197 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstodevätidesiatšedemtisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká sú uvedenú na liste vlastníctva č. 828, k.ú. Horná Seč v časti "Ťarchy", ktorý tvorí prílohu znaleckého posudku. Iné riziká spojené s užívaním ohodnocovanej nehnuteľnosti neboli zistené.

V Krupine, dňa 08.09.2026



Ing. Marta Kalinová

IV. PRÍLOHY

- 1 Písomná objednávka znaleckého posudku zo dňa 07.05.2026.
- 2 Protokol o obhliadke predmetu dražby z dňa 03.06.2026 a 24.08.2026
- 2 Výpis z listu vlastníctva č. 828 vytvorený cez katastrálny portál Kataster nehnuteľností ZBGIS z dňa 07.09.2026
- 3 Kópia z katastrálnej mapy nehnuteľností vytvorená cez katastrálny portál Kataster nehnuteľností ZBGIS z dňa 07.09.2026
- 4 Adresný bod vytvorený cez katastrálny portál Kataster nehnuteľností ZBGIS z dňa 07.09.2026
- 5 Schematický náčrt - pôdorysy podľa zamerania znalcom pri obhliadke
- 6 Inzercia podobných nehnuteľností
- 7 Fotodokumentácia z obhliadky stavby



Spisová značka: 2026/36

mail: office@1konsolidacna.sk

Ing. Marta Kalinová
Majerský rad 641/42
963 01 Krupina

V Nitre, dňa 07.05.2026

Vec: Objednávka znaleckého posudku – samostatne nehnuteľnosť

Touto cestou si u Vás spoločnosť 1.konsolidačná spol. s r.o. **objednáva vypracovanie znaleckého posudku** (podľa Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov) **na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:**

Jedná sa o pozemky vedené na Okresnom úrade Levice, katastrálny odbor pre okres Levice, obec Horná Seč, katastrálne územie Horná Seč, zapísané na liste vlastníctva č. 828 v podiele 1/1 k celku ako:

- Poľnohospodárska budova (popis stavby: Central. miešareň) so súpisným číslom 224, na pozemku parcela registra „C“, parcelné číslo 322/24,
- Poľnohospodárska budova (popis stavby: Kravín HS OMD II) so súpisným číslom 225, na pozemku parcela registra „C“, parcelné číslo 322/34,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 322/3, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 4640 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 322/24, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 547 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 322/34, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 758 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 1240/2, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 90 m²,

vo výlučnom vlastníctve: AMOS-SERVICES s.r.o., Hlavná ulica 276, 935 31 Horná Seč, IČO: 35953861.

Údaje potrebné pre vypracovanie znaleckého posudku:

Zadávatel: 1. konsolidačná, spol. s r.o., Radlinského 2, 949 01 Nitra, IČO: 43 987 397, DIČ: 202 279 3267, Okr. súd v NR, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 21675/N,

Právny úkon, na ktorý sa znalecký posudok použije:

Ohodnotenie predmetu dražby pre výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „Zákon“ v príslušnom gramatickom tvare).

• Úlohy určené zadávateľom:

1. stanoviť všeobecnú hodnotu Nehnuteľnosti (vyššie uvedenej),
2. zistiť prípadné závädy (viazanúce na Nehnuteľnosti, s Nehnuteľnosťou spojené), ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú,
3. ohodnotiť závädy, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú a upraviť príslušným spôsobom odhad ceny,
4. požiadať v mene zadávateľa osoby prítomné pri obhliadke o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú im známe o stave Nehnuteľnosti, ako aj o právach a záväzkoch viazaných na Nehnuteľnosti (na tento úkon zadávateľ znalca splnomocňuje a znalec toto splnomocnenie prijíma).

• Termín kedy bude možné vykonať ohodnotenie:

Dlžník resp. vlastník bol zadávateľom vyzvaný na sprístupnenie Nehnuteľnosti v termíne: **03.06.2026 o 10:00 hod.**, a to práve na účely vykonania ohodnotenia.

V prípade, že dlžník neumožní vykonanie ohodnotenia žiadam o postup v súlade s § 12 ods. 3 Zákona, podľa ktorého:

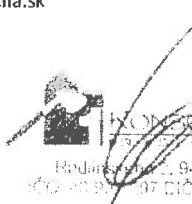
„Ak osoba, ktorá má predmet dražby v drábe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.“

Znalecký posudok žiadame vypracovať a odovzdať najneskôr do 17.06.2026.

Žiadame dodať nasledovné:

- ✓ znalecký posudok v 4 vyhotoveniach (zaslať na adresu 1. konsolidačná, spol. s r.o., Radlinského 2, 949 01 Nitra),
- ✓ znalecký posudok v elektronickej forme na CD – vo formáte WORD a aj jeho zaslanie na emailovú adresu: office@1konsolidacna.sk
- ✓ fotodokumentáciu na CD a jej zaslanie na emailovú adresu: office@1konsolidacna.sk
- ✓ vyúčtovanie znalečného.

S úctou,


KONSOLIDAČNÁ
Radlinského 2, 949 01 Nitra
IČO: 43 987 397 DIČ: 202 279 3267

1.konsolidačná spol. s r.o.

Protokol o vykonaní obhliadky predmetu dražby znalcom

vyhotovenej dražobníkom podľa § 12 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

DRAŽOBNÍK	
Obchodné meno:	1. konsolidačná, spol. s r.o.
Sídlo:	Radlinského 2, 949 01 Nitra
Údaj o zápise:	Obchodný register Okresného súdu Nitra, odd.: Sro, vložka číslo 21675/N
IČO:	43 987 397

VLASTNÍK PREDMETU OBHLIADKY	
Obchodné meno:	AMOS – SERVICES s.r.o. v konkurze
IČO:	35 953 861
Sídlo:	Hlavná ulica 276, 935 31 Horná Seč
Spoluvlastníctvo	☒ podielové ☐ bezpodielové
PREDMET DRAŽBY	
Okres: Levice Obec: Horná Seč Katastrálne územie: Horná Seč List vlastníctva: 828	
• Poľnohospodárska budova (popis stavby: Central. miešareň) so súpisným číslom 224, na pozemku parcela registra „C“, parcelné číslo 322/24, • Poľnohospodárske budova (popis stavby: Kravín HS OMD II) so súpisným číslom 225, na pozemku parcela registra „C“, parcelné číslo 322/34, • parcela registra „C“, parcelné číslo 322/3, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 4640 m², • parcela registra „C“, parcelné číslo 322/24, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 547 m², • parcela registra „C“, parcelné číslo 322/34, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 758 m², • parcela registra „C“, parcelné číslo 1240/2, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 90 m².	
Dátum a čas obhliadky:	03.06.2026 o 10:00 hod.
Miesto obhliadky (adresa predmetu obhliadky)	935 31 Horná Seč, GPS: 48.189506, 18.543876

Sprístupnenie: a) Nehnuteľnosti boli sprístupnené znalcovi za účelom vypracovania znaleckého posudku. Vlastník (nájomca / užívateľ či iná osoba) predmetu ohodnotenia týmto potvrdzuje, že na predmete ohodnotenia neviazu žiadne práva a záväzky tretích osôb, okrem uvedených na príslušnom LV, v prípade že na ohodnotenom predmete viazu práva a záväzky tretích osôb doloží o týchto skutočnostiach podklady.

b) Nehnuteľnosti neboli sprístupnené dražobníkovi a ani znalcovi za účelom vypracovania znaleckého posudku napriek predchádzajúcej výzve v zmysle § 12 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách.

v prípade že nebol predmet dražby sprístupnení uviesť dôvod:

VLASTNÍK SA NEDOSTAVIL.

Ďalšie potrebné informácie:

Kontakt na vlastníka/nájomníka/zodpovednú osobu za nehnuteľnosť:

Správca BD:

Stav nehnuteľnosti: ☐ neužívaná ☒ užívaná
(a) vlastníkom b) nájomníkom c) tretia osoba

Tento protokol je vyhotovený v 3 exemplároch. Jedno vyhotovenie je určené pre vlastníka ohodnocovanej nehnuteľnosti (v prípade nesprístupnenia môže byť vhoďené do poštovej schránky určenej k danej nehnuteľnosti).

Podpis účastníka obhliadky

Podpis znalca

Podpis pracovníka dražobnej spoločnosti

KONSOLIDAČNÁ
Radlinského 2, 949 01 Nitra
IČO: 43 987 397 DIČ: 202342287

Protokol o vykonaní obhliadky predmetu dražby znalcom

vyhotovenej dražobníkom podľa § 12 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

DRAŽOBNÍK	
Obchodné meno:	1. konsolidačná, spol. s r.o.
Sídlo:	Radlinského 2, 949 01 Nitra
Údaj o zápise:	Obchodný register Okresného súdu Nitra, odd.: Sro, vložka číslo 21675/N
IČO:	43 987 397

VLASTNÍK PREDMETU OBHLIADKY	
Obchodné meno:	AMOS - SERVICES s.r.o. v konkurze
IČO:	35 953 861
Sídlo:	Hlavná ulica 276, 935 31 Horná Seč
Spoluvlastníctvo	☐ odielové ☐ bez podielové
PREDMET DRAŽBY	
Okres: Levice Obec: Horná Seč Katastrálne územie: Horná Seč List vlastníctva: 828	
• Poľnohospodárska budova (popis stavby: Central. miešareň) so súpisným číslom 224, na pozemku parcela registra „C“, parcelné číslo 322/24, • Poľnohospodárske budova (popis stavby: Kravín HS OMD II) so súpisným číslom 225, na pozemku parcela registra „C“, parcelné číslo 322/34, • parcela registra „C“, parcelné číslo 322/3, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 4640 m², • parcela registra „C“, parcelné číslo 322/24, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 547 m², • parcela registra „C“, parcelné číslo 322/34, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 758 m², • parcela registra „C“, parcelné číslo 1240/2, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 90 m².	
Dátum a čas obhliadky:	24.08.2026 o 09:00 hod.
Miesto obhliadky (adresa predmetu obhliadky)	935 31 Horná Seč, GPS: 48.189506, 18.543876

Sprístupnenie: a) Nehnuteľnosti boli sprístupnené znalcovi za účelom vypracovania znaleckého posudku. Vlastník (nájomca / užívateľ či iná osoba) predmetu ohodnotenia týmto potvrdzuje, že na predmete ohodnotenia neviazu žiadne práva a záväzky tretích osôb, okrem uvedených na príslušnom LV, v prípade že na ohodnotenom predmete viazu práva a záväzky tretích osôb doloží o týchto skutočnostiach podklady.

b) Nehnuteľnosti neboli sprístupnené dražobníkovi a ani znalcovi za účelom vypracovania znaleckého posudku napriek predchádzajúcej výzve v zmysle § 12 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách.

v prípade že nebol predmet dražby sprístupnení uviesť dôvod:

.....

.....

.....

Ďalšie potrebné informácie:

Kontakt na vlastníka/nájomníka/zodpovednú osobu za nehnuteľnosť:

Správca BD:

Stav nehnuteľnosti: ☐ neužívaná ☐ užívaná
a) vlastníkom b) nájomníkom c) tretia osoba

Tento protokol je vyhotovený v 3 exemplároch. Jedno vyhotovenie je určené pre vlastníka ohodnocovanej nehnuteľnosti (v prípade nesprístupnenia môže byť vhodnené do poštovej schránky určenej k danej nehnuteľnosti).

Podpis účastníka obhliadky

Podpis znalca

Podpis pracovníka dražobnej spoločnosti

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 402
Obec : 502260
Katastrálne územie : 817571

Levice
Horná Seč
Horná Seč

Dátum vyhotovenia : 7.9.2026
Čas vyhotovenia : 14:45:18
Údaje platné k : 4.9.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 828

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 4

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
322/3	4640	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
322/24	547	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
322/34	758	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1240/2	90	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor
- 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 3

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
224	322/24	2	Central. miešareň		1
Iné údaje: Bez zápisu					
225	322/34	2	Kravín HS OMD II		1
Iné údaje: Bez zápisu					
276	1051/9	1	Polyfunkčný objekt		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 1051/9 pod stavbou s.č. 276 je evidovaný na liste vlastníctva č. 816.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda**Druh stavby**

- 1 Priemyselná budova
- 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 Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	AMOS - SERVICES s.r.o., Korytnica 669, Liptovská Osada, PSČ 034 73, SR, IČO: 35953861	1/1
	Titul nadobudnutia: Rozhodnutie o určení súpisného čísla č. 179/11 zo dňa 7.9.2011, geometrický plán č. 73/2011 zo dňa 13.7.2011, č. Z-5985/2011 zo dňa 28.9.2011.- vz.102/2011. Kúpna zmluva zo dňa 20.11.2012, V-4895/2012, rozhodnutie zo dňa 03.12.2012.- vz.105/2012. Kúpna zmluva č.V-4896/2012 zo dňa 30.11.2012, geom.plán č.14079992-43/2012 zo dňa 23.11.2012, Rozhodnutie zo dňa 7.12.2012.- vz.109/2012. R-176/13, Žiadosť o zmenu údajov zo dňa 4.4.2013.- vz.41/2013. V-3258/2014 - kúpna zmluva zo dňa 13.6.2014, geom.plán č. 2/2013, ZPM č.402 zo dňa 30.4.2014.- vz.170/2014. R-492/2018 zo dňa 27.6.2018, Žiadosť o zmenu údajov zo dňa 25.06.2018. -vz.74/18	
	Iné údaje: Z - 259/2021 - vz 3/21 Z - 260/2021 - vz 4/21 Z - 261/2021 - vz 5/21 Z - 262/2021 - vz 6/21 Z - 263/2021 - vz 7/21 Z - 264/2021 - vz 8/21 Z - 265/2021 - vz 9/21 Z - 266/2021 - vz 10/21 Z - 267/2021 - vz 11/21 Z - 268/2021 - vz 12/21 Z - 269/2021 - vz 13/21 Z - 270/2021 - vz 14/21 Z - 271/2021 - vz 15/21	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-453/2021 zo dňa 29.3.2021 - vyhlásenie konkurzu Uznesením Okresného súdu Žilina zo dňa 2.12.2019 sp. zn. 3K/9/2019 na majetok úpadcu AMOS - SERVICES s.r.o., IČO 35953861 na pozemky registra C KN č. 322/3, 322/24, 322/34, 1240/2, stavby: sč. 224 - centrálna miešareň na pozemku reg. C KN č. 322/24, sč. 225 - kravin IIS OMD II. na pozemku reg. C KN č. 322/34, sč. 276 - polyfunkčný objekt na pozemku reg. C KN č. 1051/9 vo vlastníctve AMOS - SERVICES s.r.o., IČO 35953861 v podiele 1/1. - vz.31/2021	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkov	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	V-5641/2016 - Zmluva o zriadení záložného práva č. 1424/CC/16-ZZ3 zo dňa 27.10.2016 v prospech: lime finance, a.s., IČO 50377159 Nitra, na pozemky registra CKN parc. č. 323/3, 322/24, 322/34, 1240/2 a stavby: centrálna miešareň so súp. č. 224 na parc. CKN č. 322/24, kravin IIS OMD II so súp. č. 225 na parc. CKN č. 322/34 a polyfunkčný objekt so súp. č. 276 na parc. č. 1051/9 - v.z. 766/16. Z-274/2020 zo dňa 16.1.2020 - zmena záložného veriteľa na základe zmluvy o postúpení pohľadávky č.1079/2019/CE. - vz.132/20.

Vlastník poradové číslo 1	V-5980/2016 - Zmluva o zriadení záložného práva č. 1449/CC/16-ZZ3 zo dňa 02.11.2016 v prospech: lime finance, a.s., IČO 50377159 Nitra, na pozemky registra CKN parc. č. 322/3, 322/24, 322/34, 1240/2 a stavby: centrálna miešareň so súp.č. 234 na parc. CKN č. 322/24, kravín HS OMD II so súp. č. 225 na parc. CKN č. 322/34 a polyfunkčný objekt so súp. č. 276 na parc. CKN č. 1051/9 - v.z. 777/16. Z-274/2020 zo dňa 16.1.2020 - zmena záložného veriteľa na základe zmluvy o postúpení pohľadávky č.1079/2019/CE. - vz.132/20.
Vlastník poradové číslo 1	Z-7019/2019 zo dňa 19.12.2019, Rozhodnutie Daňového úradu Nitra č. 102657312/2019 zo dňa 18.11.2019, vykonateľné 22.11.2019, právoplatné 9.12.2019 o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam v zmysle ust. § 81 ods. 1 zák. č. 563/2009 Z.z. na pozemky: CKN p.č. 322/3, 322/24, 322/34, 1240/2 a stavby: centrálna miešareň s.č. 224 na CKN p.č. 322/24, kravín HS OMD II s.č. 225 na CKN p.č. 322/34, polyfunkčný objekt s.č. 276 na CKN p.č. 1051/9 vo vlastníctve daňového dlžníka AMOS - SERVICES s.r.o., IČO:35953861 v podiele 1/1, vz.131/2020.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

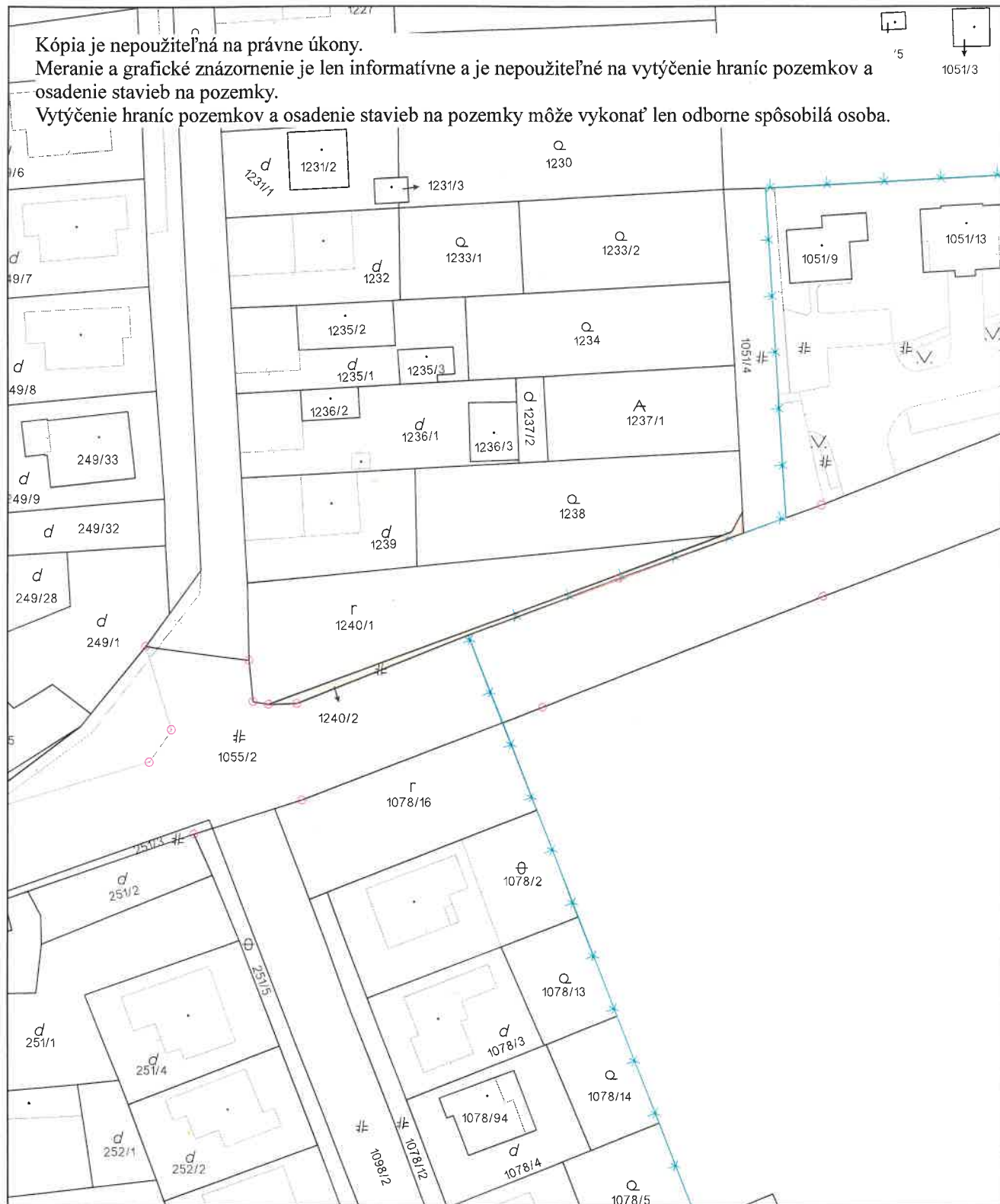
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

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



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Levice	Horná Seč	Horná Seč
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 322/24		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 2. 6. 2026 22:44:41			
Údaje platné k 1. 6. 2026 18:00:00			



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Levice	Obec Horná Seč	Katastrálne územie Horná Seč
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 1240/2 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	7. 9. 2026 15:25:05	Bez autorizácie	
Údaje platné k	4. 9. 2026 18:00:00		

Adresný bod

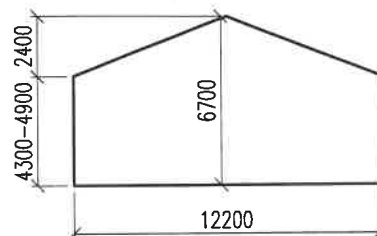
Nitriansky > Levice > Horná Seč > k.ú. Horná Seč



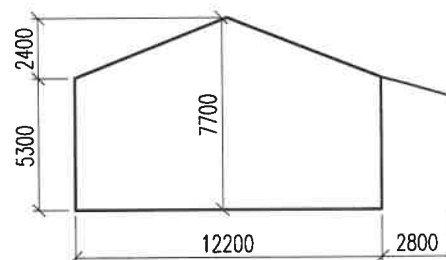
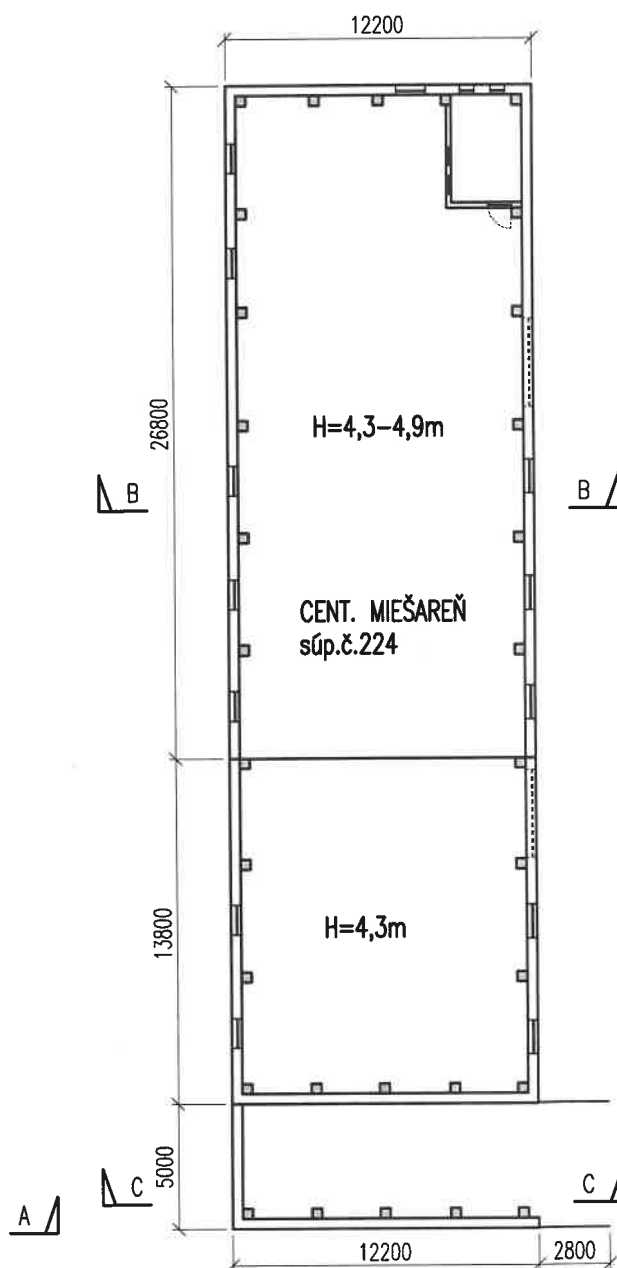
Vytlačené z aplikácie **MAPKA**. Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/2)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

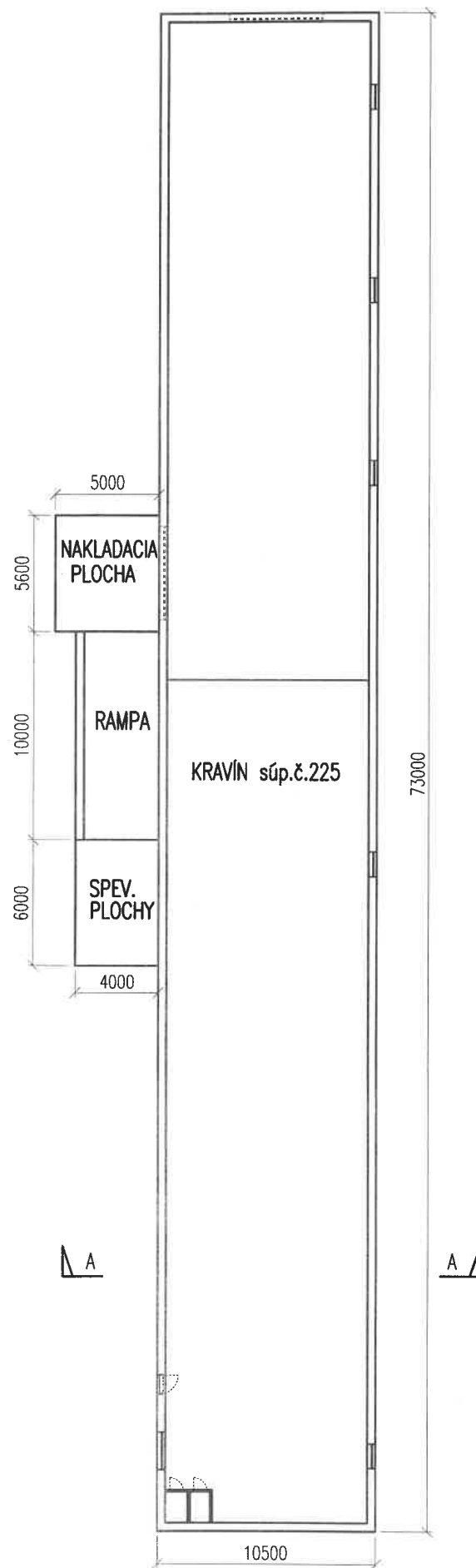
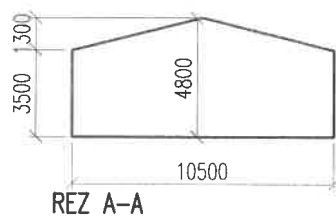


REZ B-B



REZ C-C

Z A-A



SKUTKOVÝ STAV ZO ZAMERANIA z dňa 03.06.2026
SKLAD - KRAVÍN súp.č.225, k.ú. HORNÁ SEČ

Zdroj: www.nehnutenosti.sk, www.topreality.sk



Podnikateľská príležitosť – zabehnutá reštaurácia a potraviny pri Leviciach.

Hlavná, Horná Seč (Levice)

cena dohodou

728 m² 1656 m² 1721 m²

3.9.2026 • PREVÁDZKOVÝ AREÁL HORNÁ SEČ • GEOREALITY S.R.O.



INVESTIČNÁ PRÍLEŽITOSŤ - Hala s veľkým pozemkom - Levica - priemyselná zóna

Levice

999 999 €

1111,11 €/m²

900 m² 7700 m² 7700 m²

3.9.2026 • VÝROBNÝ OBJEKT LEVICE • GLOBREALITY S.R.O.



Prenájom skladových priestorov, 25 m² - 1100 m², rôzna výška, Levica

4573, Levica

3,80 € / mesiac

3,80 €/m²

3000 m² 3500 m²

31.8.2026 • SKLADOVÝ OBJEKT LEVICE • BE POLITE S.R.O.



Ponúkam Vám do prenájmu priestorňú halu v Leviciach v uzavretom areáli.

Nádražný rad, Levica

3,00 € / mesiac

760 m² 760 m²

7.9.2026 • SKLADOVÝ OBJEKT LEVICE • LEVICKE - REALITY S.R.O.



EXKLUZÍVNA PONUKA! Spevnená plocha na prenájom v Leviciach - 1900m²

Nádražný rad, Levica

1,50 € / mesiac

1,50 €/m²

1900 m² 1900 m²

3.9.2026 • PRIEMYSELNÁ ZÓNA LEVICE • GEOREALITY S.R.O.





HALO reality - Predaj, pozemok pre rodinný dom 416 m² Horná Seč, pozemky pripravené pre výstavbu RD

HALOREALITY

Horná Seč (Levice)

39 400 €

94,71 €/m²

416 m²

27.5.2026 • POZEMOK PRE RODINNÉ DOMY HORNÁ SEČ • HALO REALITY, S.R.O.



Na predaj stavebný pozemok pri jazierku v Hornej Seči

BMreality

Horná Seč (Levice)

28 000 €

71,43 €/m²

392 m²

7.5.2026 • POZEMOK PRE RODINNÉ DOMY HORNÁ SEČ • BM REALITY



Stavebný pozemok v priemyselnej zóne s konštrukciou haly

Nádražný rad, Levice

237 000 €

79,00 €/m²

3000 m² 700 m² 3000 m²

14.5.2026 • PRIEMYSELNÁ ZÓNA LEVICE • EBEN LIVE, S.R.O.



Fotodokumentácia – Sklad - centr. miešareň súp.č. 224 a sklad - kravín súp.č. 225, k.ú. Horná Seč



Sklad súp.č. 225



Sklad súp.č. 225



Sklad súp.č. 225



Sklad súp.č. 225



Sklad súp.č. 225



Spevnené plochy



Sklad súp.č. 225



Elektromer



Žumpa



Sklad súp.č. 225



Sklad súp.č. 225



Sklad súp.č. 225



Sklad súp.č. 225



Podlahy



Sociálne zariadenie



Sociálne zariadenie



Brána



Okná



Okno



Sklad súp.č. 224



Sklad súp.č. 224



Sklad súp.č. 224



Sklad súp.č. 224



Brána



Brána



Okná



Sklad súp.č. 224



Sklad súp.č. 224



Sklad súp.č. 224



Sklad súp.č. 224 – vstavba kancelárie



Sklad súp.č. 224



Sklad súp.č. 224



Prístupová zaužívaná komunikácia



Brána



Oplotenie



Vodomerná šachta



Nakladacia rampa



Pozemok parc.č. 1240/2



Pozemok parc.č. 1240/2



Pozemok parc.č. 1240/2



Pozemok parc.č. 1240/2

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracoval/a ako znalec/znalkyňa zapísaný/á v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetví/odvetviach Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 915694.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom **226/2026**.

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



Ing. Marta Kalinová

