

Znalec:

Ing. Eva Orgovánová,

Zadávateľ:

Národné poľnohospodárske a potravinárske centrum
Hlohovecká 2
951 41 Lužianky
IČO: 42337402

Číslo spisu (objednávky): Ústna objednávka zo dňa 26.11.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 237/2025

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností

LV 979

Administratívna budova s laboratóriami s prísl. parcela číslo 5085/3,
súpisné číslo 2762

pozemok parcela číslo 5085/1 - zastavaná plocha a nádvorie
parcela číslo 5085/3 - zastavaná plocha a nádvorie
parcela číslo 5085/4 - zastavaná plocha a nádvorie
parcela číslo 5085/5 - zastavaná plocha a nádvorie

k.ú. Prešov

Počet listov (z toho príloh): 35(20)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

Prešov, 16.12.2025

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - administratívna budova s laboratóriami s prísl. parcela číslo 5085/3, súpisné číslo 2762 a pozemku na parcele číslo 5085/1, 5085/3, 5085/4 a 5085/5 v k.ú. Prešov, okres Prešov, obec Prešov podľa výpisu z listu vlastníctva číslo 979.

2. Účel znaleckého posudku: Prevod vlastníckych práv k nehnuteľnosti.

3. Dátum, ku ktorému je vypracované doplnenie k posudku (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 12.12.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 12.12.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

Geometrický plán na vydanie kolaudačného rozhodnutia na prístavbu p.č. 5085 vyhotovený KONDOR s.r.o. Prešov dňa 14.11.1995 pod číslom 128/95 a overený Katastrálnym úradom, správou katastra Prešov dňa 27.12.1995 pod číslom 1731/95 - kópia (v prílohe znaleckého posudku)

Geometrický plán na rozdelenie pozemku p.č. 5085 a zápis stavieb do katastra nehnuteľností vyhotovený GEOPLAN Prešov, s.r.o. dňa 21.06.2010 pod číslom 100/2010 a overený Správou katastra Prešov dňa 23.06.2010 pod číslom 889/2010 - kópia (v prílohe znaleckého posudku)

Kolaudačné rozhodnutie vydané Obvodným úradom životného prostredia Prešov dňa 29.01.1996 pod číslom ŽP ŠSS 4063/95-Bv/72 - kópia (v prílohe znaleckého posudku)

Oznámenie k ohláseniu stavebnej úpravy vydané Mestom Prešov dňa 09.06.2014 pod číslom B/8568/2014-Lá - kópia (v prílohe znaleckého posudku)

Pôdorys podlaží - kópia (v prílohe znaleckého posudku)

5.2 Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 979 pre katastrálne územie Prešov vytvorený cez katastrálny portál vedený Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 09.12.2025 - informatívny výpis (v prílohe znaleckého posudku)

Kópia katastrálnej mapy pre katastrálne územie Prešov vytvorená cez katastrálny portál vedený Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 09.12.2025 - informatívna kópia (v prílohe znaleckého posudku)

Register adries a stavieb v meste Prešov (doklad k veku stavieb) vedený na internetovom portáli <https://egov.presov.sk/> - kópia (v prílohe znaleckého posudku str. 438)

Zameranie a zakreslenie skutkového stavu - (v prílohe znaleckého posudku)

Fotodokumentácia - (v prílohe znaleckého posudku)

6. Použité predpisy a literatúra:

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

Vyhláška č. 228/2018 Z.z. Ministerstva spravodlivosti SR, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

Vyhláška č. 160/2023 Z.z. Ministerstva spravodlivosti SR, 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. 213/2017 Zz. ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

Zákon č. 25/2025 Zb. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon).

Vyhláška 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov v platnom znení.

Vyhláška č. 263/2018 Z. z. Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov

Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Zb. ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb

7. Definície dôležitých pojmov:

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota 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 (TH)

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty:

Všeobecná hodnota stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciácie

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

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

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

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

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

Všeobecná hodnota pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
- Metóda polohovej diferenciácie

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot (VH_{MJ} \cdot k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb:

Východisková hodnota (VH) stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) \quad [€],$$

kde: VH - východisková hodnota,

M - počet merných jednotiek,

RU - rozpočtový ukazovateľ podľa použitej metodiky v cenovej úrovni 4. štvrťroka 1996,

k_{CU} - koeficient vyjadrujúci nárast cien stavebných prác a materiálov medzi obdobím 4. štvrťroka 1996 a 3. štvrťroka 2025,

k_V - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu,

k_{ZP} - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby,

k_{VP} - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby,

k_K - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky,

k_M - koeficient vyjadrujúci územný vplyv.

Pri stanovení východiskovej hodnoty sa poškodenie alebo nedokončenie stavby zohľadňuje percentuálnym odhadom dokončenia jednotlivých konštrukcií a vybavení stavby.

Technická hodnota (TH) stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$TH = VH - HO \text{ alebo: } TH = VH(TS/100) \quad [€]$$

kde: TH - technická hodnota stavby [€],

VH - východisková hodnota stavby [€],

HO - hodnota zodpovedajúca výške opotrebovania stavby [€],

TS - technický stav stavby [%].

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

$$TS = 100 - O$$

kde O - opotrebovanie stavby [%]

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú.

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 v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie a kombinovaná metóda, pretože stavba je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Použitie 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. štvrtrok 2025.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 979 v k.ú. Prešov. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 979 vedený Okresným úradom v Prešove, katastrálnym odborom

A. Majetková podstata:

PARCELY registra C evidované na katastrálnej mape

parcelné číslo 5085/1	výmera 361 m ²	druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie
parcelné číslo 5085/3	výmera 488 m ²	druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie
parcelné číslo 5085/4	výmera 79 m ²	druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie
parcelné číslo 5085/5	výmera 40 m ²	druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie

Stavby

súpisné číslo 2762 na parcele číslo 5085/3 popis stavby: administratívna budova s laboratóriami

B. Vlastníci:

1 Slovenská republika

-

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Správca:

2 Národné poľnohospodárske a potravinárske centrum, Hlohovecká 2, Lužianky, PSČ 951 41, SR IČO: 42337402

C. Ľarchy: Bez tiarch.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 12.12.2025 za účasti zástupcu objednávateľa posudku a vlastníka nehnuteľnosti p. Ing. Stanislava Tormu. Fotodokumentácia a zameranie súčasného stavu nehnuteľností vyhotovené znalcom pri miestnej obhliadke dňa 12.12.2025.

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavby, bol poskytnutý len náčrt pôdorysu podlaží. Skutkový stav bol zistený vlastným meraním. Náčrt pôdorysu podlaží a rezu nehnuteľnosti tvorí prílohu znaleckého posudku.

Zadávateľom nebola poskytnutá stavebná dokumentácia stavby.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Na základe predložených podkladov s porovnaním so skutkovým stavom boli zistené rozdiely:

- na parcelách číslo 5085/4 a 5085/5 sú kópii KM zakreslené stavby, ktoré v skutkovom stave sa na uvedených parcelách nenachádzajú

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

Administratívna budova s laboratóriami parcela číslo 5085/3, súpisné číslo 2762

Pozemok parcela číslo 5085/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 361 m²

parcela číslo 5085/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 488 m²

parcela číslo 5085/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 79 m²

parcela číslo 5085/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 40 m²

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

Nie sú.

h) informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov:

Ohodnocovaný pozemok je zaradený v ÚPN ako plochy polyfunkčné OV + bývanie.

Zdroj:

internetový portál

https://www.presov.sk/uzemny-plan-v-interaktivnej-mape-mesta-presov-clanok/mid/386720/.html#m_386720

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Stavba:

Administratívna budova s laboratóriami, s.č. 2762, p.č. 5085/3

POPIS STAVBY

Stavba na parcele číslo 5085/3 so súpisným číslom 2762 je samostatne stojaci nepodpivničený objekt s využívaním podkrovných priestorov. Ide o administratívnu budovu s laboratóriami, ktorá v čase obhliadky nebola už využívaná.

Stavba je pravdepodobne založená na železobetónových základových pásoch, nosné zvislé konštrukcie sú murované z tehál hr. do 40 cm, vnútorné deliace zvislé konštrukcie sú taktiež murované z tehál. Strešný krov je sedlový so strešnou krytinou z pálenej škridle, klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, oplechovanie okenných parapetov je z lakoplastového plechu. Strop nad prízemím je prevažne drevený trámový s rovným podhladom, strop nad podkrovím je len čiastočne prevedený - je taktiež drevený trámový s rovným podhladom, šikminy krovu sú s obitím drevenými profilmi. Okná aj vstupné dvere sú plastové s izolačným dvojsklom, strešné okná sú drevené s izolačným dvojsklom zn. Velux. Vnútorné dvere sú drevené hladké plné resp. s presklením. V I. NP sú podlahy v kanceláriách prevažne s PVC podlahovinami, v chodbe je terrazo dlažba, v laboratóriách a v sociálno-hygienických zariadeniach sú prevažne keramické dlažby. V podkroví sú v chodbe a v kanceláriách prevažne drevené podlahy s lepenými kobercami, v sociálno-hygienických miestnostiach sú PVC podlahoviny. V kúpeľniach s WC je bežná sanita. Keramické obklady stien sú v laboratóriách, v kuchynke na I. NP a v sociálno-hygienických zariadeniach. Časť stien je s dreveným obkladom.

Dispozične sú podlažia rozdelené: I. NP - zádverie, chodba, kancelárie, laboratóriá, kuchynka, sociálno-hygienické zariadenia, schodiská, podkrovie - chodba, kancelárie, sklady, sociálno-hygienické zariadenia, kotolňa. Komunikačne sú podlažia prepojené 2-mi schodiskami - vo vstupnom priestore je schodisko kovovej konštrukcie s drevenými nástupnicami, v zadnej časti stavby je kovové schodisko.

Vykurovanie je zabezpečené z vlastnej kotolne umiestnenej v podkroví s rozvodmi do prevažne liatinových rebrových radiátorov. Zdrojom teplej vody je elektrický bojler aj prietokové ohrievače. Napojenie stavby je verejnú sieť Eli je na 220 V a 380 V, vodovodu, kanalizácie a plynovod. Objekt je zabezpečený bezpečnostným alarmom a bleskozvodom.

Stavba je z roku 1955 na základe údajov v Registri adries a stavieb v meste Prešov (v prílohe posudku). Stavba bola niekoľkokrát rekonštruovaná, podľa predložených podkladov v roku 1996 bola skolaudovaná prístavba k južnému krídlu a v roku 2014 bola realizovaná rekonštrukcia stavby - oprava strešného krovu, nová strešná krytina, výmena okien, dverí podláh, nové povrchové úpravy stien. V súčasnosti je stavba nevyužívaná, v časti s viacerými poškodeniami povrchových úprav, na stenách v I. NP prevažne zo strany od ulice je niekoľko viditeľných trhlin, strop v I. NP je v zadnej časti chodby značne poškodený zamákaním, taktiež murivo v prízemí pri stykoch s podlahami vykazuje zamákanie.

Životnosť stavby určím na základe je konštrukčného zhotovenia, prevedeným rekonštrukciám a stavu v čase obhliadky a opotrebenie vypočítam analytickou metódou z dôvodu realizovaných rekonštrukcií.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 48 budovy pre vedu a výskum, budovy laboratórií

KS: 1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Pôvodná stavba z roku 1955

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
$(25,45 \cdot 7,75 + 27,75 \cdot 7,35) \cdot 0,30$	120,36
Vrchná stavba	
$(25,45 \cdot 7,75 + 27,75 \cdot 7,35) \cdot 3,25$	1 303,90
Zastrešenie	
$(25,45 \cdot 7,75 + 27,75 \cdot 7,35) \cdot 4,05 \cdot 0,5$	812,43
Obstavaný priestor pôvodnej stavby	2 236,69

Prístavba z roku 1996

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
18,20*4,30*0,30	23,48
Vrchná stavba	
18,20*4,30*2,80	219,13
Zastrešenie	
18,20*4,30*4,05*0,5	158,48
Obstavaný priestor prístavby	401,09

Obstavaný priestor stavby celkom: 2 637,78 m³

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,970 / 30,1260 = 98,59 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	25,45*12,05+23,25*7,35	477,56	Repr. 3,00		3
Podkrovné	1	25,45*12,05+23,25*7,35	477,56	2,40		2,4

Priemerná zastavaná plocha:

$$(477,56) / 1 = 477,56 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(477,56 * 3 + 477,56 * 2,4) / (477,56 + 477,56) = 2,70 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 477,56) = 0,9703$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,7) = 1,0778$$

Výpočet 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 [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvku na pošk. [%]
	Konštrukcie podľa RU						
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	5,71	0	0,00
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	16,20	15	2,43
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,62	0	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	5,71	0	0,00
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	2,86	0	0,00
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,95	0	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	6,67	30	2,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	1,00	4,00	3,81	0	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	1,90	0	0,00
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,86	0	0,00
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	3,81	0	0,00
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
13	Okná	6,00	2,00	12,00	11,43	0	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,86	0	0,00
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	4,76	0	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,71	0	0,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,95	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,86	0	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,86	0	0,00
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,95	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,90	0	0,00

22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	2,86	0	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	4,76	0	0,00
	Spolu	100,00		105,00	100,00		4,43

Poškodenosť stavby: 4,43 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 105,00 / 100 = 1,0500$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 4,014$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,02$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 98,59 €/m^3 * 4,014 * 1,0500 * 0,9703 * 1,0778 * 0,939 * 1,02$$

$$VH = 416,2071 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	5,97	1955	175	70	2,39
2	Zvislé konštrukcie	14,41	1955	140	70	7,21
3	Stropy	7,97	1955	140	70	3,99
4	Zastrešenie bez krytiny	5,97	1955	110	70	3,80
5	Krytina strechy	2,99	2014	70	11	0,47
6	Klmpiarske konštrukcie	0,99	2014	70	11	0,16
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,89	2014	70	11	0,77
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,99	2014	70	11	0,63
9	Vnútorné keramické obklady	1,99	2014	70	11	0,31
10	Schody	2,99	1955	140	70	1,50
11	Dvere	3,99	2014	70	11	0,63
12	Vráta	0,00	1955	0	0	0,00
13	Okná	11,96	2014	70	11	1,88
14	Povrchy podláh	2,99	2014	70	11	0,47
15	Vykurovanie	4,98	1996	70	29	2,06
16	Elektroinštalácia	5,97	1996	70	29	2,47
17	Bleskozvod	0,99	2014	70	11	0,16
18	Vnútorný vodovod	2,99	1996	70	29	1,24
19	Vnútorná kanalizácia	2,99	1996	70	29	1,24
20	Vnútorný plynovod	0,99	1996	70	29	0,41
21	Ohrev teplej vody	1,99	1996	70	29	0,82
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1955	0	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,99	1996	70	29	1,24
24	Výťahy	0,00	1955	0	0	0,00
25	Ostatné	4,98	2014	70	11	0,78
	Opotrebenie					34,63%
	Technický stav					65,37%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	2637,78 m ³ * 416,2071 €/m ³	1 097 862,76
Poškodenosť	-4,43 % z 1 097 862,76 €	-48 646,29
Východisková hodnota		1 049 216,47
Technická hodnota	65,37 % z 1 049 216,47 €	685 872,81

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v centre krajského mesta Prešov, na Raymanovej ulici, orientačné číslo stavby je 1. Objekt administratívnej budovy s laboratóriami je v súčasnosti nevyužívaný, vyžaduje opravu. Nehnuteľnosti sú dobre prístupné pre peších aj motorizovaných návštevníkov – v dosahu cca 200 m je zastávka MHD. Možnosť napojenia stavby je na verejnú sieť všetkých médií – Eli, vodovod, kanalizácia a plynovod. Prístup k nehnuteľnosti je priamo z verejnej komunikácie vo vlastníctve mesta Prešov. V blízkosti okolí sa nachádzajú prevažne stavby občianskej vybavenosti – zdravotnícke zariadenia, reštauračné prevádzky, obchodné prevádzky. Stavba je zo severozápadnej strany v tesnej blízkosti vysoko frekventovanej cesty, avšak pozemok je z časti chránený protihlukovou stenou. Okolie stavby je ovplyvňované zvýšeným hlukom a prašnosťou od dopravy. V mieste je malá až priemerná hustota obyvateľstva.

Krajské mesto Prešov má krajský úrad, VÚC, divadlá, kiná, fakultnú nemocnicu, všetky stupne a typy škôl, kompletnú sieť obchodov a služieb, banky, všetky typy športových hál.

b) Analýza využitia nehnuteľností

Nehnuteľnosť – administratívna budova s laboratóriami nebola v čase obhliadky využívaná, v časti stavby sú nutné opravy – viditeľné praskliny na stenách z juhovýchodnej strany od ulice, poškodenie povrchových úprav stien a stropov pravdepodobne od zamákania. Vzhľadom na dobré strategické miesto pre rôzne podnikateľské účely resp. pre poskytovanie služieb napr. zdravotníckeho charakteru, ubytovanie a pod. je možné stavbu po realizácii opráv plnohodnotne využívať. Bez súhlasu príslušného stavebného úradu nie je predpoklad iného účelu využívania ohodnocovaných nehnuteľností.

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

Na základe predložených vlastníckych dokladov na nehnuteľnostiach neviazne žiadna ťarcha a nie je k nim zriadené ani žiadne vecné bremeno.

Z dostupných zdrojov nie sú mi známe riziká spojené s využívaním ohodnocovaných nehnuteľností.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Ohodnocovaná stavba sa nachádza vo vyhadávanej lokalite pre podnikateľské subjekty, ide o centrum krajského mesta. V súčasnosti je stavba nevyužívaná, je nutné ju v časti poškodení opraviť, avšak vzhľadom na polohu a dispozičné riešenie je vhodná po realizácii opráv na ďalšie využívanie predovšetkým podnikateľského účelu. Stavba je menej vhodná na bývanie z dôvodu tesnej blízkosti vysoko frekventovanej cestnej komunikácie.

V súčasnosti je na trhu nehnuteľností zvýšený dopyt po nehnuteľnostiach.

Vzhľadom na súčasný technický stav nehnuteľnosti určím priemerný koeficient predajnosti vo výške 0,4.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:

0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

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 vyšší	II.	0,800	13	10,40
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,800	30	24,00

3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnutelnosť vyžaduje opravu	III.	0,400	8	3,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	0,800	7	5,60
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
6	Typ nehnuteľnosti				
	priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	0,800	10	8,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,800	9	7,20
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,800	6	4,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k SZ - SV	IV.	0,220	5	1,10
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,800	7	5,60
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,800	7	5,60
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,200	10	12,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,220	8	1,76
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,400	9	3,60
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,040	7	0,28
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	zvýšený záujem o prenájom nehnuteľností	II.	0,800	4	3,20
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,400	20	8,00
	Spolu			180	117,14

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 117,14 / 180$	0,651
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 685\,872,81 \text{ €} * 0,651$	446 503,20 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Vzhľadom na to, že ohodnocovaná stavba nie je reálne prenajímaná, pri stanovení vstupných dát do výpočtu vychádzam pre výpočet hrubého výnosu z priemerných výšok podľa dopytu resp. ponuky na verejne dostupných internetových portáloch (nehnutelnosti.sk, reality.sk...). Taktiež náklady spojené s využívaním stavby určím odhadom pre daný typ stavby, jej polohu a technický stav.

Pri zadávaní nákladov vychádzam z predpokladu, že každý nájomca si hradí energie a do nákladov zadávam:

- daň z nehnuteľnosti vypočítanú na základe stanovenej sadzby dane pre predmetnú stavbu podľa VZN 11/2024 mesta Prešov
- poistenie nehnuteľnosti - určím odborným odhadom vo výške 0,07 % z východiskovej hodnoty nehnuteľnosti
- riziko nevyužitia priestorov stanovujem vo výške 30 % z hrubých výnosov, využiteľnosť je vzhľadom na polohu dobrá a na rôzne účely, avšak v súčasnosti vyžaduje stavba opravu, čo môže mať vplyv na záujem o prenájom tejto stavby
- podiel pozemku pod stavbou na dosahovaných výnosoch je stanovená odborným odhadom znalca vo výške 7 % z dosahovaných výnosov;
- náklady na údržbu uvažujem vo výške 20 % z hrubého výnosu z dôvodu potrebných väčších nákladov na údržbu

Vo výpočte výnosovej hodnoty vychádzam z toho, že doba výnosovosti, vzhľadom na priemerný technický stav objektu, bude 15 rokov,

- aktuálna základná úroková miera Európskej centrálnej banky (sadzba hlavné refinančné operácie) k 11.6.2025 je 2,15 %

(zdroj: <https://nbs.sk/statisticke-udaje/financne-trhy/urokove-sadzby/urokove-sadzby-ecb/> -

- daňové zataženie je 1,10 % pri dani z príjmu za rok 2024 vo výške 21 %
- mieru rizika stanovujem na 2,0 %,
- úroková miera zahŕňa diskontnú sadzbu ECB platnú v čase ohodnotenia vo výške 2,15 %, mieru rizika vo výške 2,00 % (objekt s uzatvorenými nájomnými zmluvami) a daňové zataženie vo výške 1,10 % (odpovedá dani z príjmu vo výške 21 %).

vo výpočte uvažujem s konštantnými výnosmi aj nákladmi.

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
I.NP	$(25,45 \cdot 12,05 + 23,25 \cdot 7,35) \cdot 0,8$	382,05	m ²	96,00	36 676,80
Podkrovie	$(25,45 \cdot 12,05 + 23,25 \cdot 7,35) \cdot 0,6$	286,54	m ²	72,00	20 630,88
Hrubý výnos spolu:					57 307,68

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	7% z 57 307,68	4 011,54

Hrubý výnos stavby: 57 307,68 - 4 011,54 = **53 296,14 €/rok**

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
daň z nehnuteľností	$477,5 \cdot 4,645 + 477,5 \cdot 0,15$	2 289,61
vecné poistenie a poistenie zákonnej zodpovednosti	0,07 % z 1 049 216,47	734,45
Náklady na údržbu		
Náklady na údržbu	20,00 % z 53 296,14	10 659,23
Správne náklady		
prenajímanie	2,00 % z 53 296,14	1 065,92
Náklady spolu:		14 749,21

Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	30% z 53 296,14	15 988,84

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
53 296,14	14 749,21	15 988,84	22 558,09

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:	15 r.
Základná úroková sadzba ECB:	$i = 2,15 \text{ \%/rok}$
Miera rizika:	$r = 2,00 \text{ \%/rok}$
Zaťaženie daňou z príjmu:	$d = 1,10 \text{ \%/rok}$
Úroková miera:	$u = 2,15 + 2,00 + 1,10 = 5,25 \text{ \%/rok}$
Kapitalizačný úrokomer:	$k = 5,25 / 100 = 0,0525$

Likvidačná hodnota

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		446 503,20
Likvidačné náklady:		
Náklady spojené s budúcim prevodom	0,05 % z 446 503,20 €	223,25
Likvidačná hodnota:		446 279,95

Výnosová hodnota

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

$$HV = 22\,558,09 * \frac{(1 + 0,0525)^{15} - 1}{(1 + 0,0525)^{15} * 0,0525} + \frac{446\,279,95}{(1 + 0,0525)^{15}}$$

$$HV = 230\,238,28 + 207\,145,65 = \mathbf{437\,383,92 \text{ €}}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH):	685 872,81 €
Výnosová hodnota (HV):	437 383,92 €

Určenie váh podľa ÚSI:
Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{685\,872,81 - 437\,383,92}{437\,383,92} \right| * 100 = 56,81\%$$

Váha technickej hodnoty:	b	=	1
Váha výnosovej hodnoty:	a = 6,68		

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

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

$$VŠH_S = \frac{(6,68 * 437\,383,92) + (1 * 685\,872,81)}{6,68 + 1} = \mathbf{469\,739,24 \text{ €}}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	446 503,20
Kombinovaná metóda	469 739,24

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie, pretože všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou je len na základe predpokladaných resp. odborným odhadom stanovených vstupných dát.

VŠH stavieb = 446 503,20 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Identifikácia pozemku: zastavaná plocha a nádvorie

POPIS

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

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \text{ [€]},$$

kde

M - výmera pozemku v m²,

VŠH_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} \text{ [€/m}^2\text{]},$$

kde

V_{H_{MJ}} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená podľa tabuľky s klasifikáciou obcí vo vyhláske č. 213/2017 (ktorou sa mení vyhláska č. 492/2004 Z.z.)

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

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

k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00);

k_V - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00);

k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20);

k_F - koeficient funkčného využitia územia (0,80 - 2,00);

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 - 1,50),

k_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,01 - 3,00),

k_R - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99).

Ohodnocovaný pozemok je v centre krajského mesta Prešov, prístup k pozemku je z verejnej asphaltovanej komunikácie na parcele číslo 9708/3 a 9708/4 vo vlastníctve mesta, možnosť napojenia je na verejnú sieť všetkých médií.

V zmysle platného územného plánu mesta je ohodnocovaný pozemok zaradený do plôch polyfunkcie občianskeho vybavenia+bývania, pričom ide o zmiešané územie - v blízkosti sa nachádza aj niekoľko rodinných domov.

Z uvedených dôvodov a vzhľadom na to, že jednotková východisková hodnota pre jednotlivé lokality bola stanovená Vyhláškou MS SR č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláska MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, pričom od roku 2017 resp. 2004 je na trhu nehnuteľností zaznamenaný nárast cien pozemkov, pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovaného pozemku určím koeficient zvyšujúcich faktorov vo výške 2.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
5085/1	zastavané plochy a nádvoría	361	361,00	1/1	361,00
5085/3	zastavané plochy a nádvoría	488	488,00	1/1	488,00
5085/4	zastavané plochy a nádvoría	79	79,00	1/1	79,00
5085/5	zastavané plochy a nádvoría	40	40,00	1/1	40,00
Spolu výmera					968,00

Obec:

Prešov

Východisková hodnota:

 $V_{H_{MJ}} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,60
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	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	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	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 zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 2,00 * 1,00$	7,5600
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SH_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 7,5600$	200,79 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{SH_{POZ}} = M * V_{SH_{MJ}} = 968,00 \text{ m}^2 * 200,79 \text{ €/m}^2$	194 364,72 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 5085/1	72 485,19
parcela č. 5085/3	97 985,52
parcela č. 5085/4	15 862,41
parcela č. 5085/5	8 031,60
Spolu	194 364,72

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota kombinovanou a výnosovou metódou: 469 739,24 €
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 446 503,20 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 194 364,72 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Administratívna budova s laboratóriami, s.č. 2762, p.č. 5085/3	446 503,20
Pozemky	
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 5085/1 (361 m ²)	72 485,19
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 5085/3 (488 m ²)	97 985,52
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 5085/4 (79 m ²)	15 862,41
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 5085/5 (40 m ²)	8 031,60
Spolu pozemky (968,00 m²)	194 364,72
Spolu VŠH	640 867,92
Zaokrúhlená VŠH spolu	641 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 641 000,00 €

Slovom: Šesťstoštyridsaťjedentisíc Eur

V Prešove dňa 16.12.2025

Ing. Eva Orgovánová

IV. PRÍLOHY

Objednávka

Výpis z listu vlastníctva číslo 979

Kópia katastrálnej mapy pre katastrálne územie Prešov

Geometrický plán číslo 1731/95

Geometrický plán číslo 889/210

Register adries a stavieb str. 438 (doklad k veku stavby)

Kolaudačné rozhodnutie

Oznámenie k ohláseniu stavebnej úpravy

Pôdorys podlaží a rez nehnuteľností

Fotodokumentácia

Objednávka

Číslo objednávky: 1000129875

Dátum dokladu: 26.11.2025

Objednávateľ:

Národné poľnohospodárske
a potravinárske centrum
Hlohovecká 2
951 41 Lužianky
IČ DPH: SK2023975107

Dodávateľ:

3000467053
Eva Orgovánová
Volgogradská 4797/68
080 01 Prešov
DIČ: 1020992412

Miesto dodania: Národné poľnohospodárske a potravinové
centrum-OHSIaVO
Hlohovecká 2
951 41 Lužianky

Vystavil: Ing. Aneta Banášová
Kontakt:
Číslo zmluvy:

Číslo položky	Názov	Množstvo	Merná jednotka	Jednotková cena
Text položky		Dátum dodania		Cena celkom za položku
00010	Vypracovnaie znaleckého posudku, pozemky	1	JV	650,00 / 1 JV
a stavby vedené na LV č. 979 kaz.úz. Prešov v rozsahu podľa prílohy				650,00

Celková hodnota s DPH: 650,00 EUR

Kontaktná osoba:

Ment Marián Ing.
MARIAN.MENT@NPPC.SK

Poznámka:

Objednávateľ je platiteľom DPH.

Splatnosť faktúry: do 21 dní

Číslo objednávky **1000129875** uvádzajte na všetkých dokladoch.

Objednávka schválená dňa: 27.11.2025.

Mgr. Roman Vančo

generálny riaditeľ

Elektronicky schválené

Národné poľnohospodárske a potravinárske centrum, Hlohovecká 2, 951 41 Lužianky

Tel.číslo:

Mail: ANETA.BANASOVA@NPPC.SK

IČO: 42337402

DIČ: 2023975107

IBAN: SK8181800000007000498226

BIC: SPSRSKBA

Predmet požiadavky:

Vypracovanie znaleckého posudku , pozemky a stavby vedené na **L.V .č. 979 kat.úz. Prešov.**

Administratívna budova s laboratóriami, s.č. 2762, na parcele č. 5085/3, LV č. 979, k.ú. Prešov	AB - 590,80 m2, 1. poschodie, 32 miestností	1/1	parc.č. 5058/3, zastavaná plocha a nádvorie, výmera 488 m2, LV.č. 979, k.ú. Prešov, príslušenstvo, parcela č. výmera 361 m2, LV č.979, k.ú. Prešov, parc.č. 5085/4, výmera 79 m2, LV. 979, k.ú. Prešov, parcela č. 5085/5, výmera 40 m2, L.V.č. 979, k.ú. Prešov
---	---	-----	--

Celková cena vrátane DPH a všetkých nákladov spojených s vyhotovením 3 kusov v papierovej forme, 2x na CD nosiči a 1x USB kľúči = 650 EUR

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 707 Prešov
Obec : 524140 Prešov
Katastrálne územie : 849502 Prešov

Dátum vyhotovenia : 9.12.2025
Čas vyhotovenia : 16:33:02
Údaje platné k : 8.12.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 979

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 4

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
5085/1	361	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5085/3	488	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5085/4	79	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5085/5	40	Zastavaná plocha a nádvorie	17		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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
2762	5085/3	15	administratívna budova s laboratóriami		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 15 Administratívna 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	Slovenská republika, Dátum narodenia: -	1/1
	Titul nadobudnutia: Z-3578/11 - Zápis stavieb:garáže-Rozh.MsÚ č.Z./DK./2010/19220/13772/R//Iv.,laboratória-Rozh.MsÚ č.Z./DK./2010/19220/13771/R/Iv.,adm.budova-Potvrdenie MsÚ č.Z./DK./2011/17459/2762/P/Iv., GP 100/2010 - číslo zmeny 5728/2011	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca

Počet správcov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
2	Národné poľnohospodárske a potravinárske centrum, Hlohovecká 2, Lužianky, PSČ 951 41, SR, IČO: 42337402	
	Titul nadobudnutia: Z-1439/14 - Zriaďovacia listina Ministerstva pôdohospodárstva a Rozvoja vidieka SR č.4854/2013-250 - číslo zmeny 2703/2014	
	Iné údaje: K vlastníkovi č.1 je správa na všetky parcely tohto LV	
	Poznámky: Bez zápisu	

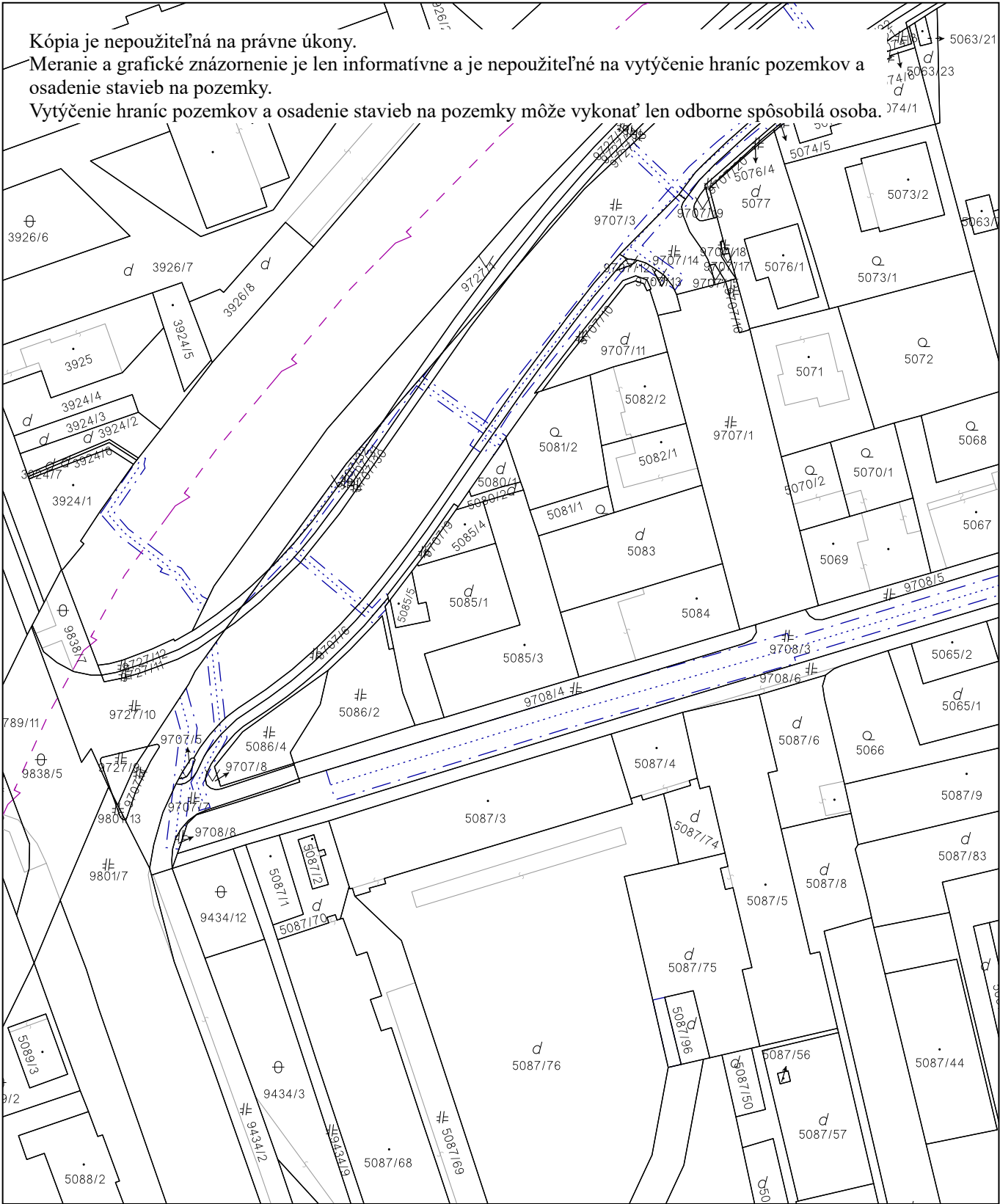
Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

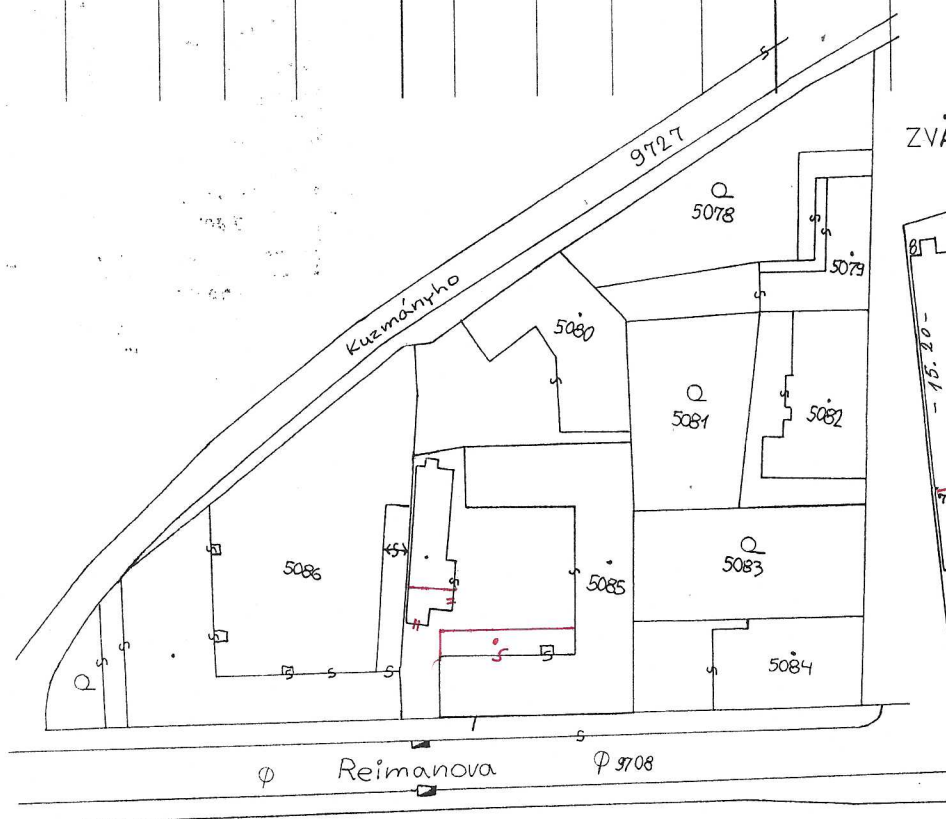
Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

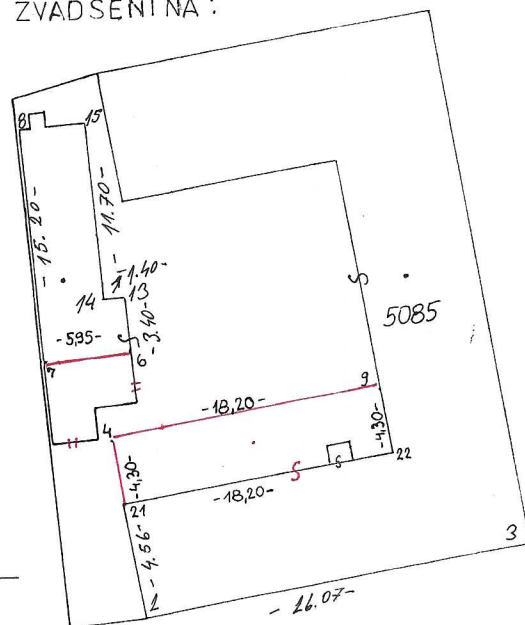


Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Prešov	Prešov	Prešov
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 5085/3 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotované automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	9. 12. 2025 16:33:46		
Údaje platné k	8. 12. 2025 18:00:00		

VÝKAZ VÝMER															
Doterajší stav						Zmeny					Nový stav				
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, nájomca - držiteľ (adresa)
PK vložky	parcely											ha	m ²		
LV	PK	KN	ha	m ²											
979		5085		1072	zast. pl.	STAV PODĽA KN					5085		1072	zast. pl. (dom, s.č. dvor)	V.Ú. PÔDNEJ ÚRODNOSTI PREŠOV



ZVÄDŠENIA :



Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľnosti

Vyhoviteľ		Okres	PREŠOV	Obec	PREŠOV	Kat. územie	PREŠOV						
KONŠTOR, s.r.o. PRÍR. Hlavná 121 080 01 PREŠOV IČO 31 699 430		Číslo plánu	128/95	Mapový list č.	4-4/33	Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 4155							
GEOMETRICKÝ PLÁN na vydanie kolaudačného rozhodnutia na prístavbu parc. č. 5085													
Zameral	Vyhotovil	Potvrdil		Overil		Meno: Ing. Imrich							
Dňa 14.11.1995	Dňa 4.12.1995	Dňa 6.12.1995	Meno: Ing. Illő	Dňa 27.12.1995	Číslo: 1731/95	Overené podľa § 8 zákona č. 46/1971 Zb.							
Meno: Ing. Steffner	Meno: Ing. Steffner	Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom		Ing. Pavol ILLO									
Nové hranice boli v prírode označené plotom a múrom													
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii													

Výkaz výmer

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m2	od parcely číslo	m2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (iná opráv.osoba) adresa, (sídlo)
Pk.vl.	Parcely														
LV	Pk	KN	ha	m2								ha	m2	Kód	
Stav právny je totožný s registrom C KN															
979		5085		1072	zastav. plocha						5085/1	361		zastav. plocha 18	SR - VÚ Pôdoznalectva a ochrany pôdy Bratislava Gagarinova č. 10 detto detto detto detto detto detto
											5085/3	488		zastav. plocha 16 11	
											5085/4	79		zastav. plocha 16 11	
											5085/5	40		zastav. plocha 16 11	
											5085/6	35		zastav. plocha 16 11	
											5085/7	40		zastav. plocha 16 11	
											5085/8	29		zastav. plocha 16 11	
Spolu :				1072								1072			

Poznámka: K žiadosti o zápis stavieb do katastra nehnuteľnosti je potrebné doložiť právoplatné rozhodnutie o pridelení súpisného čísla a tento GP.

Legenda:

Kód spôsobu využívania 16 - Pozemok na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
18 - Pozemok na ktorom je dvor

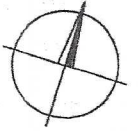
Kód druhu stavby 11 - Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností.

Vyhotovitel  GEOPLAN Prešov, s.r.o. Konštantínova č. 3, 080 01 PREŠOV IČO: 36485985, IČ DPH: SK2020015393		Kraj Prešovský Kat. územie Prešov	Okres Prešov Číslo plánu 100/2010	Obec Prešov Mapový list č. PREŠOV 4-4/33
GEOMETRICKÝ PLÁN				
Vyhotovil Dňa: 21.6.2010 Meno: Ľubomír Skirka		Autorizačne overil Dňa: 21.6.2010 Meno: Ing. Ľudovít Bakoň		Úradne overil Meno: Ing. Andrej Tarasovič Dňa: 23.6.2010 Číslo: 889/2010
Nové hranice boli v prírode označené plotom, múrmi		Náležitosti a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa §9 zákona NR SR č.213/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 510755				
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii				

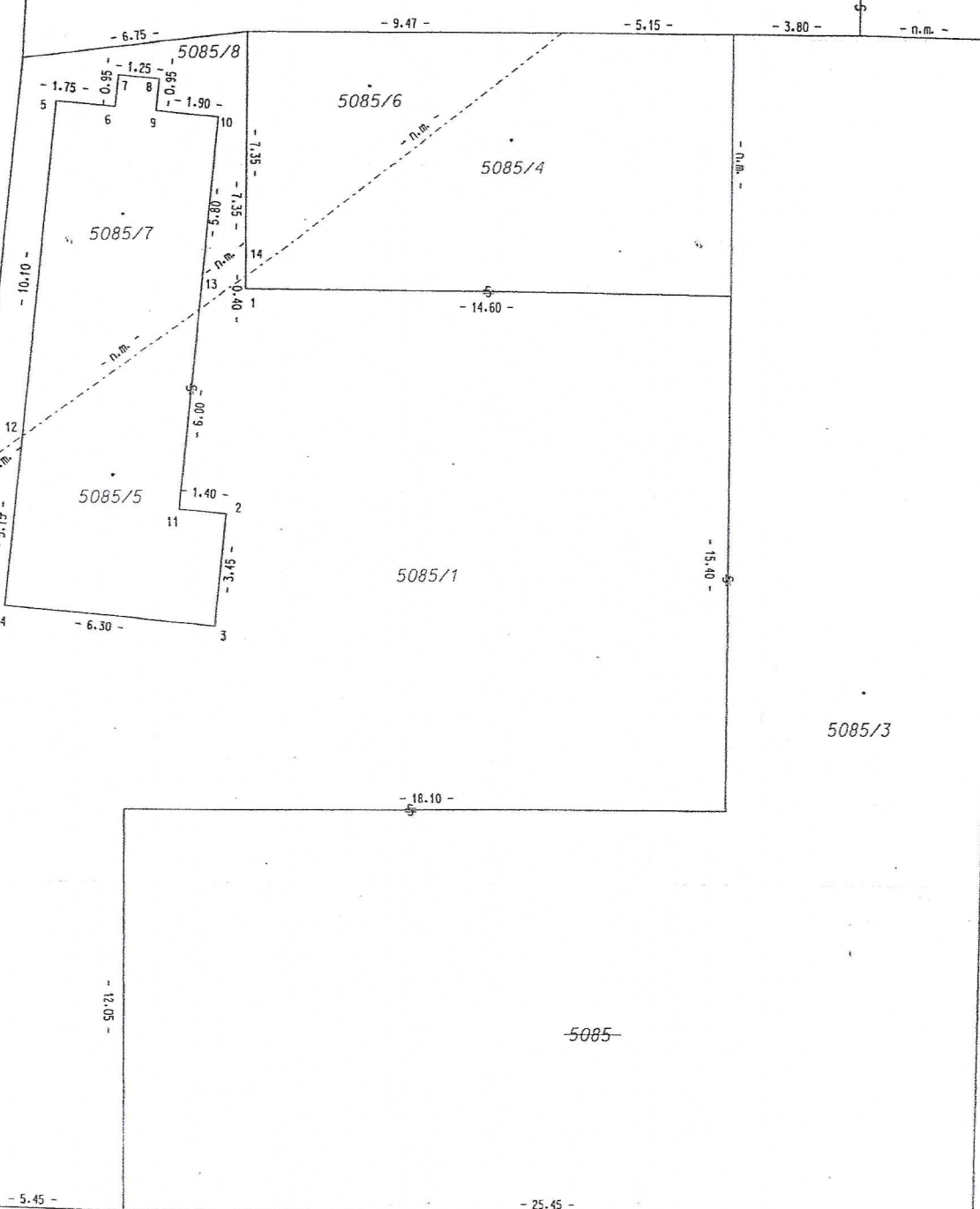


9727



5080

5086



9708/4

9708/3

Register adries a stavieb v meste Prešov

Časť mesta	Ulica	Súp. č.	Orient. č.	Popis	Rok dokonč.
Prešov	Radlinského	11132		klampiarska dielňa	
Prešov	Radlinského	11133		výrob.- prevádz. budova	
Prešov	Radlinského	11135		prevádzková budova	
Prešov	Radlinského	11136		prevádzková budova	
Prešov	Radlinského	11520		sklad	1940
Prešov	Radlinského	11538		hospodárska budova	1955
Prešov	Radlinského	11539		hospodárska budova	1955
Prešov	Radlinského	11642		opravárenská hala	2002
Prešov	Radlinského	11992		dvojgaráž	2002
Prešov	Radlinského	12005		garáž	2000
Prešov	Radlinského	12006		trafostanica	1961
Prešov	Radlinského	12445		garáž	2005
Prešov	Radlinského	12529		administratíva a sklad	1965
Prešov	Radlinského	12755		sklad	1956
Prešov	Radlinského	12894		garáže	2003
Prešov	Radlinského	14609		fitnes	2013
Prešov	Raymanova	2762	1	administratívnu budovu s laboratóriami	1955
Prešov	Raymanova	2767	2	rodinný dom	1900
Prešov	Raymanova	14378	2A	rodinný dom	2014
Prešov	Raymanova	2763	3	prevádzková budova	
Prešov	Raymanova	2768	4	zdravotná budova	1935
Prešov	Raymanova	2764	5	rodinný dom	1915
Prešov	Raymanova	8541	6	predajňa	1998
Prešov	Raymanova	2765	7	rodinný dom	1920

Číslo: ŽP ŠSS 4063/95-Bv/72

V Prešove dňa 29.1.1996

Kolaudačné rozhodnutie

VÚpÚ Prešov, Reimanova 2
podal dňa 4. 12. 1995 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia pre stavbu
"oprava a prístavba výskumnej stanice" pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie odde-
lením štátnej stavebnej správy ObÚŽP v Prešove dňa 16. 9. 1992 pod
čísлом ŽP ŠSS 2464/92-Da, Bv

Oddelenie štátnej stavebnej správy ObÚŽP v Prešove podľa §81 odst. 1 zákona č. 50/1976 Zb. v znení
zák. č. 262/92 Zb.

povoľuje užívanie

stavby "Oprava a prístavba výskumnej stanice"
na pozemku parc. č. 5085, kat. úz. Prešov

Stavba pozostáva z týchto objektov:

- 01 - Prevádzková budova
- 03 - Vodovodná prípojka

Pre užívanie stavby oddelenie ŠSS ObÚ - ŽP v Prešove určuje podľa §82 odst. zákona č. 50/1976 Zb.
v znení zák. 262/92 Zb. a §43 odst. 2 vyhlášky č. 85/1976 Zb. vyhlášky č. 378/92 Zb. tieto podmienky:

1. Vlastník stavby je v súlade s dokumentáciou overenou stavebným úradom a rozhodnutiami staveb-
ného úradu (stavebné povolenie, kolaudačné rozhodnutie) povinný udržiavať stavbu v takom staveb-
nom stave, aby nevzniklo nebezpečenstvo požiarnych a hygienických nedostatkov.
2. Zmeny v spôsobe užívania stavby sú prístupné len po predchádzajúcom ohlásení stavebnému úradu,
ktorý o nich rozhodne.

3. Do zabezpečiť súborné spracovanie geosetických prác tvoriacich súčasť dokumentácie skutočného vykonania stavby a geometrický plán na vyznačenie zmien v evidencii nehnuteľností.

Pri kolaudačnom konaní boli v uskutočnení stavby zistené drobné nedostatky, ktoré musia byť odstránené v týchto lehotách:

1. Vykonať v labor.č. 2 objektivizáciu T:
2. škodliviny (chrómu) v prac. prostredí T: 29.2.1996
3. T:
4. T:

Nepodstatné odchýlky skutočného prevedenia stavby od dokumentácie overenej v stavebnom konaní sú vyznačené v dokumentácii. Tieto odchýlky nevyžadujú zvláštne konanie.

Kolaudačné rozhodnutie je zároveň v zmysle § 82 odst. 3 zákona č. 50/1976 Zb. v znení zák. č. 262/92 Zb. osvedčením, že prevádzka je spôsobilá na plynulú a bezpečnostnú prevádzku.

Odôvodnenie

Návrh bol preskúmaný pri ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním, uskutočnenom dňa 18. 12. 1995

K stavbe sa vyjadrili tieto dotknuté orgány štátnej správy:

- ObÚ, ŠOH, Prešov

Ich stanoviská nie sú záporné ani protichodné.

ktorý je nadriadeným orgánom investora, vydal podľa § 81 odst. 1 zákona č. 50/1976 Zb. v znení zák. č. 262/92 Zb. stanovisko, že prevádzkareň a jej prevádzkové zariadenie je spôsobilé na plynulú a bezpečnostnú prevádzku.

V konaní bolo zistené, že stavba bola uskutočnená podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní

ktorý stavebný úrad konaním vedomá

Proti tomuto rozhodnutiu sa možno odvolať do 15 dní od jeho doručenia na Okresnom úrade životného prostredia v Prešove, oddelení ÚR a ŠSS. Prípadné odvolanie je potrebné podať prostredníctvom tunajšieho oddelenia.

Doručí sa:

1. VÚPÚ Prešov, Reimanova 2
2. OS ZPO Prešov
3. ObÚ ŠOH Prešov
4. Mesto Prešov vz. primátorom
5. Ing. František Mihalič, Prešov, Sabinovska 7
6. ObÚŽP Prešov, odd. ŠSS

Marián B/e m a n
vedúci oddelenia
štátnej stavebnej správy

GRAF-OPAL, Prešov

Mesto Prešov

-Sekcie stavebného úradu a urbanistiky -

Hlavná ul. 73

08001 Prešov

Číslo: B/8568/2014-Lá

Prešov dňa: 09.06.2014

OZNÁMENIE K OHLÁSENIU STAVEBNEJ ÚPRAVY

Mesto Prešov – stavebný úrad príslušný podľa § 117 stavebného zákona č. 50/76 Zb. v znení jeho noviel, ďalej v texte stavebný zákon, na základe § 57 ods. 2 stavebného zákona a súvisiacich vykonávacích predpisov, po prehodnotení Vašej žiadosti zo dňa: 16.05.2014

n e m á n á m i e t k y

ku stavebnej úprave: **objekt - Ul. Raymanova č. 1, Prešov**
parc. č. KN C 5085 /k. ú. Prešov/

stavebníka: **Národné poľnohospodárske a potravinárske**
centrum so sídlom na Ul. Hlohovecká č. 2
951 41 Lužianky

Technický popis, účel a rozsah stavebných úprav:

Predmetom stavebnej úpravy v objekte Národného poľnohospodárskeho centra na ulici Raymanova č. 1 v Prešove, parc. č. KN C 5085 bude:

Úprava objektu bude pozostávať:

1. Výmena strešnej krytiny a výmena časti jestvujúcich konštrukcií – laťovanie, strešných okenných výplní Velux v počte 10 ks.
2. Výmena okenných výplní, pričom tvar a ich členenie bude zachované.
3. Výmena dverných výplní.
4. Úprava fasády - fasádnym tekutým náterom Terranova Terracolor.,
5. výmena vstupných dverí, podláh.

Stavebník je povinný postupovať v súlade s vykonávacou vyhláškou Ministerstva životného prostredia SR č. 532 /2002 Z.z. , platnými technickými normami a je povinný dodržať nariadenie vlády SR č. 396/2006 Z.z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách.

Odpad, ktorý vznikne stavebnými prácami počas realizácie prác je stavebník povinný likvidovať v súlade so zákonom NR SR č. 232/2001 Z.z. o odpadoch a zmene a doplnení niektorých zákonov a v súlade so Všeobecným záväzným nariadením mesta Prešov.

Vybavuje: Bc. D. Liptáková

☎ 051/3100536

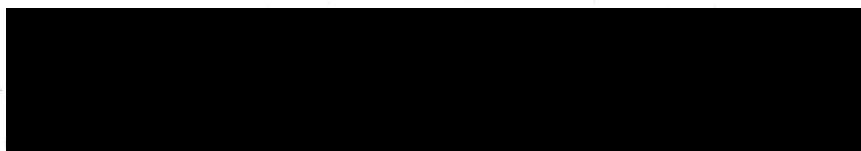
Vlastnícke právo stavebník preukázal: výpisom z listu vlastníctva

Stavebné práce je stavebník povinný uskutočňovať v súlade s § 43 g stavebného zákona. Ak sa podľa osobitných predpisov vyžaduje na vykonávanie určitých stavebných prác odborná kvalifikácia a zdravotná spôsobilosť, môže ich vykonávať iba fyzická osoba, ktorá má požadovanú odbornú kvalifikáciu a zdravotnú spôsobilosť. Ak sa na stavebné práce vzťahujú bezpečnostné alebo hygienické predpisy, technické normy, všeobecne zaužívané pracovné postupy a návody výrobcu stavebných výrobkov na spôsob použitia, stavebné práce sa musia vykonať v súlade s nimi.

Toto oznámenie stavebného úradu nenahrádza rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy požadované podľa osobitných predpisov. Stavebný úrad zároveň upozorňuje stavebníka na povinnosť dodržať pri uskutočňovaní a užívaní stavby príslušné slovenské technické normy.

Na základe § 57 ods. 2 stavebného zákona 50/1976 Zb. v znení jeho noviel, stavebník môže začať uskutočňovať stavebnú úpravu do dvoch rokov odo dňa jeho doručenia stavebníkovi.

Ohlásenie stavebnej úpravy bolo v súlade so zákonom NR SR č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch, v znení neskorších predpisov, pre navrhovateľa Národné a potravinárske centrum, Výskumný ústav pôdoznalectva a ochrany pôdy, Gagarinova č. 10, 827 13 Bratislava, sumou 30,00,- €. Správny poplatok bol zaplatený v pokladni mesta Prešov. Navrhovateľ predložil doklad o zaplatení správneho poplatku potvrdenkou.



080 01 Prešov

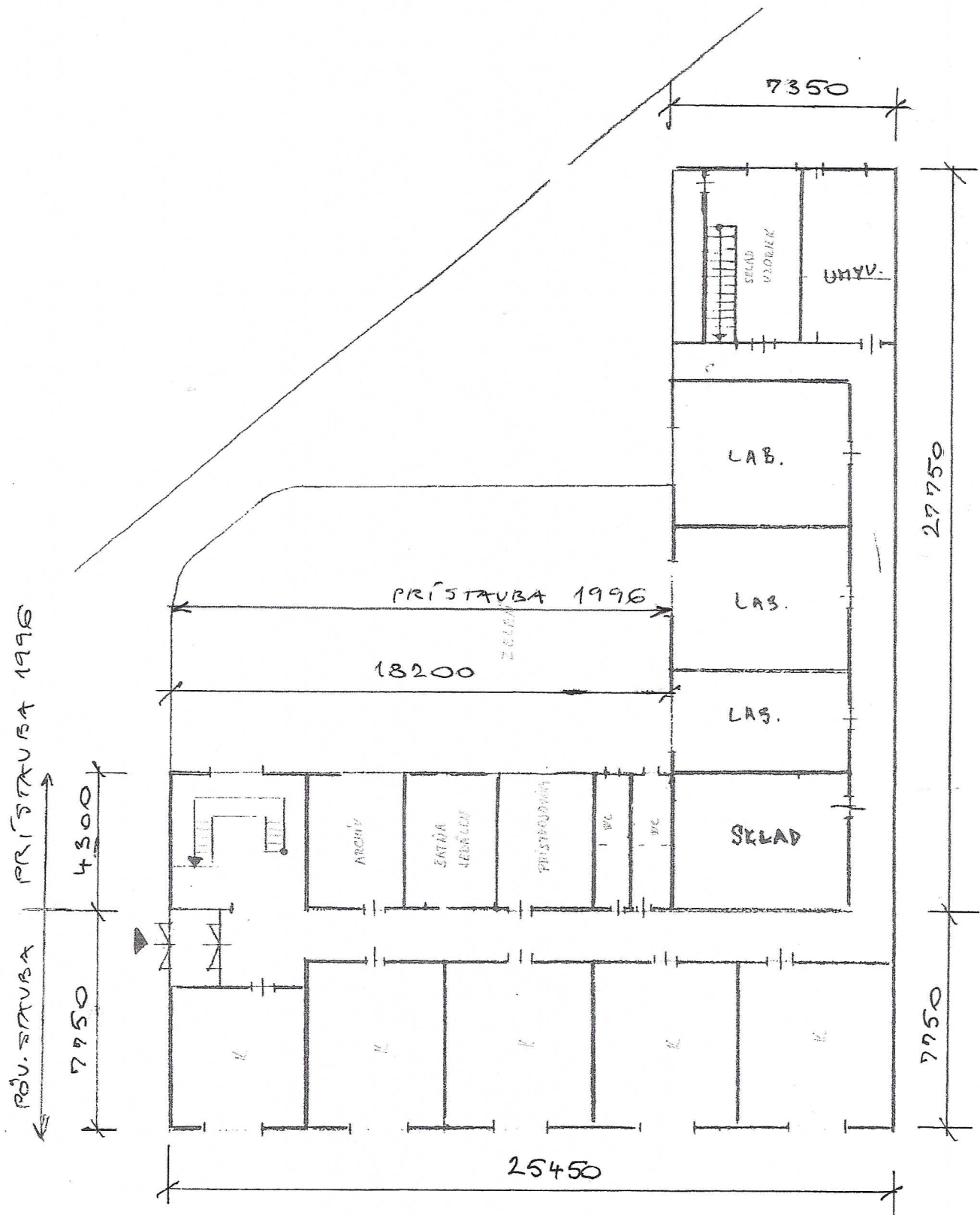
Ing. Marián Harčarik
riaditeľ

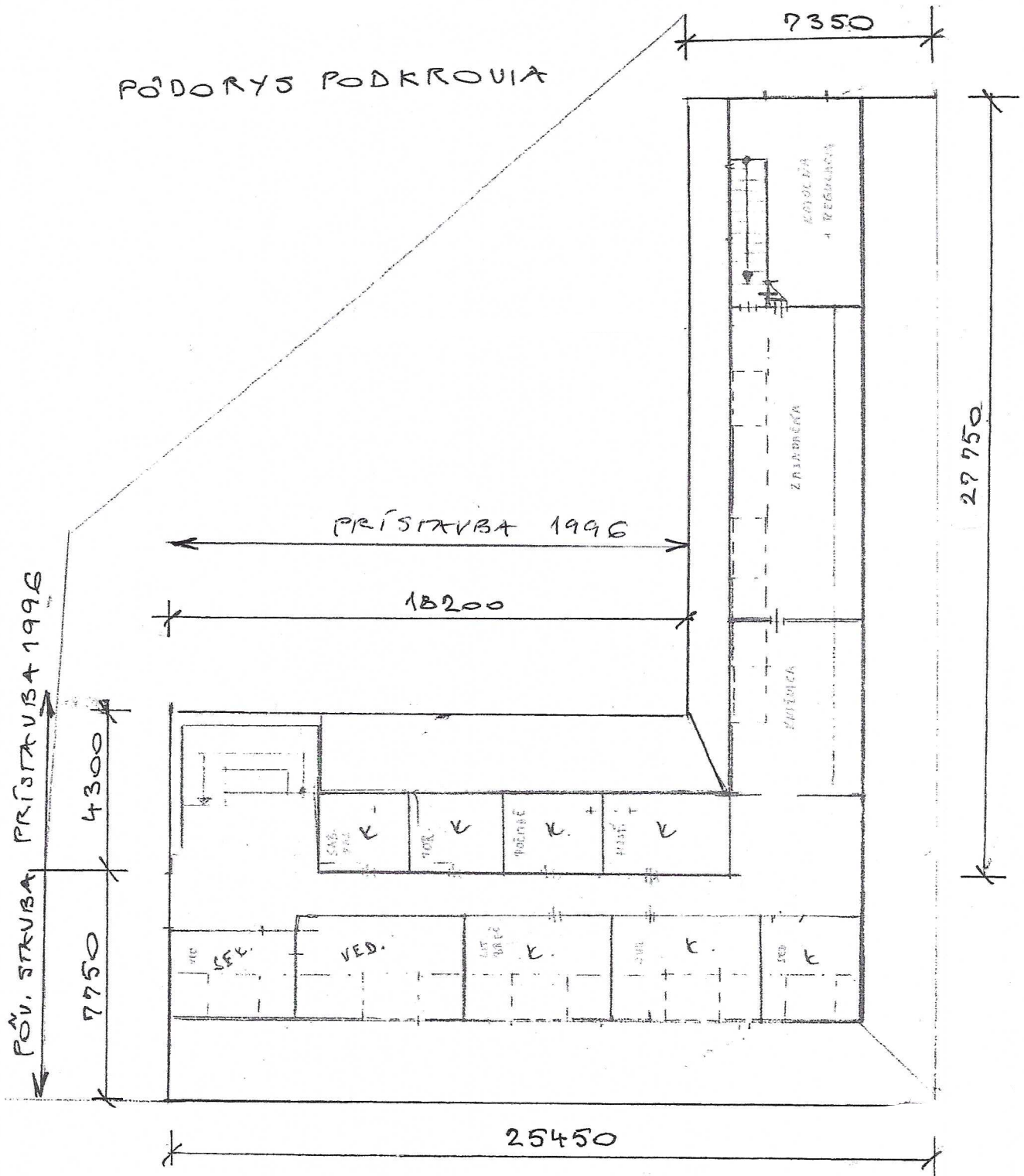
Sekcie stavebného úradu a urbanistiky

Oznámenie k ohláseniu stavebnej úpravy bude doručené:

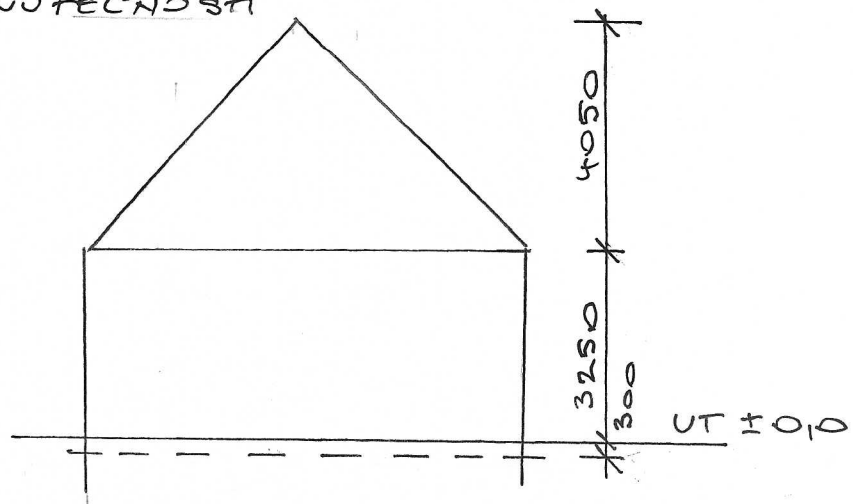
1. Národné poľnohospodárske a potravinárske centrum Hlohovecká č. 2, 951 41 Lužianky ✓
2. NPPC, Výskumný ústav pôdoznalectva a ochrany pôdy, 827 13 Bratislava –Ružinov
3. Mesto Prešov – Sekcia stavebného úradu a urbanistiky, oddelenie ÚR, pre spis

POŇORYS I. NP



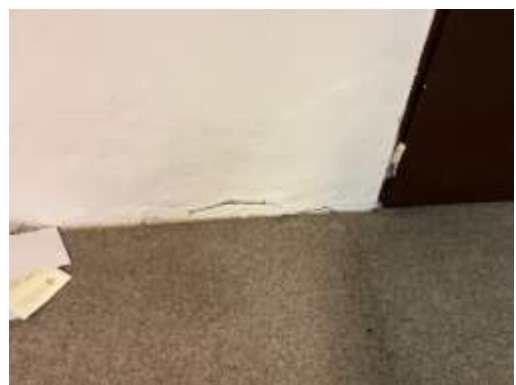


REZ NEHNUTEL'NOSTI
SCHEMA













V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie: Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností pod evidenčným číslom: 912594.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 237/2025.

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

Ing. Eva Orgovánová