

Kúpna zmluva

č. u predávajúceho: ZML-2-4/2023-230

uzavretá podľa § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a podľa zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany

Predávajúci: Slovenská republika – Štatistický úrad Slovenskej republiky
Sídlo: Lamačská cesta 3/C, 840 05 Bratislava 45
Zastúpený: Ing. Peter Peťko, MBA, predseda úradu
IČO: 00166197
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK76 8180 0000 0070 0007 2292
(ďalej len „predávajúci“ alebo „Štatistický úrad SR“)

a

Kupujúci: Silver Farm, s.r.o.
Sídlo: Striebornická 437/30, 956 41 Uhrovec
Zastúpený: Stanislav Majsniar, konateľ
IČO: 46272151
Bankové spojenie: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
pobočka zahraničnej banky
IBAN: SK61 1111 0000 0011 3957 8004
Zapísaný: Obchodný register Okresného súdu Trenčín, oddiel Sro, vložka
č. 24812/R
(ďalej len „kupujúci“)

Článok I Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je nehnuteľný majetok štátu nachádzajúci sa v katastrálnom území Klátova Nová Ves, obec Klátova Nová Ves, okres Partizánske, vedený v katastri nehnuteľností katastrálnym odborom Okresného úradu Partizánske:

a) na liste vlastníctva č. 281 v spoluvlastníckom podiele 1/1 ako

aa) stavba – školiace stredisko, so súpisným číslom 177, na pozemku parcelné číslo 240. Súčasťou stavby je vybavenie objektu uvedené v bode 2.1.1 znaleckého posudku č. 77/2022 zo dňa 04.04.2022 (ďalej len „znalecký posudok“), ktorý vypracoval Ing. Peter Vinkler, Čerešňová 3/A, Chorvátsky Grob, znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti, pozemné stavby, evidenčné číslo 913 776. Kópia znaleckého posudku je uvedená v prílohe č. 1 zmluvy. Vybavenie objektu nie je predmetom evidencie v katastri nehnuteľností.

ab) stavba – hospodárska budova, bez súpisného čísla, na pozemku parcelné číslo 239/7. Súčasťou stavby je vybavenie objektu uvedené v bode 2.1.2 znaleckého posudku. Vybavenie objektu nie je predmetom evidencie v katastri nehnuteľností

ac) pozemok – ostatná plocha, parcelné číslo 239/1 o výmere 34 527 m². Predmetom prevodu je aj plot uvedený v bode 2.2.1 znaleckého posudku, studňa uvedená v bode 2.2.2 znaleckého posudku a vonkajšie úpravy uvedené v bodoch 2.2.3 a 2.2.14 znaleckého posudku. Vybavenie objektu nie je predmetom evidencie v katastri nehnuteľností.

ad) pozemok – ostatná plocha, parcelné číslo 239/6 o výmere 2 100 m²,

ae) pozemok – zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 239/7 o výmere 88 m²,

af) pozemok – zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 239/8 o výmere 81 m²,

ag) pozemok – zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 240 o výmere 2474 m²,

b) na liste vlastníctva č. 613 v spoluvlastníckom podiele 1/1 ako

ba) pozemok – ostatná plocha, parcelné číslo 239/3 o výmere 1 088 m²,

bb) pozemok – ostatná plocha, parcelné číslo 239/4 o výmere 600 m².

2. Predmet zmluvy je podrobne popísaný v znaleckom posudku č. 77/2022 zo dňa 04.04.2022 (ďalej len „znalecký posudok“), ktorý vypracoval Ing. Peter Vinkler, Čerešňová 3/A, Chorvátsky Grob, znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti, pozemné stavby, evidenčné číslo 913 776. Kópia znaleckého posudku je uvedená v prílohe č. 1 zmluvy.
3. Súčasťou stavby – školiaceho strediska podľa bodu 1. písm. aa) tohto článku je vybavenie objektu uvedené v bode 2.1.1 znaleckého posudku. Súčasťou stavby – hospodárskej budovy podľa bodu 1. písm. ab) tohto článku je vybavenie objektu uvedené v bode 2.1.2 znaleckého posudku. Príslušenstvom pozemku – ostatnej plochy s parcelným číslom 239/1 podľa bodu 1. písm. ac) tohto článku je plot uvedený v bode 2.2.1 znaleckého posudku, studňa uvedená v bode 2.2.2 znaleckého posudku a vonkajšie úpravy uvedené v bodoch 2.2.3 a 2.2.14 znaleckého posudku.
4. Predmet zmluvy je prebytočným nehnuteľným majetkom štátu, ktorý neslúži a ani nebude slúžiť predávajúcemu na plnenie jeho úloh v rámci predmetu jeho činnosti alebo v súvislosti s ním a Rozhodnutím o prebytočnosti majetku č. 10230-1953/2023 zo dňa 23.03.2023 bol vyhlásený za prebytočný.
5. Stavba – školiace stredisko podľa bodu 1. písm. aa) tohto článku je evidovaná v Registri národných kultúrnych pamiatok, v Ústrednom zozname pamiatkového fondu pod č. 2279/1 ako pamiatkový objekt s názvom "Kaštieľ". Pozemok – ostatná plocha s parcelným číslom 239/1 podľa bodu 1. písm. ac) tohto článku, pozemok – ostatná plocha s parcelným číslom 239/6 podľa bodu 1. písm. ad) tohto článku, pozemok – zastavaná plocha a nádvorie s parcelným číslom 239/8 podľa bodu 1. písm. af) tohto článku, pozemok – zastavaná plocha a nádvorie s parcelným číslom 240 podľa bodu 1. písm. ag) tohto článku, pozemok – ostatná plocha s parcelným číslom 239/3 podľa bodu 1. písm. ba) tohto článku a pozemok – ostatná plocha s parcelným číslom 239/4 podľa bodu 1. písm. bb) tohto článku sú evidované v Registri národných kultúrnych pamiatok, v Ústrednom zozname pamiatkového fondu pod č. 2279/2 ako pamiatkový objekt s názvom "Park". Pamiatkové objekty "Kaštieľ" a "Park" tvoria spolu národnú kultúrnu pamiatku s názvom "Kaštieľ a park".
6. Kupujúci bude predmet kúpy využívať v súlade s účelom, ktorému nehnuteľný majetok slúži, a to na prevádzku školiaceho zariadenia s ubytovaním ako je uvedené v bode 3. písm. b) znaleckého posudku.

Článok II Cena

1. Všeobecná hodnota predmetu zmluvy podľa znaleckého posudku bola stanovená vo výške 2.890.000,00 eur, slovom: dvamilióny osemstodevät'desiattisíc eur.
2. Kúpna cena predmetu zmluvy je výsledkom elektronickej aukcie podľa § 8aa ods. 6 v spojení s § 8a ods. 8 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov vo výške 1.156.000,00 eur, slovom: jedenmilión stopäťdesiatšesťtisíc eur.

Článok III Platobné podmienky

1. Kupujúci, ako záujemca o účasť v elektronickej aukcii, uhradil predávajúcemu zábezpeku vo výške 115.600,00 eur, slovom stopätnásťtisíc šesťsto eur, ktorá bude použitá na úhradu kúpnej ceny za predmet zmluvy. Kupujúci uhradí predávajúcemu rozdiel uhradenej zábezpeky a kúpnej ceny vo výške 1.040.400,00 eur, slovom: jedenmilión štyridsaťtisíc štyristo eur, prevodom na účet predávajúceho v Štátnej pokladnici, IBAN: SK76 8180 0000 0070 0007 2292, najneskôr do 60 dní odo dňa nadobudnutia platnosti tejto zmluvy.
2. Za splnenie úhrady kúpnej ceny zo strany kupujúceho sa považuje deň pripísania dohodnutej sumy na účet predávajúceho.
3. Ak kupujúci neuhradí dohodnutú sumu najneskôr v posledný deň jej splatnosti, predávajúci odstúpi od zmluvy, pričom podľa § 8ab ods. 7 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov kupujúcim uhradená zábezpeka prepadne v prospech štátu.

Článok IV Osobitné ustanovenia

1. Kupujúci vyhlasuje, že pred uzavretím tejto zmluvy sa oboznámil so stavom predmetu zmluvy na mieste samom a zo znaleckého posudku, stav predmetu zmluvy mu je dobre známy a súhlasí s jeho kúpou v takom stave ako leží a stojí.
2. Návrh na vklad vlastníckeho práva k predmetu zmluvy do katastra nehnuteľností podá predávajúci po úhrade kúpnej ceny kupujúcim.
3. Právne účinky vkladu vlastníckeho práva k predmetu zmluvy vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia Okresného úradu Partizánske o jeho povolení.
4. V prípade, ak Okresný úrad Partizánske, odbor katastrálny preruší konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy, zmluvné strany sú povinné poskytovať si vzájomnú súčinnosť a odstrániť nedostatky tejto zmluvy a návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Kupujúci je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť, pokiaľ Okresný úrad Partizánske, odbor katastrálny nepovolí vklad vlastníckeho práva k predmetu prevodu do 50 dní odo dňa zaplatenia kúpnej ceny. Odstúpenie od zmluvy je potrebné oznámiť druhej strane písomne.
5. Nebezpečenstvo škody a náhodného zhoršenia predmetu zmluvy prechádza na kupujúceho až s nadobudnutím vlastníctva k predmetu zmluvy kupujúcim a po fyzickom odovzdaní predmetu zmluvy.

6. Predávajúci vyhlasuje, že v čase podpísania tejto zmluvy na predmete zmluvy neviaznu dlhy, vecné bremená, záložné právo alebo iné práva tretích osôb, iné právne povinnosti a právne vady, či obmedzenia vlastníckeho práva, okrem práv a povinností uvedených v bodoch 7. až 10. tohto článku.
7. Kupujúci sa zaväzuje oznámiť dlžníkom prechod práv (pohľadávok) spojených s predmetom zmluvy bez zbytočného odkladu po odovzdaní predmetu zmluvy podľa bodu 11. tohto článku. Zoznam práv (pohľadávok) je uvedený v prílohe č. 2 zmluvy. Úhrady pohľadávok pripísané na účet predávajúceho odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy sa predávajúci zaväzuje bezodkladne refundovať kupujúcemu.
8. Kupujúci sa zaväzuje oznámiť veriteľom prechod záväzkov spojených s predmetom zmluvy bez zbytočného odkladu po odovzdaní predmetu zmluvy podľa bodu 11. tohto článku. Zoznam záväzkov je uvedený v prílohe č. 2 zmluvy. Záväzky vzniknuté do dňa pred odovzdaním predmetu zmluvy podľa bodu 11. tohto článku sa zaväzuje uhradiť veriteľom predávajúci. Záväzky vzniknuté odo dňa odovzdania predmetu zmluvy podľa bodu 11. tohto článku sa zaväzuje uhradiť veriteľom kupujúci. Za účelom vysporiadania týchto záväzkov uhrádzaných prostredníctvom zálohových platieb sa zmluvné strany zaväzujú uzatvoriť osobitnú dohodu bezodkladne potom, čo bude príslušnej zmluvnej strane doručené veriteľom vyúčtovanie zálohových platieb.
9. Kupujúci berie na vedomie, že predmet zmluvy, ktorý je národnou kultúrnou pamiatkou podľa článku I bodu 5. zmluvy, je chránený v stave ako stojí a leží, t.j. so všetkými jeho hnutelnými a nehnuteľnými solitérmi, ktoré svojou prítomnosťou dotvárajú charakter národnej kultúrnej pamiatky. Plnenie povinností kupujúcim podľa zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov nie je dôvodom na odstúpenie kupujúceho od zmluvy ani dôvodom na zľavu kúpnej ceny.
10. Kupujúci berie na vedomie, že na predmet zmluvy sa môžu vzťahovať autorské práva predávajúcemu neznámeho autora alebo autorov. Plnenie povinností kupujúcim podľa zákona č. 185/2015 Z. z. Autorský zákon v znení neskorších predpisov nie je dôvodom na odstúpenie kupujúceho od zmluvy ani dôvodom na zľavu kúpnej ceny.
11. Predávajúci odovzdá fyzicky kupujúcemu predmet zmluvy do siedmych dní od oznámenia právoplatného rozhodnutia Okresného úradu Partizánske o povolení vkladu vlastníckeho práva k predmetu zmluvy do katastra nehnuteľností, a to na základe Protokolu o odovzdaní a prevzatí nehnuteľností podpísaného oprávnenými zamestnancami zmluvných strán.

Článok V

Záverečné ustanovenia

1. Zmeny v tejto zmluve je možné vykonať len dohodou oboch zmluvných strán formou písomných dodatkov.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií Slovenskej republiky a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
3. Ostatné práva a povinnosti, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia ustanoveniami zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacimi právnymi predpismi.

4. Zmluva je vyhotovená v siedmych rovnopisoch, z ktorých po dva dostane každá zmluvná strana, jeden rovnopis Ministerstvo financií Slovenskej republiky a dva rovnopisy sú určené pre potreby katastrálneho konania.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že majú spôsobilosť na právne úkony a sú oprávnené uzavrieť túto zmluvu, ich prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité, ich voľnosť nie je obmedzená a právny úkon je urobený v predpísanej forme. Zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave dňa

V Uhrovci dňa

Za predávajúceho:

Za kupujúceho:

Ing. Peter Peťko, MBA
predseda úradu

Stanislav Majsniar
konateľ

Znalec: Ing. Peter Vinkler, Čerešňová 3/A, Chorvátsky Grob, PSČ 900 25, tel. 0905 639 299
znalec v odbore stavebníctvo - odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, pozemné stavby
evidenčné číslo 913 776

Zadávateľ znaleckého posudku: Štatistický úrad Slovenskej republiky, Lamačská cesta 3/C, Bratislava, PSČ 840 05.

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka zo dňa 15.02.2022.

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo úkonu 77/2022

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty súčasného stavu stavby kaštieľa ("školiace stredisko") s.č. 177 postaveného na pozemku parc. KN-C č. 240, vedľajšej stavby ("hospodárska budova") bez s.č. postavenej na pozemku parc. KN-C č. 239/7, s príslušenstvom a pozemkami na parc. KN č. 239/1, 239/6, 239/7, 239/8 a 240 evidovaných na LV č. 281, k.ú. Klátova Nová Ves, obec Klátova Nová Ves, okres Partizánske, a pozemkov na parc. KN č. 239/3 a 239/4 evidovaných na LV č. 613, k.ú. Klátova Nová Ves, obec Klátova Nová Ves, okres Partizánske, pre účel zamýšľaného prevodu nehnuteľností.

Počet listov (z toho príloh): 81 (51)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Bratislave dňa 04.04.2022.

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu súčasného stavu stavby kaštieľa ("školiace stredisko") s.č. 177 postaveného na pozemku parc. KN-C č. 240, vedľajšej stavby ("hospodárska budova") bez s.č. postavenej na pozemku parc. KN-C č. 239/7, s príslušenstvom a pozemkami na parc. KN č. 239/1, 239/6, 239/7, 239/8 a 240 evidovaných na LV č. 281, k.ú. Klátova Nová Ves, obec Klátova Nová Ves, okres Partizánske, a pozemkov na parc. KN č. 239/3 a 239/4 evidovaných na LV č. 613, k.ú. Klátova Nová Ves, obec Klátova Nová Ves, okres Partizánske, pre účel zamýšľaného prevodu nehnuteľností.

2. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Zamýšľaný prevodu nehnuteľností.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):

28.02.2022 - dátum obhliadky

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

04.04.2022.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka zo dňa 15.02.2022.

5.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 281, k.ú. Klátova Nová Ves zo dňa 09.03.2022, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 613, k.ú. Klátova Nová Ves zo dňa 16.03.2022, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č..., k.ú. Klátova Nová Ves zo dňa 09.03.2022, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Geometrický plán na zameranie skutkového stavu parc. č. 239/1-239/8, 240, k.ú. Klátova Nová Ves vypracovaný zo dňa 29.09.1995 a overený Správou katastra zo dňa 10.10.1995 pod č. 1142/95.
- Znalecký posudok č- 84/95 vypracovaný znalcom Ing. Chovanovou Ľudmilou za účelom zistenia ceny nehnuteľností zo dňa 16.08.1995..., kde je uvedený vek vedľajšej stavby.
- Výpis pamiatkových objektov č. 2279/1, vytvorený cez Pamiatkový úrad Slovenskej republiky...
- Výpis pamiatkových objektov č. 2279/2, vytvorený cez Pamiatkový úrad Slovenskej republiky...
- Zmluva o nájme služobného bytu č. ZML-4-16/2009-130 uzatvorená medzi prenajímateľom a nájomcom zo dňa 30.06.2009.
- Schválené Všeobecné záväzne nariadenia pod č. 3/2019 vydané do Obce Klátova Nová Ves o miestnych daniach..., účinné od 01.01.2020.
- Čiastková projektová dokumentácia stavby "Kaštieľ" so situáciou areálu v rozsahu pôdorysov podlaží, rez , pohľady a situácia.
- Ohliadka skutkového stavu nehnuteľností vykonané dňa 28.02.2022.
- Informácie ohľadom stavby "kaštieľa" a príslušenstva zo dňa 28.02.2022.
- Informácie ohľadom stavby "kaštieľa" a príslušenstva z internetu a iných dostupných zdrojov.
- Fotodokumentácia nehnuteľností vykonaná dňa 28.02.2022.

6. Použitie právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z. z. z 26. októbra 2005, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z. z. z 9. februára 2009, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z. z 20. júla 2018, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z. z. z 18. mája 2010, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o VŠH majetku v znení neskorších predpisov.

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z. z. z 24. augusta 2017, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o VŠH majetku v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

ZÁKLADNÉ POJMY A NÁZVOSLOVIE

➤ **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 počtívom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

➤ **Východisková hodnota stavieb (VH)**

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné 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.

➤ **Výnosová hodnota (HV)**

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

Stavby

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

Stavby sa podľa stavebno-technického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávací metóda,
- kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- metóda polohovej diferenciácie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciácie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a.) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie a kombinovaná metóda. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty je teda možné, pretože samotná stavba je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať jej kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2021.

b.) Vlastnícke a evidenčné údaje :

➤ podľa listu vlastníctva č. 281, k.ú. Klátova Nová Ves, obec Klátova Nová Ves, okres Partizánske.

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc. č. 239/1	o výmere	34 527 m ²	ostatná plocha	29	1	;201,100
Parc. č. 239/6	o výmere	2 100 m ²	ostatná plocha	29	1	;100
Parc. č. 239/7	o výmere	88 m ²	zastavaná plocha a nádvorie	17	1	4
Parc. č. 239/8	o výmere	81 m ²	zastavaná plocha a nádvorie	25	1	5
<i>Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 239/ 8 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 762.</i>						
Parc. č. 240	o výmere	2 474 m ²	zastavaná plocha a nádvorie	16	1	4;100,201

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

- 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
- 25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasť
- 29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využitie

Kód chránenej nehnuteľnosti

- 201 - Nehnutelná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka)
- 100 - Chránená nehnuteľnosť

Kód umiestnenia pozemku

- 1 - Pozemok je umiestnené v zastavanom území obce

Kód právneho vzťahu

- 5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku (pozemkoch)
- 4 - Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Súp. č. 177	na parc. č. 240	11	školiace stredisko	1
Súp. č.	na parc. č. 239/7	11	hospodárska budova	1

Legenda:

Kód druhu stavby

- 11 - Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum.

Kód umiestnenia stavby

- 1 - Stavby postavené na zemskom povrchu

B. Vlastníci:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

- 1 Štatistický úrad Slovenskej republiky, Lamačská cesta 3/C, BratislavaKarlova Ves, PSČ 840 05, SR
IČO ...
Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia:

Hospodárska zmluva č.1181/76; Hospodárska zmluva č.2940/79 - 7/80;Žiadosť o zápis do KN dľa Z 949/97-105/97
Rozhodnutie o určení súpisného čísla Z 831/05-102/05

C. Ľarchy:

Bez zápisu.

Iné údaje:

Por. č. 1:

GP 985-05-94-91;LV.č.762-32/94,Doplnenie identifikačných údajov Z 233/01-36/01 GP 41680391-018/2009-124/09

Por. č. 1:

Vyhlásené za kultúrnu pamiatku rozhodnutím Rady ONV Topoľčany dňa 24.5.1977

➤ podľa listu vlastníctva č. 613, k.ú. Klátova Nová Ves, obec Klátova Nová Ves, okres Partizánske.

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc. č. 239/3	o výmere	1 088 m ²	ostatná plocha	30	1	100
Parc. č. 239/4	o výmere	600 m ²	ostatná plocha	30	1	100

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

30 - Pozemok, na ktorom je ihrisko, štadión, kúpalisko, športová dráha, autokemp, táborisko a iné

Kód chránenej nehnuteľnosti

100 - Chránená nehnuteľnosť

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnené v zastavanom území obce

B. Vlastníci:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Štatistický úrad Slovenskej republiky, Lamačská cesta 3/C, BratislavaKarlóva Ves, PSČ 840 05, SR
IČO ...
Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia:

Hospodárska zmluva z 26.5.1988 - 90/88

C. Ťarchy:

Bez zápisu.

Iné údaje:

Vyhlásené za kultúru pamiatku rozhodnutím Rady ONV Topoľčany dňa 24.5.1977

Pod R 25/21 - zmena sídla - 24/21

c.) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Informácie o stavebno-technickom stave nehnuteľnosti zo dňa 28.02.2022.
- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 28.02.2022.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 28.02.2022.

d.) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Technická dokumentácia mi bola poskytnutá a tá porovnaná so skutkovým stavom. Pri miestnom šetrení boli zistené minimálne dispozičné zmeny. Skutkový stav bol prebratý z projektovej dokumentácie a je zdokumentovaný v prílohe znaleckého posudku.

e.) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom:

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom evidovanom na liste vlastníctva č. 281, liste vlastníctva č. 613, a katastrálnej mape, k.ú. Klátova Nová Ves..., s prihliadnutím na fakt, že stavba "hospodárskej budovy bola prístavbou rozšírená a tá nie je zaznamenaná na LV č. 281 resp. zakreslená v katastrálnej mape... Stavba na parc. KN-C č. 239/8 je evidovaná na LV č. 762 a jej vlastníkom je Západoslovenská distribučná, a.s... a teda nie predmetom ohodnotenia.

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

- Kaštieľ ("školiace stredisko") s.č. 177 na parc. KN-C č. 240, k.ú. Klátova Nová Ves.
- Vedľajšia stavba ("hospodárska budova") bez s.č. na parc. KN-C č. 239/7, k.ú. Klátova Nová Ves.
- Studňa na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.
- Oplotenie na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.
- Vonkajšie úpravy na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.
- Pozemky na parc. KN-C č. 239/1, 239/6, 239/7, 239/8 a 240, k.ú. Klátova Nová Ves.
- Pozemky na parc. KN-C č. 239/3 a 239/4, k.ú. Klátova Nová Ves.

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

- Neboli zistené.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Kaštieľ ("školiace stredisko") s.č. 177 na parc. KN-C č. 240, k.ú. Klátova Nová Ves.

POPIS STAVBY

Kaštieľ v Klátovej Novej Vsi, katastrálne územie Klátova Nová Ves, je od roku 1977 vyhlásený národnou kultúrnou pamiatkou zapísanou v Ústrednom zozname pamiatkového fondu pod číslom 2279/1. Park okolo kaštieľa je tiež od roku 1977 vyhlásený národnou kultúrnou pamiatkou zapísanou v Ústrednom zozname pamiatkového fondu pod číslom 2279/2.

Tvoria ju viaceré pamiatkové objekty:

Novobarokový kaštieľ z 2. polovice 18.storočia (1760-1765), vznikol prestavbou renesančného kaštieľa v roku 1860. Pôvodne malý prízemný kaštieľ dala postaviť rodina Husárovcov koncom 17. storočia. Ďalší majiteľ I. Marcibáni nadstavil poschodie a kaštieľ upravil v klasicistickom slohu. V roku 1884 sa stal vlastníctvom rodiny Haupt-Stummerovcov. Okolo roku 1892 ho dal prestavať Leopold Haupt-Stummer. Rozšíril ho a fasády upravil v neskorobarokovom štýle. Ďalším majiteľom bol Biedermann a po roku 1945 prešiel do vlastníctva štátu. V roku 1945 v kaštieli sídlil štáb. Po 2.svetovej vojne bol kaštieľ vyrabovaný. Po roku 1977 sa stal majetkom Štatistického úradu a v rokoch 1985 až 1987 bol zrekonštruovaný a slúži ako školiace stredisko. Je to budova s pôdorysom v tvare T, trojtraktovou dispozíciou, trojpodlažná s pivnicou.

Solitér stojí v parku s historickou zeleňou na ľavom brehu potoka Vyčoma, v ktorom sa nachádzajú rôzne hodnotné exotické dreviny.

Novobarokový kaštieľ je považovaný za jednu z najkrajších novobarokových šľachtických rezidiencií na Slovensku. Súčasnú podobu dala stavbe bohatá bankárska rodina Haupt-Stummerovcov spriaznená so známym a do dnešných dní veľmi vplyvným rodom Rothschildovcov. Interiéry novobarokového kaštieľa v Klátovej Novej Vsi dnes hostia školiace pracovisko Slovenského štatistického úradu a bežne nie sú prístupné širokej turistickej verejnosti.

Stavbu kaštieľa, ktorý leží pri brehu potoka Vyčoma, obklopuje krásny park s fontánou a posezením. Zaujímavosťou areálu je, že elektrickú energiu na svietenie dodával domáci generátor poháňaný vodným kolesom inštalovaným na potoku v parku. Jeho súčasťou na ploche cca 5 ha sa okrem mnohorakých drevín stal aj upravený potok Vyčoma. Park zdobí aj umelá jaskyňa.

Kaštieľ pozostáva z čiastočného podpivničenia, dvoch nadzemných podlaží a čiastočného ďalšieho podlažia (3.NP).

Prízemie kaštieľa je zaklenuté klenbami (korýtkovými a pruskými), poschodie je plochostropé. Suterén má valené klenby. Základný tvar objektu je nepravidelného pôdorysného tvaru, väčšinou s manzardovou strechou a vikierom z prednej časti objektu. Vstup do objektu kaštieľa je orientovaný na severovýchod resp. juhozápad. Všetky vstupy sú orientované do chodieb vedúcich k schodiskám.

Na prízemí objektu sú priestory pre reprezentáciu kaštieľa, ktoré sa môžu využívať na rôzne účely. V tomto priestore sa nachádzajú reprezentačné priestory, chodba, sociálne zariadenia, vstupy na schodiská na II. nadzemné podlažie a do suterénu a služobný byt pre správcu - domovníka.

Na 2. nadzemnom podlaží sú situované priestory ubytovacie služby. V tomto priestore sa nachádzajú aj chodby a sociálne zariadenia.

Na 3. nadzemnom podlaží sú situované tak isto priestory ubytovacie služby. V tomto priestore sa nachádzajú aj chodba a sociálne zariadenie.

Vertikálne je budova prepojená dvomi schodiskami.

Konštrukčné riešenie objektu vychádza z pôvodnej konštrukcie budovy.

Základy sú vytvorené zo základových pásoch z kameňa a tehál. Keďže bol objekt postupne prestavovaný, hĺbka a šírka základov je rôzna.

Objekt má rozmanité skladobné a priestorové parametre, nakoľko bol v priebehu niekoľkých storočí (17.storočie) postupne pristavovaný a nadstavovaný. Vzdialenosti nosných múrov na prízemí sú cca 5 800 - 6 500 mm s hrúbkou nosných múrov cca 700 - 1 000 mm. Vzdialenosti nosných múrov na II.NP sú 5 800 - 6 500 mm s hrúbkou nosných múrov cca 700 mm. Konštrukčné výšky jednotlivých podlaží sú veľmi rôznorodé.

Nosné konštrukcie - pôvodné nosné konštrukcie sú tehlové, v časti suterénu je murivo miešané /tehla, kameň/ poprípade kamenné.

Priečky - všetky priečkové konštrukcie sa zrealizovali z tehál.

Pôvodné stropné konštrukcie (kamenné a tehlové klenby) sú v časti suterénnych priestorov a v časti nad I.NP a II.NP.

Schodiská sú buď s povrchom z leštených žulových dosiek (dlaždíc) alebo nášľapnou vrstvou z dreva - dub.

Strecha je členitá manzardová, valbová a z časti stanová s nerovnakou výškou hrebeňa. Nosné konštrukcie šikmej strechy sú vyhotovené ako drevené krovy s krytinou na krove z medi. Klampiarske konštrukcie strechy sú úplne z medi.

Fasády tvorí hladká štukaterská omietka reštaurovaná.

Na chodbách je použitá dlažba z prírodného kameňa alebo žuly, podobne aj vo vstupnej hale, v sociálnych zariadeniach je použitá keramická dlažba. V reprezentačných častiach ako i na jednom schodisku tvoria podlahovú krytinu drevené dubové parkety. V suterénnych priestoroch sú povrchy podláh z cementového poteru.

Vnútorne keramické obklady sú vyhotovené v hygienických zariadeniach.

Vnútorne aj vstupné dvere sú prevažne vyhotovené ako drevené atypické v drevených atypických zárubniach. Okná sú prevedené drevenej konštrukcie, dvojité, dnu a von otvárateľné.

Doplnkové kovové konštrukcie sú vyhotovené z ocele, vyrobené na mieru - svojim dizajnom a jemnou kovácko-umeleckou prácou sú unikátne.

Vykurovací systém pre celý objekt ako aj pre reprezentačné priestory je riešený ako lokálny - elektrické konvektory. Objekt nie je zásobený plynom pre účely vykurovania. V objekte sú vybudované rozvody studenej vody a teplej úžitkovej vody od elektrického zásobníka TÚV a malých prietokových elektrických zásobníkov, rozvody splaškovej kanalizácie, a rozvody elektriny..

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE:

Podľa dostupných podkladov sú historické záznamy o existencii časti stavby z druhej polovice 18. storočia (do výšky 1. poschodia).

Kaštieľ v Klátovej Novej Vsi bol podľa Súpisu pamiatok postavený ako barokový objekt v druhej polovici 18. storočia. Klasicisticky ho prestavali v prvej polovici 19. storočia. Koncom 19. storočia alebo začiatkom 20. storočia ho prestavali v neobarokovom štýle. V 20. storočí objekt adaptovali pre potreby školiaceho strediska.

V rokoch 1985-1987 bola vykonaná oprava spojená s rekonštrukciou a modernizáciou objektu do dnešnej podoby.

Opotrebenie objektu kaštieľa je stanovené analytickou metódou pričom opotrebenie konštrukcií dlhodobej životnosti je uvažované za predpokladu 148 ročnej zostatkovej životnosti. Konštrukcie základov, zvislých nosných konštrukcií a stropov, je uvažované s vekom 262 rokov. U konštrukcií krátkodobej životnosti je opotrebovanie uvažované za predpokladu 48 ročnej resp. 35 ročnej zostatkovej životnosti.

Konštrukcie dlhodobej životnosti
rok 1760 vek 262 rokov zostatková životnosť 148 rokov spolu 410 rokov
 $262 \cdot 100 / 410 = 63,90 \%$

Konštrukcie krátkodobej životnosti
rok 1860 vek 162 rokov zostatková životnosť 48 rokov spolu 210 rokov
 $162 \cdot 100 / 210 = 77,14 \%$

Konštrukcie krátkodobej životnosti
rok 1987 vek 35 rokov zostatková životnosť 35 rokov spolu 70 rokov
 $35 \cdot 100 / 70 = 50,00 \%$

Údržbu objektu je možné k dátumu ohodnotenia hodnotiť ako dostatočnú, ale s prihliadnutím na fakt, že priestory kaštieľa by bolo vhodné modernizovať a rekonštruovať.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 47 budovy hradov, zámkov, kostolov, kaplniek a pod.

KS: 1272 Budovy a miesta na vykonávanie náboženských aktivít

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Pôvodná stavba z roku 1760

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$Oz = (25,050 \cdot 13,900 \cdot 0,500)$	174,10
Vrchná stavba	
$Ov = (25,050 \cdot 13,900 \cdot 4,200)$	1 462,42
Obstavaný priestor pôvodnej stavby	1 636,52

Prístavba z roku 1860

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$Oz = (5,980 \cdot (13,900 + 4,050) + 15,780 \cdot 11,300 + 5,100 \cdot 3,800 + 5,100 \cdot 3,800 / 2 + 5,100 \cdot 3,800 / 2 + 13,000 \cdot 14,640 + 7,250 \cdot 8,400 - 4,000 \cdot 3,500 / 2 - 5,900 \cdot 6,100 + 1,500 \cdot 3,890) \cdot 0,500$	269,24
Spodná stavba	
$Os = ((13,330 + 0,600 + 0,750) \cdot 9,050 + 3,14 \cdot 5,250 \cdot 5,250) \cdot 2,850$	625,29
Vrchná stavba	
$Ov = (25,050 \cdot 13,900 \cdot 4,200)$	1 462,42
$Ov = (5,980 \cdot (13,900 + 4,050) + 15,780 \cdot 11,300 + 5,100 \cdot 3,800 + 5,100 \cdot 3,800 / 2 + 5,100 \cdot 3,800 / 2 + 13,000 \cdot 14,640 + 7,250 \cdot 8,400 - 4,000 \cdot 3,500 / 2 - 8,400 \cdot 6,100 + 1,500 \cdot 3,890) \cdot 8,400 + (7,200 \cdot 9,300 + 3,050 \cdot 2,300 + 3,14 \cdot 3,300 \cdot 3,300 + 2,000 \cdot 1,300 / 2) \cdot 4,200$	4 854,90

Zastrešenie	
$Ot = ((25,050 \cdot 13,900 + 22,500 \cdot 11,900) / 2) \cdot 5,000 + 11,900 \cdot (7,050 - 5,000) \cdot (22,500 / 2 - 3,550 / 6 - 3,550 / 6)$	1 785,44
$Ot = 20,250 \cdot 11,650 \cdot 0,450 + ((20,250 \cdot 11,150 + 19,250 \cdot 9,000) / 2) \cdot 4,050 + 9,000 \cdot (5,050 - 4,050) \cdot (19,250 / 2 - 2,050 / 6 - 2,050 / 6)$	994,69
$Ot = (13,000 \cdot 3,900 \cdot 13,900) / 3$	234,91
$Ot = 1/6 \cdot \pi \cdot (3 \cdot 6,025^2 + 3,250^2) \cdot 3,250$	203,29
$Ot = 1/3 \cdot \pi \cdot 7,500^2 \cdot 9,250$	544,87
Ostatné	
$Ovikier = 3 \cdot ((1,850 \cdot 1,550 \cdot 1,950) / 6) + (2,750 \cdot 5,250 \cdot 3,550) / 6$	11,34
Obstavaný priestor prístavby	10 986,39

Obstavaný priestor stavby celkom:

12 622,91 m³

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

RU = 2 970 / 30,1260 = 98,59 Eur/m³

Koeficient konštrukcie:

k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	$(13,330 + 0,600 + 0,750) \cdot 9,050 + 3,14 \cdot 5,250 \cdot 5,250$	219,40		2,850	2,85
Nadzemné	1	$25,050 \cdot 13,900 + 5,980 \cdot (13,900 + 4,050) + 15,780 \cdot 11,300 + 5,100 \cdot 3,800 + 5,100 \cdot 3,800 / 2 + 5,100 \cdot 3,800 / 2 + 13,000 \cdot 14,640 + 7,250 \cdot 8,400 - 4,000 \cdot 3,500 / 2 - 5,900 \cdot 6,100 + 1,500 \cdot 3,890$	886,68	Repr.	4,200	4,20
Nadzemné	2	$25,050 \cdot 13,900 + 5,980 \cdot (13,900 + 4,050) + 15,780 \cdot 11,300 + 5,100 \cdot 3,800 + 5,100 \cdot 3,800 / 2 + 5,100 \cdot 3,800 / 2 + 13,000 \cdot 14,640 + 7,250 \cdot 8,400 - 4,000 \cdot 3,500 / 2 - 8,400 \cdot 6,100 + 1,500 \cdot 3,890$	871,43	Repr.	5,900	5,90
Nadzemné	3	$7,200 \cdot 9,300 + 3,050 \cdot 2,300 + 3,14 \cdot 3,300 \cdot 3,300 + 2,000 \cdot 1,300 / 2$	109,47	Repr.	5,900	5,90

Priemerná zastavaná plocha: $(886,68 + 871,43 + 109,47) / 3 = 622,53 \text{ m}^2$ Priemerná výška podlaží: $(219,4 \cdot 2,85 + 886,68 \cdot 4,2 + 871,43 \cdot 5,9 + 109,47 \cdot 5,9) / (219,4 + 886,68 + 871,43 + 109,47) = 4,86 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

k_{ZP} = 0,92 + (24 / 622,53) = 0,9586

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,86) = 0,7321

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	6,00	1,15	6,90	2,43
2	Zvislé konštrukcie	17,00	4,00	68,00	23,98
3	Stropy	8,00	2,75	22,00	7,76
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	3,50	21,00	7,41
5	Krytina strechy	3,00	2,75	8,25	2,91
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	2,20	2,20	0,78
7	Úpravy vnút. povrchov	7,00	3,20	22,40	7,90
8	Úpravy vonk. povrchov	4,00	2,50	10,00	3,53
9	Vnútorne ker. obklady	2,00	0,35	0,70	0,25
10	Schody	3,00	0,35	1,05	0,37
11	Dvere	4,00	0,65	2,60	0,92
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	3,00	18,00	6,35
14	Povrchy podláh	3,00	3,50	10,50	3,70
15	Vykurovanie	5,00	0,70	3,50	1,23
16	Elektroinštalácia	6,00	2,50	15,00	5,29
17	Bleskozvod	1,00	0,65	0,65	0,23
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,65	1,95	0,69
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,60	1,80	0,63
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,35	0,70	0,25
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00

23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,40	1,20	0,42
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	13,00	65,00	22,92
	Dalšie konštrukcie				
26	Kuchynky...	-	-	0,15	0,05
	Spolu	100,00		283,55	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 283,55 / 100 = 2,8355$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 2,851 \text{ (4Q1996} \rightarrow \text{4Q2021)}$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_m = 0,950$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 98,59 \text{ Eur/m}^3 * 2,851 * 2,8355 * 0,9586 * 0,7321 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 498,9497 \text{ Eur/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$c_{pi} * O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	2,43	63,90	1,55
2	Zvislé konštrukcie	23,98	63,90	15,32
3	Stropy	7,76	63,90	4,96
4	Zastrešenie bez krytiny	7,41	50,00	3,71
5	Krytina strechy	2,91	50,00	1,46
6	Klmpiarske konštrukcie	0,78	50,00	0,39
7	Úpravy vnút. povrchov	7,90	50,00	3,95
8	Úpravy vonk. povrchov	3,53	50,00	1,77
9	Vnútorne ker. obklady	0,25	50,00	0,13
10	Schody	0,37	63,90	0,24
11	Dvere	0,92	50,00	0,46
12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	6,35	50,00	3,18
14	Povrchy podláh	3,70	50,00	1,85
15	Vykurovanie	1,23	50,00	0,62
16	Elektroinštalácia	5,29	50,00	2,65
17	Bleskozvod	0,23	50,00	0,12
18	Vnútorný vodovod	0,69	50,00	0,35
19	Vnútorná kanalizácia	0,63	77,14	0,49
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,25	50,00	0,13
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,42	50,00	0,21
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	22,92	50,00	11,46
26	Kuchynky...	0,05	50,00	0,03
	Opotrebenie			55,03%
	Technický stav			44,97%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$498,9497 \text{ Eur/m}^3 * 12622,91 \text{ m}^3$	6 298 197,16
Technická hodnota	44,97 % z 6 298 197,16 Eur	2 832 299,26

2.1.2 Vedľajšia stavba ("hospodárska budova") bez s.č. na parc. KN-C č. 239/7, k.ú. Klátova Nová Ves.

Popis architektonického a dispozičného riešenia:

Jedná sa o drobnú vedľajšiu stavbu pri stavbe „kaštiela“. Samostatne stojaca „hospodárska budova“ je evidovaná bez s.č. a zakreslená v katastrálnej mape na parc. KN č. 239/7, k.ú. Klátova Nová Ves...

Stavebno - technické riešenie:

Základové konštrukcie:

Podrobný geologický prieskum presnej lokality nebol k dispozícii, ale zo širších súvislostí, výkopov v blízkosti a údajov okolitých stavebníkov tvorí podložie vrstva hlinítých až ílovitých štrkopieskov s vysokou hladinou podzemnej vody. Samotné základy sú pásové z prostého betónu do nezámrznej hĺbky cca 950 mm.

Zvislé konštrukcie:

Nosné obvodové steny 1. NP sú murovanej konštrukcie...

Zastrešenie:

Stavba je zastrešená šikmou sedlovou strechou a s povrchovou úpravou z pozinkovaného plechu.

Omietky:

Vonkajšie omietky z brizolitu...

Vnútorne omietky sú hladké vápenné.

Výplne otvorov dverných:

Vonkajšie dvere sú drevené hladké.

Výplne otvorov okenných

Okná sú drevené zdvojené s omrežovaním.

Podlahy:

Nášľapná vrstva je z betónu a cementového poteru.

Vykurovanie:

Nie je.

Príprava TÚV:

Malé elektrické ohrievače TÚV.

Vráta:

Otváracie

Montážna jama:

Nie je.

Elektroinštalácia:

Svetelná i motorická.

Ďalšie vyhotovenia stavebno-technických konštrukcií sú zohľadnené v tabuľke na výpočet východiskovej hodnoty a zdokumentované v prílohe znaleckého posudku vo fotodokumentácii.

Ak sú niektoré konštrukcie a vybavenie vyskytujú v inom prevedení a vyhotovení, sú ohodnotené hodnotou podľa najbližšieho porovnávateľného prevedenia resp. vyhotovenia.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE:

Pre výpočet veku pôvodného objektu je uvažovaný rok užívania stavby - rok 1991 (viď v prílohe ZP). Opotrebovanie je stanovené lineárnou metódou za predpokladu 60 ročnej základnej životnosti stavby ako celku, vzhľadom na jej stavebno-technický stav... a poškodenosť resp. nedokončenosť.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 69 budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení - ostatné

KS: 1242 Garážové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
$Oz = (17,900 \cdot 11,100) \cdot 0,300$	59,61
$Ov = (17,900 \cdot 11,100) \cdot 3,200$	635,81
$Ot = (17,900 \cdot 11,100) \cdot 2,65/2$	263,26
Obstavaný priestor stavby celkom	958,68

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,129 / 30,1260 = 70,67 \text{ Eur/m}^3$$

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 [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	17,900*11,100	198,69	Repr.	3,800	3,8

Priemerná zastavaná plocha: $(198,69) / 1 = 198,69 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(198,69 * 3,8) / (198,69) = 3,80 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 198,69) = 1,0408$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,8) = 0,8526$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU								
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	0,45	4,95	8,31	0	0,00	9,10
2	Zvislé konštrukcie	26,00	0,80	20,80	34,94	0	0,00	38,23
3	Stropy	12,00	0,65	7,80	13,10	0	0,00	14,34
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	10,08	0	0,00	11,03
5	Krytina strechy	2,00	0,90	1,80	3,02	0	0,00	3,31
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,50	0,50	0,84	15	0,13	0,78
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,70	2,80	4,70	70	3,29	1,54
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,90	2,70	4,53	25	1,13	3,72
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,40	0,80	1,34	80	1,07	0,29
12	Vráta	3,00	0,30	0,90	1,51	0	0,00	1,65
13	Okná	3,00	0,80	2,40	4,03	0	0,00	4,41
14	Povrchy podláh	3,00	0,35	1,05	1,76	90	1,58	0,19
15	Vykurovanie	1,00	0,50	0,50	0,84	100	0,84	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	0,60	4,20	7,05	0	0,00	7,72
17	Bleskozvod	1,00	0,25	0,25	0,42	0	0,00	0,46
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,30	0,60	1,01	0	0,00	1,11
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,25	0,50	0,84	0	0,00	0,92
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,25	0,25	0,42	0	0,00	0,46
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,25	0,50	0,84	60	0,50	0,37
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
Ďalšie konštrukcie								
26	Keramické obklady...	-	-	0,25	0,42	20	0,08	0,37
Spolu		100,00		59,55	100,00		8,62	100,00

Poškodenosť stavby:

8,62 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 59,55 / 100 = 0,5955$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,851 (4Q1996 \rightarrow 4Q2021)$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,950$$

Výhodisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 70,67 \text{ Eur/m}^3 * 2,851 * 0,5955 * 1,0408 * 0,8526 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 94,9764 \text{ Eur/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vedľajšia stavba ("hospodárska budova") bez s.č. na parc. KN-C č. 239/7, k.ú. Klátova Nová Ves.	1991	31	29	60	51,67	48,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	94,9764 Eur/m ³ * 958,68 m ³	91 051,98
Poškodenosť	-8,62 % z 91 051,98	-7 848,69
Východisková hodnota poškodenej stavby		83 203,29
Technická hodnota	48,33 % z 83 203,29 Eur	40 212,15

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Plot: Oplotenie na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.**

Oplotenie areálu je s výplňou z kameňa a muriva so základom z betónu. V roku 1988 bolo oplotenie rekonštruované...

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:			
	z kameňa a betónu	718,00m	700	23,24 Eur/m
	Spolu:			23,24 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky nad 30 cm z tehál alebo plot. tvárnic	1 077,00m ²	1220	40,50 Eur/m ²
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	7505	249,12 Eur/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	3890	129,12 Eur/ks

Dĺžka plotu: 718,00 m
Pohľadová plocha výplne: 718,00*1,50 = 1077,00 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,851$ (4Q1996→4Q2021)
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,950$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.	1926	96	104	200	48,00	52,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(718,00m * 23,24 \text{ Eur/m} + 1 077,00m^2 * 40,50 \text{ Eur/m}^2 + 2ks * 249,12 \text{ Eur/ks} + 2ks * 129,12 \text{ Eur/ks}) * 2,851 * 0,95$	165 381,48
Technická hodnota	52,00 % z 165 381,48 Eur	85 998,37

2.2.2 Studňa na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.

Studňa je kopaná priemeru 1 000,00 mm a trvale slúži svojmu účelu, či už na polievanie alebo na bežné použitie. Hĺbka studne je cca 6,20 m a je z jedným elektrickým čerpadlom.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody
KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 6,2 m
Priemer: 1000 mm
Počet elektrických čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 Eur/m
 5-10 m hĺbky: 149,21 Eur/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.	1860	162	88	250	64,80	35,20

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ Eur/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ Eur/m} * 1,2\text{m} + 357,83 \text{ Eur/ks} * 1\text{ks}) * 2,851 * 0,95$	2 557,68
Technická hodnota	$35,20 \% \text{ z } 2\,557,68 \text{ Eur}$	900,30

2.2.3 Vonkajšia úprava: Vodovodná prípojka na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.

Vodovodná prípojka vedená v zemi od studne až po vchod do objektu, potrubie DN 40-50.

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.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navštevacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1800/30,1260 = 59,75 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 162,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$ (4Q1996→4Q2021)
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,950$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.	1988	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$162,5 \text{ bm} * 59,75 \text{ Eur/bm} * 2,851 * 0,95$	26 297,36
Technická hodnota	$32,00 \% \text{ z } 26\,297,36 \text{ Eur}$	8 415,16

2.2.4 Vonkajšia úprava: Armatúrová šachta na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.

Armatúrová šachta sa nachádza pri jazierku, je železobetónová, s poklopom a vybavením technológie.

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. Armatúrova šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.6.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7850/30,1260 = 260,57 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,50 \cdot 2,00 \cdot 2,50 = 7,5 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,851 \text{ (4Q1996} \rightarrow \text{4Q2021)}$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,950$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Armatúrová šachta na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.	1987	35	45	80	43,75	56,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$7,5 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 260,57 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} \cdot 2,851 \cdot 0,95$	5 293,06
Technická hodnota	56,25 % z 5 293,06 Eur	2 977,35

2.2.5 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka DN 125 na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.

Kanalizačná prípojka vedená z objektu až po napojenie do žumpy - kanálové potrubie DN 125.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 109,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,851 \text{ (4Q1996} \rightarrow \text{4Q2021)}$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,950$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka DN 125 na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.	1987	35	25	60	58,33	41,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	109 bm * 28,38 Eur/bm * 2,851 * 0,95	8 378,37
Technická hodnota	41,67 % z 8 378,37 Eur	3 491,27

2.2.6 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka DN 150 na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.

Kanalizačná prípojka vedená z objektu až po napojenie do žumpy - kanálové potrubie DN 150

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 81,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,851$ (4Q1996→4Q2021)
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,950$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka DN 150 na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.	1987	35	25	60	58,33	41,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	81 bm * 28,38 Eur/bm * 2,851 * 0,95	6 226,13
Technická hodnota	41,67 % z 6 226,13 Eur	2 594,43

2.2.7 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka DN 200 na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.

Kanalizačná prípojka vedená z objektu až po napojenie do žumpy - kanálové potrubie DN 200

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1010/30,1260 = 33,53$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 200,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,851$ (4Q1996→4Q2021)
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,950$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka DN 200 na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.	1987	35	25	60	58,33	41,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	200 bm * 33,53 Eur/bm * 2,851 * 0,95	18 162,87
Technická hodnota	41,67 % z 18 162,87 Eur	7 568,47

2.2.8 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka DN 300 na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.

Kanalizačná prípojka vedená z objektu až po napojenie do žumpy - kanálové potrubie DN 300

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
 Položka: 2.3.d) Prípojka kanalizácie DN 300 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1630/30,1260 = 54,11 Eur/bm
 Počet merných jednotiek: 74,00 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$ (4Q1996→4Q2021)
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,950$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka DN 300 na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.	1987	35	25	60	58,33	41,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	74 bm * 54,11 Eur/bm * 2,851 * 0,95	10 845,01
Technická hodnota	41,67 % z 10 845,01 Eur	4 519,12

2.2.9 Vonkajšia úprava: Žumpa na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.

Žumpa sa nachádza pri objekte v areáli, je železobetónová s poklopom.

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: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $2,80 \cdot 2,90 \cdot 5,00 = 40,6 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,851 \text{ (4Q1996} \rightarrow \text{4Q2021)}$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,950$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.	1987	35	45	80	43,75	56,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$40,6 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} \cdot 2,851 \cdot 0,95$	11 862,82
Technická hodnota	56,25 % z 11 862,82 Eur	6 672,84

2.2.10 Vonkajšia úprava: Žumpa na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.

Žumpa sa nachádza pri objekte v areáli, je železobetónová s poklopom.

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: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $5,50 \cdot 8,40 \cdot 2,80 = 129,36 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,851 \text{ (4Q1996} \rightarrow \text{4Q2021)}$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,950$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.	1987	35	45	80	43,75	56,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$129,36 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} \cdot 2,851 \cdot 0,95$	37 797,39
Technická hodnota	56,25 % z 37 797,39 Eur	21 261,03

2.2.11 Vonkajšia úprava: Žumpa na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.

Žumpa sa nachádza pri objekte v areáli, je železobetónová s poklopom.

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: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $6,00 \cdot 7,20 \cdot 2,80 = 120,96 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,851 \text{ (4Q1996} \rightarrow \text{4Q2021)}$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,950$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.	1987	35	45	80	43,75	56,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$120,96 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} \cdot 2,851 \cdot 0,95$	35 343,01
Technická hodnota	56,25 % z 35 343,01 Eur	19 880,44

2.2.12 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy okolo objektu z asfaltu na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.

Spevnené plochy a prístupové komunikácie v okolí objektu kaštieľa - z asfaltobetónu na podkladný betón.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
Položka: 8.6.a) Liaty asfalt hr. 30 mm, podklad betónový obafované kamenivo

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $450/30,1260 = 14,94 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $3,40 \cdot 120,00 + 26,00 \cdot 2,40 = 470,4 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,851 \text{ (4Q1996} \rightarrow \text{4Q2021)}$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,950$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy okolo objektu z asfaltu na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.	1992	30	20	50	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$470,4 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 14,94 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,851 \cdot 0,95$	19 034,38
Technická hodnota	40,00 % z 19 034,38 Eur	7 613,75

2.2.13 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy okolo objektu z dlažobných kociek na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.

Spevnené plochy a prístupové komunikácie v okolí kaštieľa - z betónovej zámkovej dlažby kladenej do piesku.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61$ Eur/m² ZP
Počet merných jednotiek: 721,30 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,851$ (4Q1996→4Q2021)
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,950$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy okolo objektu z dlažobných kociek na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.	1992	30	90	120	25,00	75,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$721,3 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 2,851 * 0,95$	28 542,17
Technická hodnota	$75,00 \% \text{ z } 28 542,17 \text{ Eur}$	21 406,63

2.2.14 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy okolo objektu z betónovej dlažby na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.

Spevnené plochy a prístupové komunikácie v okolí kaštieľa - z betónovej dlažby kladenej do piesku.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.d) Betónové dlaždice - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $220/30,1260 = 7,30$ Eur/m² ZP
Počet merných jednotiek: 312,10 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,851$ (4Q1996→4Q2021)
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,950$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy okolo objektu z betónovej dlažby na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.	1992	30	20	50	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	312,1 m ² ZP * 7,3 Eur/m ² ZP * 2,851 * 0,95	6 170,74
Technická hodnota	40,00 % z 6 170,74 Eur	2 468,30

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Bytové a nebytové budovy (haly)		
Kaštieľ ("školiace stredisko") s.č. 177 na parc. KN-C č. 240, k.ú. Klátova Nová Ves.	6 298 197,16	2 832 299,26
Vedľajšia stavba ("hospodárska budova") bez s.č. na parc. KN-C č. 239/7, k.ú. Klátova Nová Ves.	83 203,29	40 212,15
Celkom za Bytové a nebytové budovy (haly)	6 381 400,45	2 872 511,41
Oplotenie na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.	165 381,48	85 998,37
Stuďňa na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.	2 557,68	900,30
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.	26 297,36	8 415,16
Armatúrová šachta na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.	5 293,06	2 977,35
Kanalizačná prípojka DN 125 na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.	8 378,37	3 491,27
Kanalizačná prípojka DN 150 na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.	6 226,13	2 594,43
Kanalizačná prípojka DN 200 na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.	18 162,87	7 568,47
Kanalizačná prípojka DN 300 na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.	10 845,01	4 519,12
Žumpa na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.	11 862,82	6 672,84
Žumpa na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.	37 797,39	21 261,03
Žumpa na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.	35 343,01	19 880,44
Spevnené plochy okolo objektu z asfaltu na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.	19 034,38	7 613,75
Spevnené plochy okolo objektu z dlažbových kociek na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.	26 542,17	21 406,63
Spevnené plochy okolo objektu z betónovej dlažby na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.	6 170,74	2 468,30
Celkom za Vonkajšie úpravy	213 953,31	108 868,79
Celkom:	6 763 292,92	3 068 278,87

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Stavby sa nachádzajú v užšom centre obce Klátova Nová Ves v tesnej blízkosti kultúrneho domu, obecného úradu a ulice smerujúcej do centra obce. Kaštieľ svojim architektonickým poňatím patrí do kultúrnych pamiatok ako novobarokový objekt, pričom vedľajší objekt je využívaný ako dielňa, sklad a garáž. Stavba kaštiela má celkovo jedno čiastočné podzemné podlažie, dve nadzemné podlažia a jedno čiastočné podkrovie. Dopravné napojenie na mesto Partizánske zodpovedá polohe objektu. Okolitú zástavbu tvoria predovšetkým objekty pre bývanie a kultúru (osvetlu), čiastočne na oddych a rekreáciu. Napojenie na inžinierske siete je možné z príľahlej ulice (miestne rozvody vody, elektriny, plynu, telekomunikácií). Dopravné spojenie s centrom obce je pešo do 1 min. Hlavná stavba nie je zaťažovaná prašnosťou a hlučnosťou z dopravy, vzhľadom na umiestnenie miestnosti a tichej lokalite. V objekte pri obhliadke nebol zistený výskyt konfliktných skupín obyvateľstva.

b.) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť svojím stavebno-technickým prevedením nie je a nebude usposobená na iný účel využitia, ako na prevádzku "školiaceho" zariadenia s ubytovaním. V budúcnosti sa neočakávajú zmeny v blízkej okolitej zástavbe, ktoré negatívne ovplyvnia hodnotu stavby. Objekt je prístupný cez prístupové chodníky a spevnené plochy z dvoch strán.

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:
Nepredpokladám žiadne rizika spojené s využívaním objektu a pozemkov.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie bol stanovený s ohľadom na typ nehnuteľností, stavebno-technický stav, vek a sídlo. Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný podľa Metodiky stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydané Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva. Zdôvodnenie jednotlivých koeficientov je uvedené priamo v tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,335
Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,335 + 0,670)	1,005
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,670
III. trieda	Priemerný koeficient	0,335
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,184
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,335 - 0,302)	0,034

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD}	Váha v _i	Výsledok k _{PD} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,034	13	0,44
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce obchodné centrá, hlavné ulice	I.	1,005	30	30,15
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,670	8	5,36
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,005	7	7,04
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,335	6	2,01
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom a dvorom	I.	1,005	10	10,05
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,670	9	6,03
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	1,005	6	6,03
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,335	5	1,68
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,005	6	6,03
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,335	7	2,35
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,184	7	1,29
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,184	10	1,84
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby chránená krajinná oblasť, mestská rezervácia, národný park, výrazné prírodné lokality a pod.	I.	1,005	8	8,04
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,005	9	9,05

16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnút. bez zmeny	III.	0,335	8	2,68
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,034	7	0,24
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,184	4	0,74
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	0,670	20	13,40
Spolu				180	114,42

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$K_{PD} = 114,42 / 180$	0,636
Všeobecná hodnota	$VSHs = TH * k_{PD} = 3\,068\,278,87 \text{ Eur} * 0,636$	1 951 425,36 Eur

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Popis:

Výnosová hodnota je stanovená metódou kapitalizácie odberateľného zdroja počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom.

Úroková miera v sebe zahŕňa diskontnú sadzbu NBS vo výške 0,00 % (ECB), mieru rizika vo výške 3,92 % a daňové zaťaženie vo výške 1,17 %. Predpokladaná doba užitočnosti je 20 rokov.

Hrubý výnos

Hrubý výnos je vypočítaný za predpokladu 100 % prenajatia celého areálu (objektu) ako celku a nie ako súčin ročnej nájomnej sadzby a mernej jednotky (m² podlahovej plochy), lebo sa jedná o poskytovanie služieb. Na základe toho, že objekt resp. celý areál nie je prenajatý, lebo ich využíva vlastník nehnuteľností, nájomná sadzba ako celku je určená odhadom podľa výnosov a nákladov počas celého roka.

Preto pri stanovení hrubého výnosu a po prepočtoch výnosoch a nákladov na celý rok budem vychádzať so 60,00 % vytáženosti počas celého roku a 50,00 % čistého zisku.

lôžko	dni	EUR/deň	Eur/mesiac	mesiac	Eur/rok	Pri 60 % vytáženosti
60 (izba)	30	15,00	27 000,00	12	324 000,00	194 400,00
1 (apartmán)	30	80,00	2 400,00	12	28 800,00	17 280,00
					352 800,00	211 680,00
						50,00 %

105 840,00

Hrubý výnos odhadom: 352 800,00 EUR/rok

Pri 60,00 % vytáženosti: 211 680,00 EUR/rok

- 50,00 %

Čistý zisk pri 60,00 % vytáženosti je cca 105 840,00 EUR/rok

Čistý zisk z prenajatia služobného bytu je 899,56 EUR/rok

Vo výnosovej hodnote v kombinovanej metóde stanovujem hodnotu hrubého výnosu vo výške 106 739,56 EUR

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [Eur/MJ/rok]	Nájomné spolu [Eur/rok]
Ubytovacie priestory - služobný byt	103,16 m ²	103,16	m ²	8,72	899,56
Prevádzkové priestory kaštieľa s príslušenstvom...	105 840,00 EUR/ks	1,00	ks	105 840,00	105 840,00
Hrubý výnos spolu:					106 739,56

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Podiel výnosu na pozemku je stanovený odhadom vo výške 1,40 % z hrubého výnosu... ohľadom na dosahované nájomy pozemkov v danej lokalite.

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Podiel pozemku na výnose	1,40 % z 106 739,56 EUR	1 494,35

Hrubý výnos stavby: 106 739,56 - 1 494,35 = **105 245,21 Eur/rok**

Náklady

Náklady sú určené

- Všeobecné nariadenie obce č. 3/2019 vydané od obce Klátova Nová Ves na daň zo stavieb... (ak keď sa jedná o vlastníka - SR)
- odhadom z východiskovej hodnoty - Poistenie pre prípad poškodenia a zničenia živelnou udalosťou...
- odhadom z východiskovej hodnoty - náklady na min. bežnú opravu a údržbu bez rekonštrukčných prác...

Ostatné náklady sa nepredpokladajú. Nájomná sadzba je daná odhadom, ktorá neobsahuje náklady na väčšiu údržbu resp. iné opravy a náklady za energie, upratovanie, strážnu službu a pod, lebo tie by boli potom rozúčtované jednotlivým nájomníkom podľa prenajímanej plochy.

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [Eur/rok]
Prevádzkové náklady		
Daň zo stavieb v zmysle schváleného VZN č. 3/2019 obce Klátova Nová Ves	$((887,00 \text{ m}^2 \cdot 1,50 + 875,00 \text{ m}^2 \cdot 0,05 + 220,00 \text{ m}^2 \cdot 0,05 + 110,00 \text{ m}^2 \cdot 0,05) + (199,00 \text{ m}^2 \cdot 1,50)) \text{ EUR}$	1 689,25
Poistenie pre prípad poškodenia alebo zničenia živelnou udalosťou - odhad	0,04 % z 6 763 292,92 EUR	2 705,32
Náklady na údržbu		
Náklady na bežnú a pravidelnú údržbu - bežné opravy...	0,11 % z 6 763 292,92 EUR	7 439,62
Náklady spolu:		11 834,19

Odhad straty

Odhad straty je určený cca vo výške 25,00 % z hrubého výnosu zníženého o podiel pozemku na výnose vzhľadom na typ, čas a účel využitia objektu.

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Odhad straty	25,00 % z 105 245,21 EUR	26 311,30

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos stavby [Eur/rok]	Náklady [Eur/rok]	Odhad straty [Eur/rok]	Odčerpateľný zdroj [Eur/rok]
105 245,21	11 834,19	26 311,30	67 099,72

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:

20 r.

Základná úroková sadzba ECB:

$i = 0,00 \text{ %/rok}$

Miera rizika:

$r = 3,92 \text{ %/rok}$

Zaťaženie daňou z príjmu:

$d = 1,17 \text{ %/rok}$

Úroková miera:

$u = 0,00 + 3,92 + 1,17 = 5,09 \text{ %/rok}$

Kapitalizačný úrokomer:

$k = 5,09 / 100 = 0,0509$

Likvidačná hodnota

Za likvidačnú hodnotu je považovaná všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciacie znížená o náklady spojené so zamýšľaným predajom.

Názov	Výpočet	Spolu [Eur]
VŠH metódou poloh. difer.		1 951 425,36
Likvidačné náklady:		
Inercia, právny servis, provízia – odhad	1,35 % z 1 951 425,36 EUR	26 344,24
Likvidačná hodnota:		1 925 081,12

Výnosová hodnota

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

$$HV = 67\,099,72 * \frac{(1+0,0509)^{20} - 1}{(1+0,0509)^{20} * 0,0509} + \frac{1\,925\,081,12}{(1+0,0509)^{20}}$$

$$HV = 829\,866,26 + 713\,216,19 = 1\,543\,082,45 \text{ EUR}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Kombinácia je vykonaná podľa zásad uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. Váhy jednotlivých hodnôt sú určené s ohľadom na výrazný rozdiel medzi hodnotou výnosovou a technickou hodnotou v pomere HV : TH = 10,88 : 1,00 (podľa ÚSI Žilina). Tento pomer rešpektuje stav na trhu s nehnuteľnosťami tohto typu stavby v danom mieste a čase, zároveň zohľadňuje vplyv typu a veku stavby.

Technická hodnota stavieb (TH): 3 068 278,87 EUR
Výnosová hodnota (HV): 1 543 082,45 EUR

Určenie váh podľa ÚSI:
Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{3\,068\,278,87 - 1\,543\,082,45}{1\,543\,082,45} \right| * 100 = 98,84\%$$

Váha technickej hodnoty: b = 1,00
Váha výnosovej hodnoty: a = 10,88

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$V\dot{S}H_s = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

$$V\dot{S}H_s = \frac{(10,88 * 1\,543\,082,45) + (1 * 3\,068\,278,87)}{10,88 + 1} = 1\,671\,465,99 \text{ EUR}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciacie	1 951 425,36
Kombinovaná metóda	1 671 465,99

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá kombinovaná metóda
VŠH stavieb = 1 671 465,99 EUR

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok evidovaný na LV č. 281, k.ú. Klátova Nová Ves****POPIS**

Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Klátova Nová Ves na parc. KN-C č. 239/7, 239/8 a 240 - zastavané plochy a nádvoria a na parcele KN-C č. 239/1 a 239/6 - ostatné plochy, evidované LV č. 281, v katastrálnom území Klátova Nová Ves, okres Partizánske.

Predmetom ohodnotenia je pozemok ako celok o celkovej výmere 39 270,00 m², na ktorom je z časti postavená stavba kaštieľa so zázemím a nádherným parkom.

Je rovinatého charakteru, s prístupom k pozemku po spevnenom chodníku a komunikácii. Je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete... okrem kanalizácie, ktorá je odvádzaná do žumpy...

Pozemok ako celok sa nachádza v strede obce Klátova Nová Ves. Ide o polohu obchodnú s poskytovaním služieb v centre obce s čiastočnou technickou vybavenosťou, ale dobrým prístupom k danej nehnuteľnosti po spevnenej asfaltovej ploche.

Väčšia časť pozemku ako celku tvorí upravený a udržiavaný park pri barokovom kaštieli. Pôvodný starý park pravdepodobne z 18. storočia bol rozšírený a rekonštruovaný na prelome 19. a 20. storočia – z tohto obdobia pochádzajú staršie jedince stromov. Vysadené boli najmä domáce lesné druhy stromov, ale aj viaceré cudzokrajné (napr. platan). Prevládajú tu duby, javory, hraby, lipy, smrek, rastú tu napr. aj jedľa, agát, topoľ. Súčasťou parku je upravený úsek potoka Vyčoma - z neho je napájané aj jazierko severne od kaštieľa. Údržba pozemkov parku je v súčasnosti na dobrej úrovni.

Na pozemku parc. KN č. 239/1 a 239/6 sú vysadené sadové úpravy resp. domáce lesné druhy stromov (viaceré aj cudzokrajné)..., ktoré sú zohľadnené v vyšších faktoroch.

Vzhľadom k tomu, že sa jedná sa o pozemky v obci Klátova Nová Ves, v blízkosti z okresného mesta Partizánske, a pri danom mieste je vybudovaná dostatočná dopravná a technická infraštruktúra, stanovujem východiskovú hodnotu pozemku v danej lokalite na 60,00 % z východiskovej hodnoty okresného mesta Partizánske, z ktorého vyplýva záujem.

➤ **Ohodnotenie pozemkov je stanovené metódou polohovej diferenciacie.**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
239/1	ostatná plocha	34 527,00	1/1	34 527,00
239/6	ostatná plocha	2 100,00	1/1	2 100,00
239/7	zastavaná plocha a nádvorie	88,00	1/1	88,00
239/8	zastavaná plocha a nádvorie	81,00	1/1	81,00
240	zastavaná plocha a nádvorie	2 474,00	1/1	2 474,00
Spolu výmera				39 270,00

Obec:

Klátova Nová Ves

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 60,00% z 9,96 Eur/m² = 5,98 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	3. centrá obcí do 5 000 obyvateľov	0,95
k _V koeficient intenzity využitia	7. nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,10
k _D koeficient dopravných vzťahov	2. obce s autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k _F koeficient funkčného využitia územia	1. plochy územia občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha)	2,00
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: výrazné sadové úpravy pozemku a pod.)	2,15
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,95 * 1,10 * 0,85 * 2,00 * 1,30 * 2,15 * 1,00$	4,9653
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 5,98 \text{ Eur/m}^2 * 4,9653$	29,69 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 239/1	34 527,00 m ² * 29,69 Eur/m ² * 1/1	1 025 106,63
parcela č. 239/6	2 100,00 m ² * 29,69 Eur/m ² * 1/1	62 349,00
parcela č. 239/7	88,00 m ² * 29,69 Eur/m ² * 1/1	2 612,72
parcela č. 239/8	81,00 m ² * 29,69 Eur/m ² * 1/1	2 404,89
parcela č. 240	2 474,00 m ² * 29,69 Eur/m ² * 1/1	73 453,06
Spolu		1 165 926,30

3.2.1.2 Identifikácia pozemku: Pozemok evidovaný na LV č. 613, k.ú. Klátova Nová Ves

POPIS

Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Klátova Nová Ves na parc. KN-C č. 239/3 a 239/4 - ostatné plochy, evidované LV č. 613, v katastrálnom území Klátova Nová Ves, okres Partizánske.

Predmetom ohodnotenia je pozemok ako celok o celkovej výmere 1 688,00 m², na ktorom je časť parku.

Sú rovinatého charakteru, s prístupom k pozemku po spevnenom chodníku a komunikácii. Je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete... okrem kanalizácie...

Pozemok ako celok sa nachádza v strede obce Klátova Nová Ves. Ide o polohu obchodnú s poskytovaním služieb v centre obce s čiastočnou technickou vybavenosťou, ale dobrým prístupom k danej nehnuteľnosti po spevnenej asfaltovej ploche.

Vzhľadom k tomu, že sa jedná sa o pozemky v obci Klátova Nová Ves, v blízkosti z okresného mesta Partizánske, a pri danom mieste je vybudovaná dostatočná dopravná a technická infraštruktúra, stanovujem východiskovú hodnotu pozemku v danej lokalite na 60,00 % z východiskovej hodnoty okresného mesta Partizánske, z ktorého vyplýva záujem.

➤ Ohodnotenie pozemkov je stanovené metódou polohovej diferenciacie.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
239/3	ostatná plocha	1 088,00	1/1	1088,00
239/4	ostatná plocha	600,00	1/1	600,00
Spolu výmera				1 688,00

Obec:

Klátova Nová Ves

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 60,00% z 9,96 Eur/m² = 5,98 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. centrá obcí do 5 000 obyvateľov	0,95
k _v koeficient intenzity využitia	7. nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,10
k _D koeficient dopravných vzťahov	2. obce s autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k _F koeficient funkčného využitia územia	1. plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha)	2,00
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: výrazné sadové úpravy pozemku a pod.)	2,15
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,95 * 1,10 * 0,85 * 2,00 * 1,30 * 2,15 * 1,00$	4,9653
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 5,98 \text{ Eur/m}^2 * 4,9653$	29,69 Eur/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcels č. 239/3	$1\,088,00 \text{ m}^2 * 29,69 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	32 302,72
parcels č. 239/4	$600,00 \text{ m}^2 * 29,69 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	17 814,00
Spolu		50 116,72

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

➤ **Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov bola stanovená metódou polohovej diferenciacie a kombinovanou metódou:** Výsledok dosiahnutý metódou polohovej diferenciacie je vyšší od výsledku dosiahnutého kombinovanou metódou. Tento rozdiel vyjadruje rozdielnosť vstupných údajov použitých pri ohodnotení. Vzhľadom na umiestnenie objektov, prístupnosť, ich dispozičné, architektonické riešenie, stavebno-technický stav, design, všeobecná hodnota stanovená kombinovanou metódou objektívnejšie vystihuje všeobecnú hodnotu predmetných stavieb v danom mieste a čase pri jej prípadnom poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY pozemkov a stavieb stanovenej podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení hodnoty majetku:

Názov	Všeobecná hodnota ¹ [Eur]
Stavby	
Bytové a nebytové budovy (haly)	
Kaštieľ ("školiace stredisko") s.č. 177 na parc. KN-C č. 240, k.ú. Klátova Nová Ves.	1 542 914,48
Vedľajšia stavba ("hospodárska budova") bez s.č. na parc. KN-C č. 239/7, k.ú. Klátova Nová Ves.	21 905,84
Spolu za Bytové a nebytové budovy (haly)	1 564 820,32
Oplotenie na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.	46 848,20
Studňa na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.	490,44
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.	4 584,22
Armátúrová šachta na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.	1 621,93
Kanalizačná prípojka DN 125 na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.	1 901,89
Kanalizačná prípojka DN 150 na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.	1 413,33
Kanalizačná prípojka DN 200 na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.	4 122,98
Kanalizačná prípojka DN 300 na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.	2 461,82
Žumpa na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.	3 635,08
Žumpa na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.	11 582,09
Žumpa na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.	10 830,01
Spevnené plochy okolo objektu z asfaltu na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.	4 147,64
Spevnené plochy okolo objektu z dlažbových kociek na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.	11 661,41
Spevnené plochy okolo objektu z betónovej dlažby na parc. KN-C č. 239/1, k.ú. Klátova Nová Ves.	1 344,62
Spolu za Vonkajšie úpravy	59 307,02
Spolu stavby	1 671 465,99
Pozemky	
Pozemok evidovaný na LV č. 281, k.ú. Klátova Nová Ves na parc. KN-C č. 239/1 (34 527 m ²)	1 025 106,63
Pozemok evidovaný na LV č. 281, k.ú. Klátova Nová Ves na parc. KN-C č. 239/6 (2 100 m ²)	62 349,00
Pozemok evidovaný na LV č. 281, k.ú. Klátova Nová Ves na parc. KN-C č. 239/7 (88 m ²)	2 612,72
Pozemok evidovaný na LV č. 281, k.ú. Klátova Nová Ves na parc. KN-C č. 239/8 (81 m ²)	2 404,89
Pozemok evidovaný na LV č. 281, k.ú. Klátova Nová Ves na parc. KN-C č. 240 (2 474 m ²)	73 453,06
Pozemok evidovaný na LV č. 613, k.ú. Klátova Nová Ves na parc. KN-C č. 239/3 (1 088 m ²)	32 302,72
Pozemok evidovaný na LV č. 613, k.ú. Klátova Nová Ves na parc. KN-C č. 239/4 (600 m ²)	17 814,00
Spolu pozemky (40 958,00 m²)	1 216 043,02
Všeobecná hodnota celkom	2 887 509,01
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	2 890 000,00

Všeobecná hodnota slovom: Dvamiliónyosemstodevätstiatšíc Eur

3. POZNÁMKA

V ohodnotenom posudku nie je zohľadnená kultúrna hodnota nehnuteľnosti ako i "solitér" nachádzajúci sa v parku a v kaštieli (umelé jaskyne, solitérne stromy, fontána a umelecké diela v parku či v átriu kaštieľa a pod.)

V Bratislave, dňa 04.04.2022

Ing. Peter Vinkler

¹ Všeobecná hodnota je výsledná objektívovaná hodnota nehnuteľnosti 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 opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohŕnkou.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka zo dňa 15.02.2022.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 281, k.ú. Klátova Nová Ves zo dňa 09.03.2022, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 613, k.ú. Klátova Nová Ves zo dňa 16.03.2022, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č..., k.ú. Klátova Nová Ves zo dňa 09.03.2022, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Geometrický plán na zameranie skutkového stavu parc. č. 239/1-239/8, 240, k.ú. Klátova Nová Ves vypracovaný zo dňa 29.09.1995 a overený Správou katastra zo dňa 10.10.1995 pod č. 1142/95.
- Časť pôvodného Znaleckého posudku č. 84/95 vypracovaného znalcom Ing. Chovanovou Ľudmilou za účelom zistenia ceny nehnuteľností zo dňa 16.08.1995..., kde je uvedený vek vedľajšej stavby.
- Výpis pamiatkových objektov č. 2279/1, vytvorený cez Pamiatkový úrad Slovenskej republiky...
- Výpis pamiatkových objektov č. 2279/2, vytvorený cez Pamiatkový úrad Slovenskej republiky...
- Zmluva o nájme služobného bytu č. ZML-4-16/2009-130 uzatvorená medzi prenajímateľom a nájomcom zo dňa 30.06.2009.
- Schválené Všeobecné záväzne nariadenia pod č. 3/2019 vydané do Obce Klátova Nová Ves o miestnych daniach..., účinné od 01.01.2020.
- Čiastková projektová dokumentácia stavby "Kaštieľ" so situáciou areálu v rozsahu pôdorysov podlaží, rez , pohľady a situácia.
- Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 01 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 913 776.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 77/2022.

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

Podpis znalca

Zoznam záväzkov a pohľadávok

1. Zmluva o nájme služobného bytu č. ZML-4-16/2009-130
Nájomca: Juraj Jakubík, nar.: , bydlisko: Kaštieľ č. 177, Klátova Nová Ves
Do 31.5.2024
2. Zmluva o dodávke elektriny, zabezpečení distribúcie elektriny a prevzatí zodpovednosti za odchýlku č. ZML-3-8/2023-230
Dodávateľ: Stredoslovenská energetika, a.s.
Do 31.12.2023
3. Zmluva o dodávke elektriny, zabezpečení distribúcie elektriny a prevzatí zodpovednosti za odchýlku č. ZML-3-35/2023-230
Dodávateľ: Stredoslovenská energetika, a.s.
Do 31.12.2024
4. Odvoz a likvidácia odpadu – v zmysle všeobecného nariadenia obce Klátova Nová Ves
5. Dodávka pitnej vody – obec Klátova Nová Ves

Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa § 11 ods. 4 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

s ú h l a s í

s odplatným prevodom nehnuteľného majetku štátu nachádzajúceho sa v kat. území Klátova Nová Ves, obec Klátova Nová Ves, okres Partizánske, vedeného v katastri nehnuteľností katastrálnym odborom Okresného úradu Partizánske na liste vlastníctve č. 281 v podiele 1/1 ako pozemok parcela C KN č. 239/1 ostatná plocha o výmere 34 527 m², pozemok parcela C KN č. 239/6 ostatná plocha o výmere 2 100 m², pozemok parcela C KN č. 239/7 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 88 m², pozemok parcela C KN č. 239/8 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 81 m², pozemok parcela C KN č. 240 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2 474 m², stavba (školiace stredisko) so súp. č. 177, situovaná na pozemku parcela C KN č. 240 a stavba (hospodárska budova) bez súp. čísla, situovaná na pozemku parcela C KN č. 239/7, vrátane príslušenstva, ktoré nie je predmetom evidencie v katastri nehnuteľností a je podrobne popísané v znaleckom posudku č. 77/2022 zo 4. 4. 2022 Ing. Petra Vinklera, znalca pre odbor stavebníctvo, pre odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností a na liste vlastníctva č. 613 v podiele 1/1 ako pozemok parcela C KN č. 239/3 ostatná plocha o výmere 1 088 m², pozemok parcela C KN č. 239/4 ostatná plocha o výmere 600 m², z vlastníctva Slovenskej republiky, správy Štatistického úradu Slovenskej republiky, Lamačská cesta 3/C, 840 05 Bratislava 45, IČO 00 166 197, do výlučného vlastníctva obchodnej spoločnosti Silver Farm, s.r.o., Striebornická 437/30, 956 41 Uhrovec, IČO 46 272 151.

V Bratislave 14.02.2024

K spisu číslo: MF/6210/2024-824

Mgr.  Dziak
riadiťel
odboru majetkovoprávneho