

Znalec: Ing. Eva HAKAJOVÁ, znalec z odboru Stavebníctvo,
odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností,
Trieda SNP 77, 04011 Košice, tel.: 0904 932 423,
ev. č. znalca : 915070

Zadávateľ posudku: Dom Dražieb s.r.o., Podzámska 37, 920 01 Hlohovec
IČO: 45 711 933

Číslo spisu (objednávky): Objednávka číslo: Sp.zn. DDHC 015/2020, zo dňa 06.10.2020

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 106/2020

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

1/ súbor nehnuteľností zapísaných na LV č. 8976, LV č. 8977, LV č. 9032, LV č. 12268, LV č. 12351, Okres: Spišská Nová Ves, Obec: SPIŠSKÁ NOVÁ VES, katastrálne územie: Spišská Nová Ves:

- Prevádzková budova or. č. 17V, súp. č. 792 postavená na parcele registra C-KN s parc. č. 1288/1
- Skladový priestor, bez súp. č. postavený na parcele registra C-KN s parc. č. 1288/8
- Stavba - spoločná miestnosť bez súp. č. postavený na parcele registra C-KN s parc. č. 1288/7
- Spoločný priestor bez súp. č. postavený na parcele registra C-KN s parc. č. 1288/11
- Spoločný priestor bez súp. č. postavený na parcele registra C-KN s parc. č. 1288/9

vrátane pozemkov registra C-KN:

- podľa LV č. 8976 s parc. č. 1289/32
- podľa LV č. 8977 s parc. č. 1289/33
- podľa LV č. 9032 s parc. č. 1288/1, 1288/8, 1289/7, 1289/29, 1290/37,
- podľa LV č. 12268 s parc. č. 1288/7, 1288/11
- podľa LV č. 12351 s parc. č. 1288/9, 1289/28

vo vlastníctve podľa LV:

MIDAPA s.r.o.IČO: 36 213 764, Radlinského 792/17V, 052 01 Spišská Nová Ves v spoluvlastníckom podiele podľa evidencie v jednotlivých listoch vlastníctva

- pre účely výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z, o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

Počet listov posudku (z toho príloh): 80 (51)

Počet odovzdávacích vyhotovení: 4+ 1x archív znalca + 1xCD

V Košiciach : 02.12.2020

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

1/ súbor nehnuteľností zapísaných na LV č. 8976, LV č. 8977, LV č. 9032, LV č. 12268, LV č. 12351, Okres: Spišská Nová Ves, Obec: SPIŠSKÁ NOVÁ VES, katastrálne územie: Spišská Nová Ves:

- Prevádzková budova or. č. 17V, súp. č. 792 postavená na parcele registra C-KN s parc. č. 1288/1
- Skladový priestor, bez súp. č. postavený na parcele registra C-KN s parc. č. 1288/8
- Stavba - spoločná miestnosť bez súp. č. postavený na parcele registra C-KN s parc. č. 1288/7
- Spoločný priestor bez súp. č. postavený na parcele registra C-KN s parc. č. 1288/11
- Spoločný priestor bez súp. č. postavený na parcele registra C-KN s parc. č. 1288/9

vrátane pozemkov registra C-KN:

- podľa LV č. 8976 s parc. č. 1289/32
- podľa LV č. 8977 s parc. č. 1289/33
- podľa LV č. 9032 s parc. č. 1288/1, 1288/8, 1289/7, 1289/29, 1290/37,
- podľa LV č. 12268 s parc. č. 1288/7, 1288/11
- podľa LV č. 12351 s parc. č. 1288/9, 1289/28

vo vlastníctve podľa LV:

MIDAPA s.r.o. IČO: 36 213 764, Radlinského 792/17V, 052 01 Spišská Nová Ves v spoluvlastníckom podiele podľa evidencie v jednotlivých listoch vlastníctva

- v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. a č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

1.2. Účel posudku:

- pre účely výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z., o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

1.3. Dátum ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu ohodnocovaných nehnuteľností):

13.11.2020 - ku dňu miestneho šetrenia

1.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

02.12.2020 - ku dňu vykonania znaleckého úkonu

1.5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

1.5.1. Dodané objednávateľom:

- Objednávka číslo: Sp.zn. DDHC 015/2020, zo dňa 06.10.2020
- Doklad o veku stavieb : Stavebné povolenie Číslo : Výst./1707/1965, zo dňa 08.09.1965
- Povolenie užívania budovy Číslo: Výst. 1851/1973, zo dňa 22.12.1973
- Geometrický plán č. 68/2019 na oddelenie pozemkov a stavieb p.č. 1288/8 až 1288/11, overený dňa 25.09.2019 pod číslom 513/19
- Znalecký posudok č. 200 /2013 vypracoval Ing. Čurilla
- Kúpna zmluva na odpredaj podielov z pôvodnej haly súp. č. 792

1.5.2. Obstarané znalcom:

- Výpis z listu vlastníctva č. 8976 vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 30.11.2020
- Výpis z listu vlastníctva č. 8977 vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 30.11.2020
- Výpis z listu vlastníctva č. 9032 vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 30.11.2020
- Výpis z listu vlastníctva č. 12268 vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 30.11.2020
- Výpis z listu vlastníctva č. 12351 vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 30.11.2020
- Kópia katastrálnej mapy katastrálneho územia Spišská Nová Ves, vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 30.11.2020
- pôdorys haly a rez halou
- Zameranie, zakreslenie a popis ohodnocovaných nehnuteľností
- Fotodokumentácia vytvorená 29.10.2020 a 13.11.2020

1.6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR 228/2018 Z.z. z 20. júla 2018, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MSSR č. 213/2017 Z.z, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z., vyhlášky č. 605/2008 Z. z., vyhlášky č. 47/2009 Z. z. a vyhlášky č. 254/2010 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z, vyhlášky č. 605/2008 Z.z., vyhlášky č. 47/2009 Z.z. a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. / ďalej len Vyhl.)
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 93/2006 Z.z., zákona č. 522/2007 Z.z., zákona č. 520/2008 Z.z. a zákona č. 390/2015 Z.z.
- Vyhláška MS SR 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 v znení vyhlášky 500/2005 Z.z., vyhlášky 534/2008 Z.z., a vyhlášky č. 33/2009 Z.z. a vyhlášky č. 107/2016 Z.z.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov/stavebný zák./
- Vyhláška MŽP SR 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon č. 212/2018, ktorým sa mení a dopĺňa zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb – ÚSI Žilina, EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.
- Vyhláška Ministerstva financií SR č. 75/2008 Z. z., ktorou sa ustanovujú pravidlá vykazovania, prepočtu a zaokrúhľovania peňažných súm v súvislosti s prechodom na euro na účely účtovníctva, daní a colné účely
- Fakturačné a cenové indexy v stavebníctve vydané ŠÚ SR k III. štvrtroku 2020 /aktuálne v čase ohodnotenia/

1.7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:**Základné pojmy**

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

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností je v zmysle vyššie uvedených cenových predpisov možné použiť jednu alebo viacej zo štyroch nasledovných metód :

- porovnávaciu metódu
- kombinovanú metódu
- výnosovú metódu
- metódu polohovej diferenciácie

Porovnávacia metóda používa pri stanovení VŠH transakčný prístup, t.zn. na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie sa vykoná na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavanú plochu, podlahovú plochu, dĺžku alebo na kus) a prihliada sa pri tom na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Kombinovaná metóda používa sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Stanovenie VŠH sa vykoná váhovým priemerom výnosovej hodnoty stavieb (bez výnosu z pozemkov) a technickej hodnoty stavieb.

Výnosová metóda používa sa tiež pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos.

Metóda polohovej diferenciácie sa používa na stanovenie VŠH stavieb alebo VŠH bytov a nebytových priestorov pomocou koeficientu polohovej diferenciácie, čo je vlastne vyjadrením technickej hodnoty nehnuteľnosti a zohľadnením jej umiestnenia v určitom konkrétnom priestore a v konkrétnom čase. Koeficient polohovej diferenciácie váhovým priemerom zohľadňuje všetky faktory, ktoré majú významný vplyv na hodnotu nehnuteľnosti (napr. trh s nehnuteľnosťami a kúpna sila obyvateľstva, poloha nehnuteľnosti, jej technický stav a vybavenosť, príslušnosť k nehnuteľnosti, dopravná a obchodná infraštruktúra a mnohé iné...).

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠHS = TH * kPD \quad (€)$$

kde: TH - technická hodnota stavieb (€),

kPD - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Metóda polohovej diferenciácie je založená na stanovení východiskovej hodnoty (VH) a technickej hodnoty stavby (TH)

Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty za ktorú by bolo možné rovnakú, resp. porovnateľnú nehnuteľnosť nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia (je teda bez odpočtu opotrebenia) a počíta sa ako násobok upravenej hodnoty preskúmateľného rozpočtového ukazovateľa a počtu merných jednotiek podľa vzťahu :

$$VH = M \times (RU \times kCU \times kV \times kZP \times kVP \times kK \times kM) \{EUR\}$$

kde : M - počet merných jednotiek

RU - rozpočtový ukazovateľ

kCU - koeficient nárastu cien

kV - koeficient vybavenosti

kZP - koeficient zastavanej plochy

kVP - koeficient výšky podlaží

kK - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky

kM - koeficient územného vplyvu

Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby, znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebenia domu (stavby).

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

1.8 Osobitné požiadavky objednávateľ'a:

- Objednávateľ znaleckého posudku v prípade, že majiteľ nehnuteľnosti odmietne sprístupniť nehnuteľnosť, napriek písomnej výzve, ktorú prevzal, požaduje ohodnotiť nehnuteľnosť podľa ustanovenia §12, odst. 3, zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení noviel nehnuteľnosti - " Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii." Vzhľadom k tomu, že obhliadka nehnuteľnosti by nebola umožnená, znalec postupuje nasledovným spôsobom. Takto vykonaný znalecký odhad hodnoty predmetu dražby je teda cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby, podľa §12, odst.1 Zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - "Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby" a hodnota nehnuteľnosti v ňom vyčíslená môže slúžiť ako vyvolávacía cena k dražbe nehnuteľnosti.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.1 Výber použitej metódy:

- Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 v znení vyhlášky č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a v súlade s vyhláškou MS SR 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline.
- Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľností nemal znalec k dispozícii potrebný súbor relevantných dokladov o prevode vlastníctva nehnuteľností potrebných pre porovnávanie. Výnosová hodnota je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá je schopná dosahovať primeraný výnos, aby bolo možné vykonať kombináciu. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtové ukazovatele použité, publikované v „Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác podľa štatistických údajov vydaných ŠÚ SR, aktuálne ku dňu ohodnotenia / $k_{cu} = 2,638$ /
- Všeobecná hodnota pozemku je stanovená metódou polohovej diferenciácie (pri predmetnom pozemku zastavanom budovami v areáli a priláhlých častiach pozemku nie je reálne uvažovať s dosiahnuteľným relevantným výnosom formou samostatného prenájmu.)

Ohodnotenie je vykonané v súlade s §12 zákona č. 527/2002 Zb. z.:, Ohodnotenie predmetu dražby:

(1) Dražobník zaistiť ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo kultúrnu pamiatku 3) alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, 11a) ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.

(2) Vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca sú povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby. Doba obhliadky musí byť vo výzve ustanovená s prihliadnutím na charakter draženej veci, pri nehnuteľnosti spravidla tri týždne po odoslaní výzvy.

(3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

(4) Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníkovi predmetu dražby znalecký posudok, 11a) a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby.“

Pre ohodnotenie bude použitá metóda polohovej diferenciácie a kombinovaná metóda. Pre voľbu východzieho koeficientu polohovej diferenciácie bude prihladené k hodnotám a kúpny cenám porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite.

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 (váhu) na hodnotu.

Východisková hodnota pozemku je stanovená v zmysle Vyhl. č. 492/2004 Z.z., Príloha č. 3, časť E.3.1.

1.2.1 Vlastnícke a evidenčné údaje:

Ohodnocované nehnuteľnosti sú evidované v katastri nehnuteľnosti na liste vlastníctva č. 8976, LV č. 8977, LV č. 9032, LV č. 12268, LV č. 12351 v k.ú.: Spišská Nová Ves, Obec: SPIŠSKÁ NOVÁ VES, okres: Spišská Nová Ves. V popisných údajoch katastra sú evidované nasledovne:

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 8976, zo dňa 30.11.2020

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape :

parcelné číslo	výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. pozemku	Umiest. pozemku	Právny druh vzťah ch.n
1289/32	980	zastavané plochy a nádvoria	19	1	

LEGENDA:

Spôsob využívania pozemku:

Umiestnenie pozemku:

19 - Pozemok, na ktorom je spoločný dvor

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

5 MIDAPA s.r.o., Radlinského 792/17V, Spišská Nová Ves, PSČ 052 01, SR

Spoluvlastnícky podiel : 739/10000

Poznámka:

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva na nehnuteľnosti: pozemok registra CKN č.1289/32 v podiele 739/10000 v prospech BPT LEASING, a.s., Drieňová 34, 821 02 Bratislava a to predajom na dražbe -P-354/2020-2281/2020;

Titul nadobudnutia:

Uznesenie OS Bratislava I. o schválení príklepu Er 1127/99, GP 95/2003 - 96/2004;Zmena sídla podniku,/R-297/16/-1906/2016;

ČASŤ C: ĎALŠIE:

Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č.N/5262/16/1, V-460/2016 zo dňa 24.3.2016 v prospech BPT LEASING, a.s., Drieňová 34, 821 02 Bratislava, IČO 31 357 814 na nehn. parc. C KN č.1289/32 v podiele 1055/10000-in -1907/2016;

Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č.N/5286/16/1, V-2547/2016 zo dňa 4.10.2016 v prospech BPT LEASING, a.s., Drieňová 34, 821 02 Bratislava, IČO 31 357 814 na nehn. parc. C KN č.1289/32 v podiele 1055/10 000-in -5741/2016;

Záložné právo na zabezpečenie peňažnej pohľadávky na základe Uznesenia OS Sp.Nová Ves č. 13Cb/4/2019-134 o nariadení zabezpečovacieho opatrenia v prospech KOVOZBER, s.r.o, IČO:31633404, Radlinského 28,052 01 Sp.Nová Ves na neh. - parcela registra CKN č.1289/32-Z-1688/2020-1705/2020;

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 8977, zo dňa 30.11.2020**ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:****-Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape :**

parcelné číslo	výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. pozemku	Umiest. pozemku	Právny vzťah	druh ch.n
1289/33	2048	zastavané plochy a nádvoría	19	1		

LEGENDA:

Spôsob využívania pozemku:

Umiestnenie pozemku:

19 - Pozemok, na ktorom je spoločný dvor

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤB: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

5 MIDAPA s.r.o., Radlinského 792/17V, Spišská Nová Ves, PSČ 052 01, SR**Spoluvlastnícky podiel : 4513/10000**

Poznámka:

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva na nehnuteľnosti: pozemok registra CKN č.1289/33 v podiele 4513/10000 v prospech BPT LEASING, a.s., Drieňová 34, 821 02 Bratislava a to predajom na dražbe -P-354/2020-2281/2020;

Titul nadobudnutia

Uznesenie OS Bratislava I. o schválení príklepu Er 1127/99, GP 95/2003 - 96/2004; Zmena sídla podniku,/R-297/16/-1906/2016;

ČASŤ C: ŤARCHY:

Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č.N/5223/14/1, V-2992/2014 zo dňa 2.12.2014 v prospech BPT LEASING,a.s.,Drieňová 34, 821 02 Bratislava, IČO 31 357 814 na nehn. parc. C KN č.1289/33 v podiele 6447/10 000-in -4464/2014.

Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č.N/5262/16/1, V-460/2016 zo dňa 24.3.2016 v prospech BPT LEASING,a.s.,Drieňová 34, 821 02 Bratislava, IČO 31 357 814 na nehn. parc. C KN č.1289/33 v podiele 6447/10000-in -1907/2016;

Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č.N/5286/16/1, V-2547/2016 zo dňa 4.10.2016 v prospech BPT LEASING,a.s.,Drieňová 34, 821 02 Bratislava, IČO 31 357 814 na nehn. parc. C KN č.1289/33 v podiele 6447/10 000-in -5741/2016;

Záložné právo na zabezpečenie peňažnej pohľadávky na základe Uznesenia OS Sp.Nová Ves č. 13Cb/4/2019-134 o nariadení zabezpečovacieho opatrenia v prospech KOVOZBER, s.r.o, IČO:31633404, Radlinského 28,052 01 Sp.Nová Ves na neh. - parcela registra CKN č.1289/33 -Z-1688/2020-1705/2020;

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 9032, zo dňa 30.11.2020**ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:****-Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape :**

parcelné číslo	výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. pozemku	Umiest. pozemku	Právny vzťah	druh ch.n
1288/1	2512	zastavané plochy a nádvoría	16	1	4	
1288/8	1090	zastavané plochy a nádvoría	17	1	4	
1289/7	11	zastavané plochy a nádvoría	17	1		
1289/29	2368	zastavané plochy a nádvoría	25	1		
1290/37	538	zastavané plochy a nádvoría	18	1		

LEGENDA:

Spôsob využívania pozemku:

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

4 - Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby :

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr. n.	Umiest. stavby
792	1288/1	1	prevádz. budova or.č.17 V		1
-	1288/8	20	skladový priestor		1

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

1 - Priemyselná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤB: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 MIDAPA s.r.o.,Radlinského 792/17V, Spišská Nová Ves, PSČ 052 01, SR**Spoluvlastnícky podiel : 1/1**

Poznámka:

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva na nehnuteľnosti: pozemky registra CKN č.1288/1 1288/8, 1289/7, 1289/29, 1290/37a stavby-skladový priestor na parc.reg.CKN č.1288/8 a prev.budova s.č.792 na parc.reg.CKN č.1288/1 v prospech BPT LEASING, a.s.,Drieňová 34, 821 02 Bratislava a to predajom na dražbe -P-354/2020-2281/2020;

Titul nadobudnutia:

Uznesenie OS Bratislava I. o schválení príklepu Er 1127/99, GP 95/2003 - 96/2004,

Kúpna zmluva V 293/2007 zo dňa 15.3.2007 - 664/2007;

Kúpna zmluva V 294/2007 zo dňa 18.5.2007 - 1278/2007,

Zápis GP 74/2014,potvrdenie MÚ Spišská Nová Ves č.1414/15,potvrdenie Mesta Spišská Nová Ves č.20-306-1/2015-Lo, Z-376/2015/-1151/2015, Potvrdenie o vzdaní sa časti zál.práva na parc.č.1288/5 ,/Z-375/2015/-1152/2015, Zmena sídla podniku, výpis z obchod.registra,/R-1329/15/-5477/2015;

Žiadosť o zápis stavby - Potvrdenie Mesta Sp.Nová Ves č.8/19-rom, Oznámenie k ohláseniu stavebných úprav č.20-750/2019-Lo, GP-86/2018 - Z-612/2019 - 693/2019;

Žiadosť o zápis stavby -Potvrdenie Mesta Sp.Nová Ves o súp.čísle č.6/19-rom, Oznámenie k ohláseniu stavebných úprav č.20-750/2019-Lo, GP-86/2018 - Z-613/2019 - 694/2019;

Žiadosť o zápis stavieb:

-Potvrdenie Mestského úradu č. 59/19-rom, Oznámenie Mesta Sp.Nová Ves k ohláseniu stavebných úprav č. 20-2749-2/2019-Jr, GP-68/2019 úradne overený pod č.513/19,

Potvrdenie Mesta -č-67/19-rom, Súhlas banky BPT LEASIN s predajom časti zálohu -

-Z-2901/2019-3181/2019;

-Z-2900/2019 -3182/2019;

-Z-2899/2019-3183/2019;

-Z-30324/2019-3184/2019;

ČASŤ C: ĎALŠIE:

Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č.N/5223/14/1, V-2992/2014 zo dňa 2.12.2014 v prospech BPT LEASING,a.s.,Drieňová 34, 821 02 Bratislava, IČO 31 357 814 na nehn. parc. C KN č.1288/1, 1288/8, 1289/7, 1289/29,1290/37 a sklad sč.2050/nové sč.792/ na parc.č.1288/1, sklad sč.2050/nové 797/

na parc.č. 1288/5, stavby na parc.CKN č.1288/8,-4464/2014,1151/2015,694/2019;695/2019;3181/2019;

Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č.N/5262/16/1, V-460/2016 zo dňa 24.3.2016 v prospech BPT LEASING,a.s.,Drieňová 34, 821 02 Bratislava, IČO 31 357 814 na nehn. parc. C KN

č.1288/1,1288/8,1289/7,1289/29,1290/37 a sklad sč.792 na parc.č.1288/1, stavby na parc.CKN č.1288/8-1907/2016; 694/2019,695/2019;3181/2019;

Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č.N/5286/16/1, V-2547/2016 zo dňa 4.10.2016 v prospech BPT LEASING,a.s.,Drieňová 34, 821 02 Bratislava, IČO 31 357 814 na nehn. prev.budova orient.č.17V, sč.792 na parc.č.1288/1 , stavby na parc.CKN č.1288/8, parc. C KN č.1288/1,1288/8,1289/7,1289/29,1290/37 - 5741/2016;694/2019;695/2019;3181/2019;

Záložné právo na zabezpečenie peňažnej pohľadávky na základe Uznesenia OS Sp.Nová Ves č. 13Cb/4/2019-134 o nariadení zabezpečovacieho opatrenia v prospech KOVOZBER, s.r.o, IČO:31633404, Radlinského 28,052 01 Sp.Nová Ves na neh. - parcely registra CKN č.1288/1,1288/8,1289/7,1289/29,1290/37 a budova s.č.792 na parc.RKN č.1288/1, skladový priestor na parc.CKN č.1288/8 -Z-1688/2020-1705/2020;

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 12268, zo dňa 30.11.2020**ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:****-Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape :**

parcelné číslo	výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. pozemku	Umiest. pozemku	Právny vzťah	druh ch.n
1288/7	51	zastavané plochy a nádvoria	17	1	4	
1288/11	48	zastavané plochy a nádvoria	17	1	4	

LEGENDA:

Spôsob využívania pozemku:

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

4 - Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby :

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr. n.	Umiest. stavby
-	1288/7	20	stavba-spoločná miestnosť		1
-	1288/11	20	spoločný priestor		1

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤB: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 MIDAPA s.r.o., Radlinského 792/17V, Spišská Nová Ves, PSČ 052 01, SR**Spoluvlastnícky podiel : 1/2****Poznámka**

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva ich predajom na dražbe zo dňa 5.8.2020 spoločnosťou BPTLEASING, a.s., Drieňová 34, 821 02 Bratislava - P-696/2020-3328/2020;

Titul nadobudnutia

Uznesenie OS Bratislava I. o schválení príklepu Er 1127/99, GP-95/2003 - 96/2004;

ČASŤ C: ĎALŠIE:

Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č.N/5223/14/1, V-2992/2014 zo dňa 2.12.2014 v prospech BPT LEASING,a.s.,Drieňová 34, 821 02 Bratislava, IČO 31 357 814 na nehn. parc. C KN č.1288/11 a stavba na parc.CKN č.1288/11-4464/2014,3181/2019;

Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č.N/5262/16/1, V-460/2016 zo dňa 24.3.2016 v prospech BPT LEASING,a.s.,Drieňová 34, 821 02 Bratislava, IČO 31 357 814 na nehn. parc. C KN č.1288/11 a stavba na parc.CKN č.1288/11-1907/2016;3181/2019;

Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č.N/5286/16/1, V-2547/2016 zo dňa 4.10.2016 v prospech BPT LEASING,a.s.,Drieňová 34, 821 02 Bratislava, IČO 31 357 814 na nehn.-stavba na parc.CKN č.1288/11, parc. C KN č.1288/11-5741/2016;3181/2019;

Daňový úrad Košice, Železničná 1, 041 90 Košice- Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 101014343/2020 zo dňa 09.06.2020 na pozemky registra CKN 1288/7, 1288/11 a na stavby- spoločná miestnosť bez s. č. na pozemku registra CKN 1288/7 a spoločný priestor bez s. č. na pozemku registra CKN 1288/11 v podiele 1/2-ice s obmedzujúcim zákazom nakladať s nehnuteľnosťami bez súhlasu správcu dane- Z- 1609/2020 zo dňa 15.06.2020- 1622/2020; Právoplatné dňa: 03.07.2020 - R- 434/2020 - 1986/2020;

Záložné právo na zabezpečenie peňažnej pohľadávky na základe Uznesenia OS Sp.Nová Ves č. 13Cb/4/2019-134 o nariadení zabezpečovacieho opatrenia v prospech KOVOZBER, s.r.o, IČO:31633404, Radlinského 28,052 01 Sp. Nová Ves na neh. - parcely registra CKN č.1288/7,1288/11, spoločná miestnosť na parc.CKN č.1288/7, spoločný priestor na parc.CKN č.1288/11- -Z-1688/2020-1705/2020;

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 12351, zo dňa 30.11.2020**ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:****-Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape :**

parcelné číslo	výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. pozemku	Umiest. pozemku	Právny vzťah	druh ch.n
1288/9	403	zastavané plochy a nádvoria	17	1	4	
1289/28	1178	zastavané plochy a nádvoria	18	1		

LEGENDA:

Spôsob využívania pozemku:

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

4 - Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr. n.	Umiest. stavby
-	1288/9	20	spoločný priestor		1

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤB: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 MIDAPA s.r.o., Radlinského 792/17V, Spišská Nová Ves, PSČ 052 01, SR**Spoluvlastnícky podiel : 7/10**

Poznámka

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva ich predajom na dražbe zo dňa 5.8.2020 spoločnosťou BPTLEASING, a.s., Drieňová 34, 821 02 Bratislava - P-696/2020-3328/2020;

Titul nadobudnutia:

Zápis GP 74/2014, potvrdenie MÚ Spišská Nová Ves č.1414/15, potvrdenie Mesta Spišská Nová Ves č.20-306-1/2015-Lo, Z-376/2015/-1151/2015, Potvrdenie o vzdaní sa časti zál.práva na parc.č.1288/5 ,/Z-375/2015/-1152/2015, Zmena sídla podniku, výpis z obchod.registra,/R-1329/15/-5477/2015;

Žiadosť o zápis stavby - Potvrdenie Mesta Sp.Nová Ves č.8/19-rom, Oznámenie k ohláseniu stavebných úprav č.20-750/2019-Lo, GP-86/2018 - Z-612/2019 - 693/2019;

Žiadosť o zápis stavby -Potvrdenie Mesta Sp.Nová Ves o súp.čísle č.6/19-rom, Oznámenie k ohláseniu stavebných úprav č.20-750/2019-Lo, GP-86/2018 - Z-613/2019 - 694/2019;

ČASŤ C: ŤARCHY

Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č.N/5223/14/1, V-2992/2014 zo dňa 2.12.2014 v prospech BPT LEASING,a.s.,Drieňová 34, 821 02 Bratislava, IČO 31 357 814 na nehn. parc. C KN č.1288/9,1289/28 a stavba na parc.CKN č.1288/9 -4464/2014,3181/2019;

Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č.N/5262/16/1, V-460/2016 zo dňa 24.3.2016 v prospech BPT LEASING,a.s.,Drieňová 34, 821 02 Bratislava, IČO 31 357 814 na nehn. parc. C KN č.1288/9,1289/28 a stavba na parc.CKN č.1288/9-1907/2016;3181/2019;

Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č.N/5286/16/1, V-2547/2016 zo dňa 4.10.2016 v prospech BPT LEASING,a.s.,Drieňová 34, 821 02 Bratislava, IČO 31 357 814 na nehn.-stavba na parc.CKN č.1288/9 a parc. C KN č.1288/9,1289/28-5741/2016;3181/2019;

Záložné právo na zabezpečenie peňažnej pohľadávky na základe Uznesenia OS Sp.Nová Ves č. 13Cb/4/2019-134 o nariadení zabezpečovacieho opatrenia v prospech KOVOZBER, s.r.o, IČO:31633404, Radlinského 28,052 01 Sp. Nová Ves na neh. - parcely registra CKN č.1288/9,1288/28, spoločný priestor na parc.CKN č.1288/9 -Z-1688/2020-1705/2020;

1.3.1. Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 29.10.2020 kedy nehnuteľnosť nebola k obhliadke prístupná a následne 13.11.2020 za účasti povereného zástupcu dcéry konateľ a Mgr. Majerníckovej a znalkyne. Pri obhliadke bolo vykonané - popis, zameranie skutkového stavu a zdokumentovanie nehnuteľností. Skutkový stav je zakreslený a zdokumentovaný v prílohách tohto znaleckého posudku.

1.4.1. Technická dokumentácia:

Pôvodná realizačná projektová dokumentácia sa u vlastníka nehnuteľnosti nezachovala. Poskytnutý bol pôdorys a rez pôvodnej haly, zo znaleckého posudku č. 200/2013 Ing. Čurilu. Poskytnutý bol aj Geometrický plán č. 68/2019 na oddelenie pozemkov a stavieb p.č. 1288/8 až 1288/11, ktorý zodpovedá skutočnosti. Skutkový

dispozičný stav ohodnocovanej nehnuteľnosti ku dňu miestneho šetrenia a ohodnotenia s výmerami zastavanej plochy je zakreslený v prílohe znaleckého posudku.

O veku stavby boli poskytnuté doklady: Stavebné povolenie Číslo : Výst./1707/1965, zo dňa 08.09.1965 a Povolenie užívania budovy Číslo: Výst. 1851/1973, zo dňa 22.12.1973.

Podľa vyjadrenia pani Majerníkovej bolo prevedené rozdelenie priestorov vybudovaním priečok z protipožiarňých panelov vyplnených Pur penou v roku 2016. Technický stav danú informáciu potvrdzuje. Životnosť a opotrebovanie je stanovené lineárnou metódou.

1.5.1. Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľnosti, boli porovnané so skutočným stavom. Ohodnocované nehnuteľnosti sú vedené a evidované v LV č. 8976, LV č. 8977, LV č. 9032, LV č. 12268 a v LV č. 12351 k.ú. Spišská Nová Ves, obec Spišská Nová Ves, okres Spišská Nová Ves. Všetky nehnuteľnosti sú zakreslené na katastrálnej mape.

Predložená dokumentácia popisných a geodetických údajov je v súlade so skutkovým stavom.

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

- Prevádzková budova or. č. 17V, súp. č. 792 postavená na parcele registra C-KN s parc. č. 1288/1
- Skladový priestor, bez súp. č. postavený na parcele registra C-KN s parc. č. 1288/8
- Stavba - spoločná miestnosť bez súp. č. postavený na parcele registra C-KN s parc. č. 1288/7
- Spoločný priestor bez súp. č. postavený na parcele registra C-KN s parc. č. 1288/11
- Spoločný priestor bez súp. č. postavený na parcele registra C-KN s parc. č. 1288/9

vrátane pozemkov registra C-KN:

- podľa LV č. 8976 s parc. č. 1289/32
- podľa LV č. 8977 s parc. č. 1289/33
- podľa LV č. 9032 s parc. č. 1288/1, 1288/8, 1289/7, 1289/29, 1290/37,
- podľa LV č. 12268 s parc. č. 1288/7, 1288/11
- podľa LV č. 12351 s parc. č. 1288/9, 1289/28

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

- Nenachádzajú sa

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Prevádzková budova or.č.17V, súp. č. 792 na parc. č. 1288/1

Predmetné nehnuteľnosti sa nachádzajú v skladovom areáli na ulici Radlinského, polohou nachádzajúci sa oproti železničnej stanici Spišská Nová Ves. Pôvodná stavba haly Sklad súp. č. 2050 na parc. č. 1288/1, vzhľadom na svoju veľkosť, bola rozčlenená na niekoľko menších skladových priestorov, aby mohli byť spravidzované viacerými prevádzkovateľmi, resp. nájomcami.

Stavba jednotlivých ohodnocovaných halových priestorov sa nachádza v strede areálu.

V tomto znaleckom posudku sú ohodnocované len stavebné časti prevádzkových stavieb a pozemky, bez vybavenia mobilným hmotným majetkom, bez zariadení technologickej časti a strojového vybavenia.

V zmysle zásad KS - JKSO ohodnocovaná stavba má charakter prevádzkovej (nebytovej) stavby. Jedná sa o nepodpivničený prízemný objekt o halu, ktorá je dispozične rozdelená na časti :

- Prevádzková budova or. č. 17V, súp. č. 792 postavená na parcele registra C-KN s parc. č. 1288/1
- Skladový priestor, bez súp. č. postavený na parcele registra C-KN s parc. č. 1288/8
- Stavba - spoločná miestnosť bez súp. č. postavený na parcele registra C-KN s parc. č. 1288/7
- Spoločný priestor bez súp. č. postavený na parcele registra C-KN s parc. č. 1288/11
- Spoločný priestor bez súp. č. postavený na parcele registra C-KN s parc. č. 1288/9

Do jednotlivých priestorov vedú priame vstupy z nádvorí cez vstupné vráta a dvere orientované na východ a na juh, prístupné z rampy, okná halových priestorov sú orientované do príľahlého dvora na východ a na juh. Halové priestory sú presvetlené aj svetlákmi zhora cez strechu. Pred vstupmi do jednotlivých priestorov je umiestnený prekrytý priestor rampy z dvoch strán, z východu a juhu, ako súčasť obostavaného priestoru, prekrytý je markízami.

Predmetný sklad je prefabrikovaný typizovaný, tyčový objekt ZIIP, pozostávajúci zo skladových priestorov, sociálnych priestorov, kancelárie, šatne a kuchynky. V zadných skladových priestoroch bola umiestnená kogeneračná jednotka KG1 do 1 MWh, firmou Radiana s.r.o., a to formou spracovania katalického odpadu (KSO - spracovanie plastov), ktorá vyrába elektrickú energiu, teplo a teplú vodu. V predných priestoroch, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia je predaj a spracovanie mäsa a mäsových výrobkov. Ostatné, ohodnocované priestory sú určené prevážne na skladovanie a úpravu priemyselných výrobkov a produktov.

Vzhľadom k tomu, že jednotlivé časti stavby sa vo svojom členení nelíšia konštrukčným vyhotovením, vybavením a vekom, ale geometrickým plánom č. 68/2019 boli rozčlenené na jednotlivé priestory, ktoré sa líšia veľkosťou spoluvlastníckeho podielu, je výpočet východiskovej a technickej hodnoty realizovaný v zmysle Metodiky, samostatne pre každú, hore uvedenú časť.

Podľa predloženého Rozhodnutia na povolenie užívania stavby je budova uvádzaná ako „SKLADOVÝ AREÁL súp.č. 2050 na ul. Radlinského v Spišskej Novej Vsi a povoľuje sa jej užívanie dňa 22.12.1973. Podľa posúdenia stavebno-technického stavu a materiálovo-technického prevedenia znalcom, vyhotovenie stavby zodpovedá roku 1973, kedy boli postavené aj ostatné stavby v areáli. Vzhľadom na túto skutočnosť, uvažujem vo výpočte s rokom nadobudnutia 1973. K dátumu ohodnotenia je stavba využívaná a dobre udržiavaná, s prevádzanou pravidelnou údržbou. Pri stanovení technickej hodnoty počítam s celkovou životnosťou pre haly občianskej výstavby s monolitickým a montovaným železobetónovým skeletom s vymurovaným alebo panelovým silikátovým obvodovým plášťom, na skladovanie priemyselných tovarov, t.j. 80 rokov, vzhľadom na súčasný technický stav. Ukončenie životnosti jednotlivých častí stavby je uvažované k rovnakému roku.

Prevádzková budova or.č. 17V, súp. č. 792 na parcele č. 1288/1 **STAVEBNO-TECHNICKÝ POPIS**

Predmetný sklad je prefabrikovaný typizovaný, tyčový objekt ZIIP. Stavba má na betónových plošných základoch s vodorovnou izoláciou, nosné konštrukcie - montovaný skelet z typizovaných prefabrikovaných železobetónových dielcov plnostenné stĺpy, vodorovné nosné konštrukcie priehradové strešné väzníky bez stropov, vodorovné nosné konštrukcie kazetové strešné panely, výplňové konštrukcie murované hr. 40 cm, stropy kazetové panely, krytina trapézový pozinkovaný plech na ťažkej lepenke, klampiarske konštrukcie úplné z pozinkovaného plechu, fasádne omietky vápenné štukové, vnútorné omietky vápenné štukové, vnútorné keramické obklady v sprche a WC, dvere plné hladké, vráta plechové a protipožiarne s elektrickým pohonom, okná oceľové, plus svetlíky, podlahy betónové s poterom, vykurovanie v prednej časti teplovodné radiátormi Korad cez plynový kotol 2 ks, v halách plynovými žiaričmi a teplovodnými vzdušnými ohrievačmi, elektroinštalácia je svetelná a motorická, bleskozvod, zavedený rozvod studenej a teplej vody, kanalizácia z plastového potrubia, rozvod zemného plynu.

Vybavenie: kotol na plyn 2 ks, 2x kogeneračná jednotka, 1x elektrický bojler, kuchynská linka, WC, sprchy, umývadlo, bleskozvod, telefón, požiarň hydrant, hasiace prístroje

Vo výpočtoch uvažujem so zastavanými plochami jednotlivých priestorov, ktoré boli stanovené geometrickým plánom č. 68/2019 a následne boli zaevidované v jednotlivých listoch vlastníctva:

- Prevádzková budova or. č. 17V, súp. č. 792 postavená na parcele registra C-KN s parc. č. 1288/1

Parcela registra C-KN číslo 1288/1 o výmere 2512 m² zastavaná plocha a nádvorie (vrátane rampy)

Rampa na parc. č. 1288/1: $(55,67 \cdot 3,26 + 12,7 \cdot 3,56 + 3,56 \cdot 3,26 \cdot 0,5) = 232,50 \text{ m}^2$

spoluvlastnícky podiel: 1/1

- Skladový priestor bez súp. č. postavený na parcele registra C-KN s parc. č. 1288/8

Parcela registra C-KN číslo 1288/8 o výmere 1090 m² zastavaná plocha a nádvorie

spoluvlastnícky podiel: 1/1

- Stavba - spoločná miestnosť bez súp. č. postavený na parcele registra C-KN s parc. č. 1288/7

Parcela registra C-KN číslo 1288/7 o výmere 51 m² zastavaná plocha a nádvorie

spoluvlastnícky podiel: 1/2

- Spoločný priestor bez súp. č. postavený na parcele registra C-KN s parc. č. 1288/11

Parcela registra C-KN číslo 1288/11 o výmere 48 m² zastavaná plocha a nádvorie

spoluvlastnícky podiel: 1/2

- Spoločný priestor bez súp. č. postavený na parcele registra C-KN s parc. č. 1288/9

Parcela registra C-KN číslo 1288/9 o výmere 403 m² zastavaná plocha a nádvorie

spoluvlastnícky podiel: 7/10

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
$(2512-232,50) \cdot (0,4+1,1)$	3 419,25
Vrchná stavba	
$((2512-232,50)-(13 \cdot 55,67)) \cdot 5,5$	8 556,85
$13 \cdot 55,67 \cdot 2,6$	1 881,65
Zastrešenie	
$((2512-232,50)-(13 \cdot 55,67)) \cdot (7,7-5,5+0,4 \cdot 0,5)$	3 733,90
$13 \cdot 55,67 \cdot (0,6 \cdot 1,5+0,5)$	1 013,19
Svetlíky $2 \cdot 8 \cdot 6 \cdot 3 \cdot 1,5 \cdot 0,5$	216,00
Ostatné	
Rampa $(55,67 \cdot 3,26 + 13 \cdot 3,56 + 3,56 \cdot 3,26 \cdot 0,5) \cdot 1,1$	256,92
Markízy $(3,2+4,0) \cdot 0,5 \cdot 3,26 \cdot (55,67+3,56) + (3,2+4,0) \cdot 0,5 \cdot 3,56$	707,94
Obstavaný priestor stavby celkom	19 785,70

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Zatriedenie stavby:****JKSO:**

haly pre skladovanie priemyselných tovarov

KS:

1252 Nádrže, silá a sklady

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 1\,301 / 30,1260 = 43,19 \text{ EUR/m}^3$ **Koeficient konštrukcie:** $k_K = 0,998$ (montovaná z dielcov betónových tyčových)**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	2512-232,50	2279,5	Repr. 5,5		5,5
Nadzemné	2	13*55,67	723,71	Repr. 2,6		2,6

Priemerná zastavaná plocha: $(2279,5 + 723,71) / 2 = 1501,61 \text{ m}^2$ **Priemerná výška podlaží:** $(2279,5 \cdot 5,5 + 723,71 \cdot 2,6) / (2279,5 + 723,71) = 4,80 \text{ m}$ **Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1501,61) = 0,9360$ **Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 4,8) = 1,1500$ **Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i \cdot ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	1,00	12,00	10,54
2	Zvislé konštrukcie	29,00	1,20	34,80	30,53
3	Stropy	9,00	0,50	4,50	3,95
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	9,66
5	Krytina strechy	3,00	1,10	3,30	2,90
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,88
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,20	7,20	6,32
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,63
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	1,10	2,20	1,93

12	Vráta	2,00	1,20	2,40	2,11
13	Okná	4,00	1,10	4,40	3,86
14	Povrchy podláh	5,00	1,10	5,50	4,83
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	4,39
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,88
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	2,00	12,00	10,54
Ďalšie konštrukcie					
26	Vnútorný vodovod	-	-	1,00	0,88
27	Vnútorná kanalizácia	-	-	1,00	0,88
28	Vykurovanie	-	-	1,50	1,32
29	Vybavenie kuchýň	-	-	0,10	0,09
30	Hygienické zariadenia a WC	-	-	1,00	0,88
Spolu		100,00		113,90	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 113,90 / 100 = 1,1390$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,638$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,01$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 43,19 \text{ EUR/m}^3 * 2,638 * 1,1390 * 0,9360 * 1,1500 * 0,998 * 1,01$$

$$VH = 140,8015 \text{ EUR/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prevádzková budova or.č.17V, súp. č. 792 na parc. č. 1288/1	1973	47	33	80	58,75	41,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	140,8015 EUR/m ³ * 19785,70 m ³	2 785 856,24
Technická hodnota	41,25 % z 2 785 856,24 EUR	1 149 165,70

2.1.2 Skladový priestor bez súp. č. na parc. č. 1288/8**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
1090*(0,4+1,1)	1 635,00
Vrchná stavba	
1090*5,5	5 995,00
Zastrešenie	
1090*(7,7-5,5+0,4*0,5)	2 616,00

Svetlíky 1*9*6*3*1,5*0,5	121,50
Obstavaný priestor stavby celkom	10 367,50

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Zatriedenie stavby:****JKSO:**

haly pre skladovanie priemyselných tovarov

KS:

1252 Nádrže, silá a sklady

Rozpočtový ukazovateľ:RU = 1 301 / 30,1260 = 43,19 EUR/m³**Koeficient konštrukcie:**k_K = 0,998 (montovaná z dielcov betónových tyčových)**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	1090	1090	Repr.	5,5	5,5

Priemerná zastavaná plocha:(1090) / 1 = 1090,00 m²**Priemerná výška podlaží:**

(1090 * 5,5) / (1090) = 5,50 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1090) = 0,9420**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 5,5) = 1,0545**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 [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	1,00	12,00	10,47
2	Zvislé konštrukcie	29,00	1,20	34,80	30,37
3	Stropy	9,00	0,50	4,50	3,93
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	9,60
5	Krytina strechy	3,00	1,10	3,30	2,88
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,87
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,20	7,20	6,28
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,62
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	1,10	2,20	1,92
12	Vráta	2,00	1,50	3,00	2,62
13	Okná	4,00	1,10	4,40	3,84
14	Povrchy podláh	5,00	1,10	5,50	4,80
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	4,36
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,87
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	2,00	12,00	10,47

	Ďalšie konštrukcie				
26	Vnútorný vodovod	-	-	1,00	0,87
27	Vnútorná kanalizácia	-	-	1,00	0,87
28	Vnútorný plynovod	-	-	1,00	0,87
29	Vykurovanie	-	-	1,50	1,31
30	Vybavenie kuchýň	-	-	0,10	0,09
31	Hygienické zariadenia a WC	-	-	0,10	0,09
	Spolu	100,00		114,60	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 114,60 / 100 = 1,1460$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,638$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,01$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 43,19 \text{ EUR/m}^3 * 2,638 * 1,1460 * 0,9420 * 1,0545 * 0,998 * 1,01$$

$$VH = 130,7350 \text{ EUR/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Skladový priestor bez súp. č. na parc. č. 1288/8	1973	47	33	80	58,75	41,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	130,7350 EUR/m ³ * 10367,50 m ³	1 355 395,11
Technická hodnota	41,25 % z 1 355 395,11 EUR	559 100,48

2.1.3 Stavba spoločná miestnosť, bez súp. č., na parc. č. 1288/7**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
51*(0,4+1,1)	76,50
Vrchná stavba	
51*5,5	280,50
Zastrešenie	
51*(7,7-5,5+0,4*0,5)	122,40
Obstavaný priestor stavby celkom	479,40

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO:

haly pre skladovanie priemyselných tovarov

KS:

1252 Nádrže, silá a sklady

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 1\,301 / 30,1260 = 43,19 \text{ EUR/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

k_K = 1,040 (monolitická betónová tyčová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	51	51	Repr.	5,5	5,5

Priemerná zastavaná plocha: $(51) / 1 = 51,00 \text{ m}^2$
 Priemerná výška podlaží: $(51 * 5,5) / (51) = 5,50 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 51) = 1,3906$
 Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 5,5) = 1,0545$

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 [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	1,00	12,00	14,17
2	Zvislé konštrukcie	29,00	0,50	14,50	17,12
3	Stropy	9,00	0,50	4,50	5,31
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	12,99
5	Krytina strechy	3,00	1,10	3,30	3,90
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,18
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,10	6,60	7,79
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,54
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	1,10	2,20	2,60
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,36
13	Okná	4,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	5,00	1,10	5,50	6,49
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,90
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	2,00	12,00	14,17
	Ďalšie konštrukcie				
26	Vnútorný vodovod	-	-	1,00	1,18
27	Vnútorná kanalizácia	-	-	1,00	1,18
28	Hygienické zariadenie a WC	-	-	0,10	0,12
	Spolu	100,00		84,70	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 84,70 / 100 = 0,8470$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,01$
 Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [Eur/m}^3\text{]}$
 $VH = 43,19 \text{ EUR/m}^3 * 2,638 * 0,8470 * 1,3906 * 1,0545 * 1,040 * 1,01$
 $VH = 148,6432 \text{ EUR/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Stavba spoločná miestnosť, bez súp. č., na parc. č. 1288/7	1973	47	33	80	58,75	41,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	148,6432 EUR/m ³ * 479,40 m ³	71 259,55
Technická hodnota	41,25 % z 71 259,55 EUR	29 394,56

2.1.4 Spoločný priestor, bez súp. č., na parc. č. 1288/11**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
48*(0,4+1,1)	72,00
Vrchná stavba	
48*5,5	264,00
Zastrešenie	
48*(7,7-5,5+0,4)	124,80
Obstavaný priestor stavby celkom	460,80

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO:

haly pre skladovanie priemyselných tovarov

KS:

1252 Nádrže, silá a sklady

Rozpočtový ukazovateľ:

RU = 1 301 / 30,1260 = 43,19 EUR/m³

Koeficient konštrukcie:

k_K = 1,040 (monolitická betónová tyčová)**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	48	48	Repr.	5,5	5,5

Priemerná zastavaná plocha:

(48) / 1 = 48,00 m²

Priemerná výška podlaží:

(48 * 5,5) / (48) = 5,50 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

k_{ZP} = 0,92 + (24 / 48) = 1,4200

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 5,5) = 1,0545**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 [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	1,00	12,00	15,71
2	Zvislé konštrukcie	29,00	0,50	14,50	18,97
3	Stropy	9,00	0,50	4,50	5,89

4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	14,40
5	Krytina strechy	3,00	1,10	3,30	4,32
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,31
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,10	6,60	8,64
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,93
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,62
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,62
13	Okná	4,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	5,00	1,10	5,50	7,20
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	6,54
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	7,85
	Spolu	100,00		76,40	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 76,40 / 100 = 0,7640$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,638$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,01$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 43,19 \text{ EUR/m}^3 * 2,638 * 0,7640 * 1,4200 * 1,0545 * 1,040 * 1,01$$

$$VH = 136,9118 \text{ EUR/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spoločný priestor, bez súp. č., na parc. č. 1288/11	1973	47	33	80	58,75	41,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	136,9118 EUR/m ³ * 460,80 m ³	63 088,96
Technická hodnota	41,25 % z 63 088,96 EUR	26 024,20

2.1.5 Spoločný priestor, bez súp. č. na parc.č. 1288/9**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
403*(0,4+1,1)	604,50
Vrchná stavba	
403*5,5	2 216,50
Zastrešenie	
403*(7,7-5,5+0,4)	1 047,80
Svetlík 1*6*3*1,5*0,5	13,50
Obstavaný priestor stavby celkom	3 882,30

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Zatriedenie stavby:****JKSO:**

haly pre skladovanie priemyselných tovarov

KS:

1252 Nádrže, silá a sklady

Rozpočtový ukazovateľ:

RU = 1 301 / 30,1260 = 43,19 EUR/m³

Koeficient konštrukcie:k_K = 0,998 (montovaná z dielcov betónových tyčových)**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	403	403	Repr. 5,5		5,5

Priemerná zastavaná plocha:

(403) / 1 = 403,00 m²

Priemerná výška podlaží:

(403 * 5,5) / (403) = 5,50 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:k_{ZP} = 0,92 + (24 / 403) = 0,9796**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 5,5) = 1,0545**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 [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	1,00	12,00	11,37
2	Zvislé konštrukcie	29,00	1,20	34,80	32,99
3	Stropy	9,00	0,50	4,50	4,27
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	10,43
5	Krytina strechy	3,00	1,10	3,30	3,13
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,95
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,20	7,20	6,82
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,84
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	1,10	2,20	2,09
12	Vráta	2,00	1,50	3,00	2,84
13	Okná	4,00	0,00	0,00	0,00

14	Povrchy podláh	5,00	1,10	5,50	5,21
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	4,74
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,95
18	Vnútorňý vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorňá kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorňý plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	2,00	12,00	11,37
	Spolu	100,00		105,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 105,50 / 100 = 1,0550$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,638$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,01$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 43,19 \text{ EUR/m}^3 * 2,638 * 1,0550 * 0,9796 * 1,0545 * 0,998 * 1,01$$

$$VH = 125,1577 \text{ EUR/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spoločný priestor, bez súp. č. na parc.č. 1288/9	1973	47	33	80	58,75	41,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	125,1577 EUR/m ³ * 3882,30 m ³	485 899,74
Technická hodnota	41,25 % z 485 899,74 EUR	200 433,64

2.2 VONKAJŠIE ÚPRAVY**2.2.1 Prípojka vody na parc. č.1289/26**

Vodovodná prípojka z PVC materiálu DN 40 mm, dĺžka pripojenia po budovu je 13,25 m.

Životnosť je stanovená podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a stavebno-technického stavu na 60 rokov.

k_{CU} = 2,638 / z CÚ IV. Q 1996 na CÚ III.Q. 2020/ - koeficient nárastu ceny stavebných prác a materiálovk_M = 1,01 - koeficient vyjadrujúci územný vplyv**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ****Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)**Bod:** 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC**Položka:** 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtávacieho pásu**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 1250/30,1260 = 41,49 EUR/bm**Počet merných jednotiek:** 13,25 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** k_{CU} = 2,638**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** k_M = 1,01

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody na parc. č.1289/26	1973	47	13	60	78,33	21,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	13,25 bm * 41,49 EUR/bm * 2,638 * 1,01	1 464,72
Technická hodnota	21,67 % z 1 464,72 EUR	317,40

2.2.2 Vodomerná šachta na parc.č. 1289/26

Vodomerná šachta betónová s ocelovým poklopom. Rozmery 1,2*1,5*2,0. vyhotovenie v roku 1973.

Životnosť je stanovená podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a stavebno-technického stavu na 60 rokov.

k_{CU} = 2,638 / z CÚ IV. Q 1996 na CÚ III.Q. 2020/ - koeficient nárastu ceny stavebných prác a materiálovk_M = 1,01 - koeficient vyjadrujúci územný vplyv**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória:	1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod:	1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka:	1.5.a) betónová, ocelový poklop, vrátane vybavenia
Kód KS:	2222 Miestne potrubné rozvody vody
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	7660/30,1260 = 254,27 EUR/m ³ OP
Počet merných jednotiek:	1,2*1,5*2,0 = 3,6 m ³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 2,638
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k _M = 1,01

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta na parc.č. 1289/26	1973	47	13	60	78,33	21,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	3,6 m ³ OP * 254,27 EUR/m ³ OP * 2,638 * 1,01	2 438,90
Technická hodnota	21,67 % z 2 438,90 EUR	528,51

2.2.3 Prípojka kanalizácie na parc. č. 1289/26

Prípojka kanalizácie z PVC potrubia DN 200 mm, dĺžka pripojenia po budovu 14,25 m, vyhotovenie v roku 1973.

Životnosť je stanovená podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a stavebno-technického stavu na 60 rokov.

k_{CU} = 2,638 / z CÚ IV. Q 1996 na CÚ III.Q. 2020/ - koeficient nárastu ceny stavebných prác a materiálovk_M = 1,01 - koeficient vyjadrujúci územný vplyv**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:	14,25 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 2,638
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k _M = 1,01

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie na parc. č. 1289/26	1973	47	13	60	78,33	21,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	14,25 bm * 33,53 EUR/bm * 2,638 * 1,01	1 273,05
Technická hodnota	21,67 % z 1 273,05 EUR	275,87

2.2.4 Prípojka plynová na parc.č. 1289/39

Prípojka plynu z ocelového potrubia DN 40 mm, dĺžka 14,25 m. Realizácia v roku 2007.

Životnosť je stanovená podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a stavebno-technického stavu na 50 rokov.

 $k_{cu} = 2,638$ / z CÚ IV. Q 1996 na CÚ III.Q. 2020/ - koeficient nárastu ceny stavebných prác a materiálov $k_m = 1,01$ - koeficient vyjadrujúci územný vplyv**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ****Kategória:** 5. Plynovod (JKSO 827 5)**Bod:** 5.2. Prípojka plynu DN 40 mm**Kód KS:** 2221 Miestne plynovody**Kód KS2:** 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** $460/30,1260 = 15,27$ EUR/bm**Počet merných jednotiek:** 14,25 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{cu} = 2,638$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_m = 1,01$ **TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynová na parc.č. 1289/39	2007	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	14,25 bm * 15,27 EUR/bm * 2,638 * 1,01	579,76
Technická hodnota	74,00 % z 579,76 EUR	429,02

2.2.5 Elektrická prípojka NN na parc.č. 1289/26

Zemná elektro-prípojka NN - areál je napojený na elektrinu káblou zemnou elektrickou prípojkou.

Životnosť je stanovená podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a stavebno-technického stavu na 60 rokov.

 $k_{cu} = 2,638$ / z CÚ IV. Q 1996 na CÚ III.Q. 2020/ - koeficient nárastu ceny stavebných prác a materiálov $k_m = 1,01$ - koeficient vyjadrujúci územný vplyv**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ****Kategória:** 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)**Bod:** 7.1. NN prípojky**Položka:** 7.1.w) káblková prípojka zemná Cu 4*25 mm*mm**Kód KS:** 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	550/30,1260 = 18,26 EUR/bm
Počet káblov:	1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:	10,95 EUR/bm
Počet merných jednotiek:	14,25 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,638$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,01$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka NN na parc.č. 1289/26	1973	47	13	60	78,33	21,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$14,25 \text{ bm} * (18,26 \text{ EUR/bm} + 0 * 10,95 \text{ EUR/bm}) * 2,638 * 1,01$	693,28
Technická hodnota	21,67 % z 693,28 EUR	150,23

2.2.6 Spevnené plochy asfaltové na parc. č. 1289/28

Spevnené plochy asfaltovým betónom, v časti nádvoria pred halou.

Životnosť je stanovená podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a stavebno-technického stavu na 50 rokov.

$k_{CU} = 2,638$ / z CÚ IV. Q 1996 na CÚ III.Q. 2020/ - koeficient nárastu ceny stavebných prác a materiálov

$k_M = 1,01$ - koeficient vyjadrujúci územný vplyv

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod:	8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
Položka:	8.6.d) Asfaltový betón hr. 50 mm
Kód KS:	2112 Miestne komunikácie
Kód KS2:	2111 Cestné komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	460/30,1260 = 15,27 EUR/m ² ZP
Počet merných jednotiek:	11,5*37 = 425,5 m ² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,638$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,01$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy asfaltové na parc. č. 1289/28	1973	47	3	50	94,00	6,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$425,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 15,27 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP} * 2,638 * 1,01$	17 311,50
Technická hodnota	6,00 % z 17 311,50 EUR	1 038,69

2.2.7 Prístrešok pre autá na parc. č. 1289/29

Drevený prístrešok pre parkovanie motorových vozidiel na parc. č. 1289/29. Drevená stĺpková konštrukcia so šikmou strechou, s krytinou asfaltový šindel.

Životnosť je stanovená podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a stavebno-technického stavu na 30 rokov.

$k_{CU} = 2,638$ / z CÚ IV. Q 1996 na CÚ III.Q. 2020/ - koeficient nárastu ceny stavebných prác a materiálov

$k_M = 1,01$ - koeficient vyjadrujúci územný vplyv

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 22. Pergola

Bod: 22.1. Oceľ. alebo drev. stĺpková konštr. do bet. pätiiek s drev. rošt. výplňou stropu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1870/30,1260 = 62,07 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek: $8 \times 11,5 = 92 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,01$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prístrešok pre autá na parc. č. 1289/29	2018	2	28	30	6,67	93,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$92 \text{ m}^2 \text{ ZP} \times 62,07 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP} \times 2,638 \times 1,01$	15 214,78
Technická hodnota	$93,33 \% \text{ z } 15 214,78 \text{ EUR}$	14 199,95

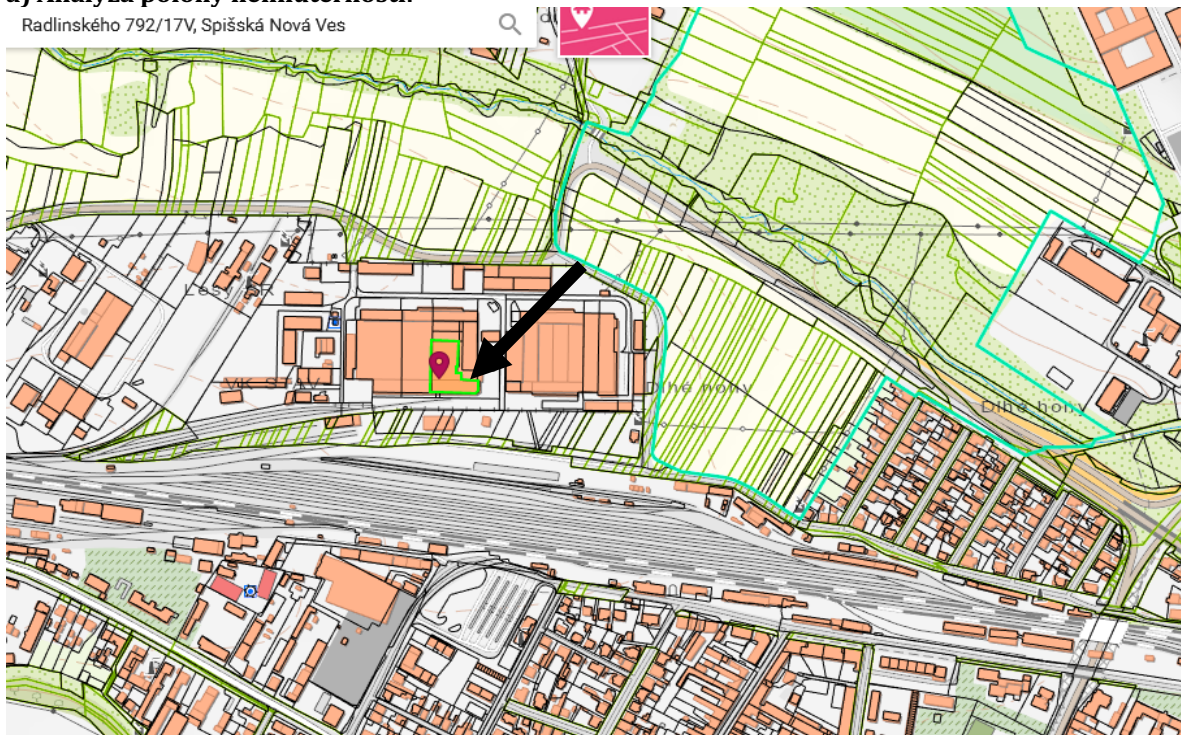
2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [EUR]	Technická hodnota [EUR]
Bytové a nebytové budovy (haly)		
Prevádzková budova or.č.17V, súp. č. 792 na parc. č. 1288/1	2 785 856,24	1 149 165,70
Skladový priestor bez súp. č. na parc. č. 1288/8	1 355 395,11	559 100,48
Stavba spoločná miestnosť, bez súp. č., na parc. č. 1288/7	71 259,55	29 394,56
Spoločný priestor, bez súp. č., na parc. č. 1288/11	63 088,96	26 024,20
Spoločný priestor, bez súp. č. na parc.č. 1288/9	485 899,74	200 433,64
Celkom za Bytové a nebytové budovy (haly)	4 761 499,60	1 964 118,58
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody na parc. č.1289/26	1 464,72	317,40
Vodomerná šachta na parc.č. 1289/26	2 438,90	528,51
Prípojka kanalizácie na parc. č. 1289/26	1 273,05	275,87
Prípojka plynová na parc.č. 1289/39	579,76	429,02
Elektrická prípojka NN na parc.č. 1289/26	693,28	150,23
Spevnené plochy asfaltové na parc. č. 1289/28	17 311,50	1 038,69
Prístrešok pre autá na parc. č. 1289/29	15 214,78	14 199,95
Celkom za Vonkajšie úpravy	38 975,99	16 939,67
Celkom:	4 800 475,59	1 981 058,25

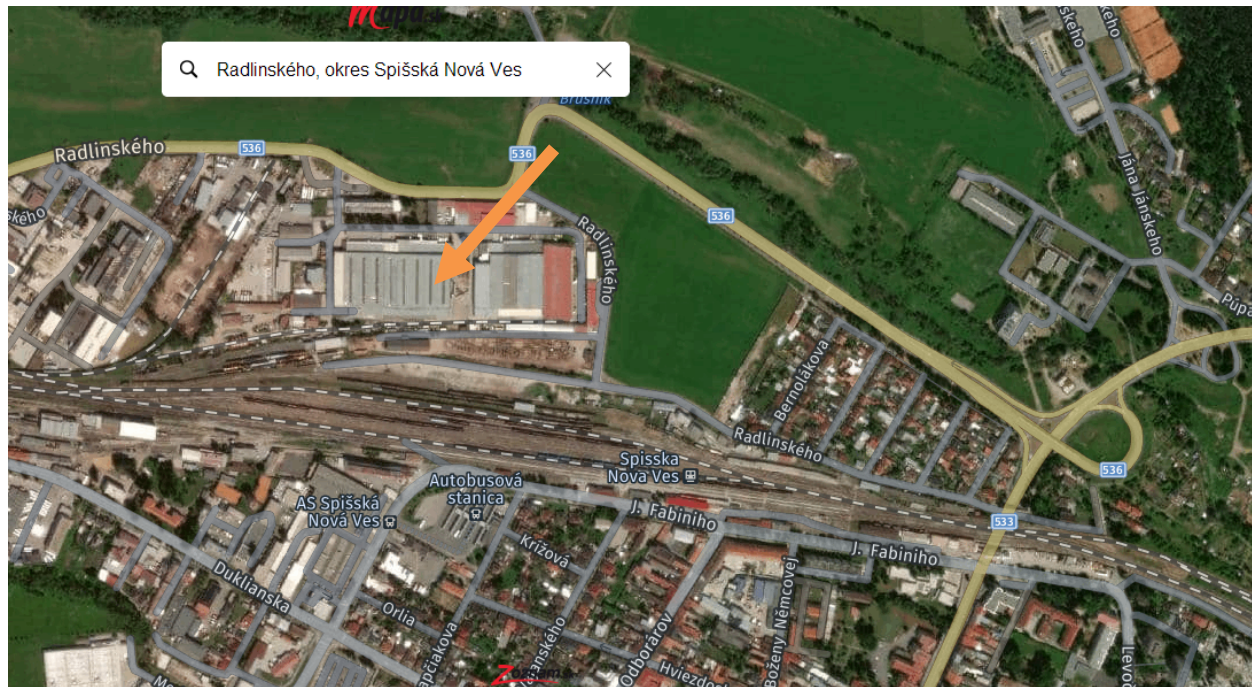
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Radlinského 792/17V, Spišská Nová Ves



Poloha skladového areálu



Ortofotomapa – poloha skladového areálu

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v katastri obce so štatútom mesta Spišská Nová Ves s počtom obyvateľov 37007 / ku dňu 31.12.2019-zdroj wikipédia/. Mesto leží vo východnej časti Slovenska v Košickom kraji, na rieke Hornád v južnej časti Hornádskej kotliny, na východnom okraji Slovenského raja, v mieste stretu s Volovskými a Levočskými vrchmi. Mesto je označované za vstupnú bránu do Národného parku Slovenský raj. Počtom obyvateľov je druhým najväčším mestom Spiša,

V meste je rímskokatolícky farský kostol z polovice 14.storočia s najvyššou vežou na Slovensku (87m), klasický evanjelický kostol z konca 18.storočia, meštianske a remeselnícke domy na najväčšom šošovkovitom námestí na Slovensku, klasistická budova radnice - sídlo magistrátu, secesná budova Reduty z prelomu 19. a 20. storočia - sídlo Spišského divadla, provinčný dom z roku 1763 - sídlo Spišského múzea, v okolí sa nachádza Spišský hrad.

VYBAVENIE: hotely, penzióny, ubytovne, reštaurácie, bufety, obchody, zimný štadión, kryté a letné kúpalisko, športová hala, športový areál, atletický štadión, fitnesscentrá, rehabilitačné zariadenia, areál jazdy na koni, tenisové kurty, letecké atrakcie, galéria, múzeum, divadlo, kiná, zoologická záhrada, lyžiarske stredisko Rittenberg. PRÍSTUP: Vlakov z Žiliny a z Košíc. Autobusom z Nitry, Banskej Bystrice, Žiliny, Popradu (25 km), Prešova a Košíc.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Predmetné nebytové prevádzkové a skladové priestory s pôvodným konštrukčným vyhotovením, ktoré bolo doplnené vyhotovením nových priečok z protipožiarnych panelov vyplnených PUR penou. Týmto spôsobom bola pôvodná hala rozdelená na menšie skladové priestory a chodby.

V súčasnosti sú jednotlivé priestory haly využívané a dobre udržiavané. Nachádzajú sa v skladovom areáli kde sa nachádzajú aj menšie prevádzky. Iné účelové využitie stavby vzhľadom na polohu, typ stavby, úžitkové vlastnosti a súčasné vybavenie je nepravdepodobné.

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

1/ V súvislosti s využívaním hodnotených priestorov v danej lokalite a bezprostrednom okolí neboli zistené mimoriadne riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľností na svoj doterajší účel. V bezprostrednom okolí sa nenachádzajú konfliktné skupiny obyvateľstva.

2/ Na výpise z jednotlivých listov vlastníctva č. 8976, 8977, 9032, 12268 a 12351 ku dňu ohodnotenia sú uvedené ťarchy, resp. vecné bremená a poznámky, vzťahujúce sa k danej ohodnocovanej nehnuteľnosti. POZRI Listy vlastníctva v prílohovej časti znaleckého posudku!

Ďalšie riziká neboli zistené.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Vzhľadom na súčasný stav realitného trhu v danej lokalite, typ nehnuteľností, kvalitu a stav použitých stavebných materiálov, polohu nehnuteľnosti v štruktúre sídla a veľkosť sídelného útvaru uvažujem vo výpočte s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie $\emptyset_{kpd} = 0,3$ v zmysle zásad katalógu použitej metodiky s prihliadnutím na vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu dosahovanú v danom mieste a čase.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PDI}	Váha v _i	Výsledok K _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,300	13	3,9000
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časť obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,165	30	4,9500
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,600	8	4,8000
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,300	7	2,1000
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,8000
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,300	10	3,0000
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,300	9	2,7000
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	malá hustota obyvateľstva	I.	0,900	6	5,4000
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,600	5	3,0000
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,4000
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,600	7	4,2000
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,600	7	4,2000
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,600	10	6,0000
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,300	8	2,4000
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	9	5,4000
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,300	8	2,4000
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,030	7	0,2100
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,300	4	1,2000
19	Názor znalca				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	0,600	20	12,0000
	Spolu			180	75,06

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 75,06 / 180$	0,417
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 1\,981\,058,25 \text{ EUR} * 0,417$	826 101,29 EUR

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA**3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA**

Nehnuteľnosť v súčasnosti je sčasti prenajatá a využívaná. Celkove sa jedná o prenájom skladových priestorov v lokalite okresného mesta Spišská Nová Ves.

Pri stanovení výnosovej hodnoty hodnotenej nehnuteľnosti je vychádzané z údajov o prenájme, ktoré je možné dosiahnuť pri prenájme hodnotenej stavby. Tieto boli zistené miestnym šetrením a z poskytnutých nájomných zmlúv, pričom hodnota prenájmu na 1 m²/rok = 42,-€ ,t.j. 3,5 €/m²/ mesiac

Pri stanovení položiek nákladov vychádzam z nákladových položiek stanovených v zmysle zaužívanej metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydanou Žilinskou univerzitou, používanej pri stanovení kombinovanej metódy.

Doba kapitalizácie: 15 rokov

Zaťaženie daňou s príjmu: 2 %

Priemerná úroková miera ECB: 2,185 %

Miera rizika: 3 %

Kapitalizačný úrokomer: $k = (2 + 2,185 + 3) / 100 = 0,07185$

Pre stanovenie výnosovej hodnoty bola zvolená metóda kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom. Pri výpočte uvažujem s dobou výnosnosti stavieb 15 rokov. Úrokové miery pri prenájme nehnuteľností (miery kapitalizácie) pre nebytové budovy sa štandardne pohybujú v intervale od 2 do 8 %, v tomto prípade bola stanovená úroková miera rizika na úrovni 3,00 % a zohľadňuje aj daň z príjmu. Jej štruktúra je nasledovná: 2,185 % priemerná úroková miera Európskej centrálnej banky k dátumu ohodnotenia + 2,00 % prirážka za rizikovosť projektu + 2,0 % zohľadnenie dane z príjmu PO. Výška yieldu stanovená na úrovni 7,185 %. Vo výpočte uvažujem s konštantnými výnosmi aj nákladmi.

Hrubý výnos

Úžitkovú plochu možného prenájmu stanovujem na úrovni 100 % podlahovej plochy priestorov v 1.NP:

Skladové a kancelárske priestory:

- Prevádzková budova or. č. 17V, súp. č. 792 postavená na parcele registra C-KN s parc. č. 1288/1

- Skladový priestor, bez súp. č. postavený na parcele registra C-KN s parc. č. 1288/8

2512-232,50(rampa)+1090=3369,5m²*0,8=2695,6m² (zastavaná plocha podľa LV *0,8)

Spoločné priestory:

- Stavba - spoločná miestnosť bez súp. č. postavený na parcele registra C-KN s parc. č. 1288/7

- Spoločný priestor bez súp. č. postavený na parcele registra C-KN s parc. č. 1288/11

- Spoločný priestor bez súp. č. postavený na parcele registra C-KN s parc. č. 1288/9

51+48+403=502m²*0,8=401,6 m² (zastavaná plocha podľa LV *0,8)

Pri výpočte je použité aj zníženie o hodnotu pozemkov, v zmysle využívannej metodiky, podiel pozemku bol stanovený na úrovni 20 %, vzhľadom na jeho podiel na výslednej všeobecnej hodnote nehnuteľnosti.

Hodnotený priestor sú bez problémov využiteľné. Celkový technický stav objektu je veľmi dobrý, objekt je veľmi dobre udržiavaný.

Uvažuje sa s priemernou hodnotou prenájmu skladových priestorov vo výške 3,50,-EUR/m² na mesiac, čo predstavuje hodnotu 42,- EUR/m² /rok)- podľa predložených nájomných zmlúv.

Uvažuje sa s priemernou hodnotou prenájmu spoločných priestorov vo výške 2,0 EUR/m² na mesiac, čo predstavuje hodnotu 24,- EUR/m² /rok)

Náklady (v zmysle metodiky USI)

Daň z nehnuteľností bola stanovená odhadom cca 13000,- €

Poistné bolo stanovené výškou 0,1 % z východiskovej hodnoty (VH) nehnuteľnosti.

Náklady na údržbu neboli samostatne vyčíslené, uvažujem s výškou na úrovni 0,2 % z východiskovej hodnoty stavby (VH), jedná sa o nehnuteľnosť v dobrom technickom stave.

Správne náklady stanovujem v zmysle obvyklých podmienok a dlhodobých priemerov na úrovni 2 % z hrubého výnosu (HV).

Odhad straty

V súvislosti s nevyužitým nájomným je teoretický predpoklad, že sa môže stať, že nehnuteľnosť nebude prenajatá celý rok. S nevyužitým nájomným uvažujem na úrovni 30 % ročne, čo v skutočnosti predstavuje dobu cca troch mesiacov, alebo plochu vo výške 30 % z celkovej prenajímanej podlahovej plochy.

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Kombinovaná metóda sa používa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Stanovenie všeobecnej hodnoty sa vykoná váhovým priemerom výnosovej hodnoty stavieb (HV) (bez výnosu z pozemkov) a technickej hodnoty stavieb (TH)

Vo výpočte používam priemerné úrokové miery ECB platné k predmetnému dátumu 02.12.2020, sú na úrovni = 2,185.

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Nájomné/MJ [EUR/MJ, rok]	Nájomné spolu [EUR/MJ, rok]
Prenájom skladových a kancelárskych priestorov spolu	3369,5*0,8	m ²	2 695,60	42,00	113 215,20
Spoločné priestory	502*0,8	m ²	401,60	24,00	9 638,40
Hrubý výnos spolu:					122 853,60

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [EUR/rok]
Podiel pozemku na výnose	20% z 122 853,60	24 570,72

Hrubý výnos stavby: 122 853,60 - 24 570,72 = 98 282,88 EUR

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [EUR/rok]
Prevádzkové náklady		
poistné	0,10 % z 4 800 475,59	4 800,48
daň z nehnuteľnosti	13000	13 000,00
Náklady na údržbu		
údržba nehnuteľnosti	0,20 % z 4 800 475,59	9 600,95
Správne náklady		
správa nehnuteľnosti	2,00 % z 98 282,88	1 965,66
Náklady spolu:		29 367,09

Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [EUR/rok]
Odhad straty	30% z 98 282,88	29 484,86

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos stavby [EUR/rok]	Náklady [EUR/rok]	Odhad straty [EUR/rok]	Odčerpateľný zdroj [EUR]
98 282,88	29 367,09	29 484,86	39 430,93

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:	15 r.
Zaťaženie daňou z príjmu:	2 %
Základná úroková sadzba ECB:	2,19 %
Miera rizika:	4 %
Kapitalizačný úrokomer:	$k = (2 + 2,19 + 4) / 100 = 0,0819$

Likvidačná hodnota: 826 101,29 EUR

Výnosová hodnota

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

$$HV = 39\,430,93 * \frac{(1+0,0819)^{15} - 1}{(1+0,0819)^{15} * 0,0819} + \frac{826\,101,29}{(1+0,0819)^{15}}$$

$$HV = 333\,627,67 + 253\,645,11 = 587\,272,78 \text{ EUR}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb:	1 981 058,25 EUR
Výnosová hodnota:	587 272,78 EUR
Rozdiel:	$((1\,981\,058,25 - 587\,272,78) / 587\,272,78) * 100 \% = 237,33 \%$
Váha: Technická hodnota:	b = 1
Váha: Výnosová hodnota:	a = 5

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

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

$$V\check{S}H_s = \frac{(5 * 587\,272,78) + (1 * 1\,981\,058,25)}{5 + 1} = 819\,570,36 \text{ EUR}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [EUR]
Metóda polohovej diferenciacie	826 101,29
Kombinovaná metóda	819 570,36

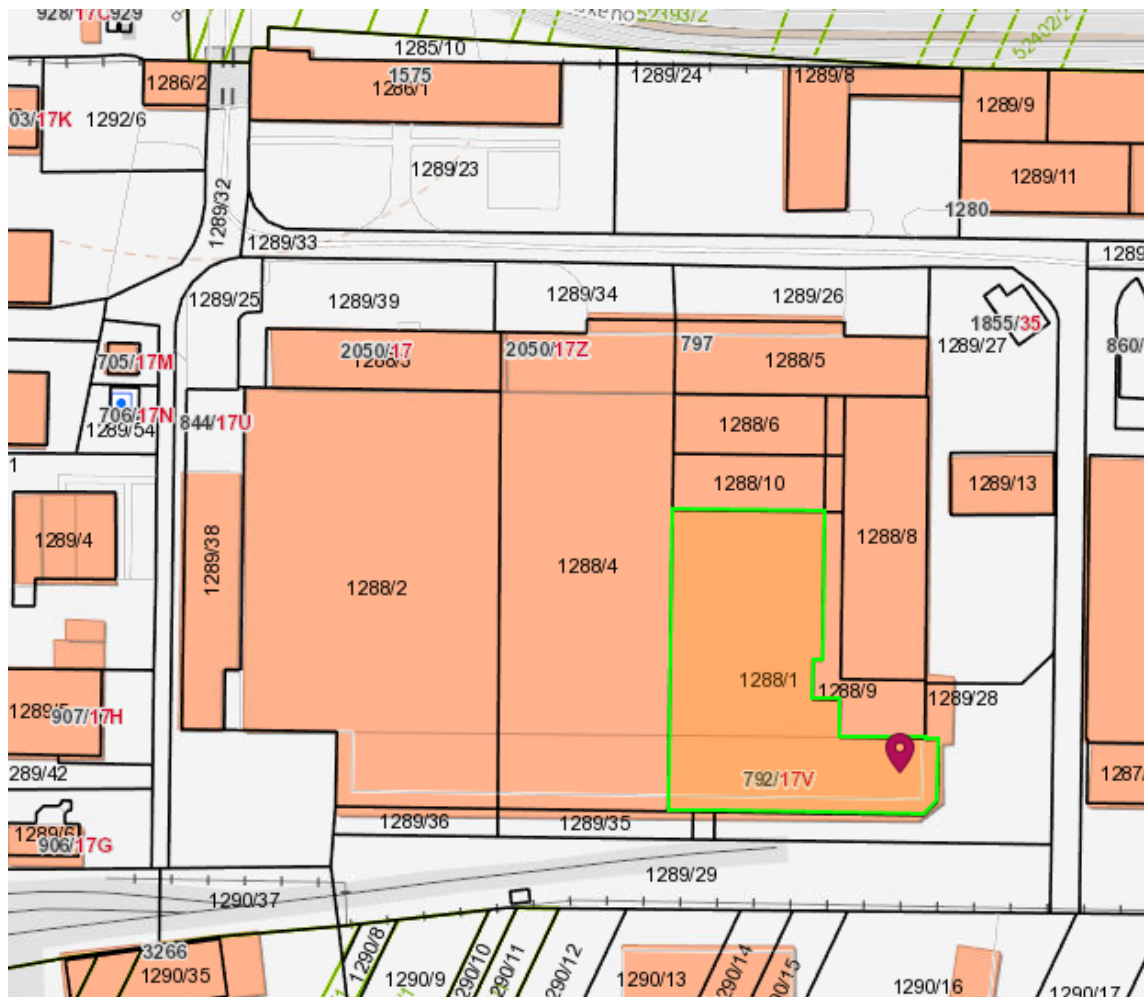
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

VŠH stavieb = 826 101,29 EUR

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****3.2.1.1.1 Identifikácia pozemku: Podľa LV č. 8976**

Predmetom ohodnotenia sú pozemky evidované v LV č. 8976 ako parcely registra C-KN parc. č. 1289/32 druh - zastavané plochy a nádvoria, ležiace v katastrálnom území Spišská Nová Ves, obec: Spišská Nová Ves, okres: Spišská Nová Ves, polohou nachádzajúce sa v zastavanom území obce, v okrajovej časti obce, v priemyselnej zóne. Celková výmera pozemkov je 980 m². Spoluvlastnícky podiel k pozemku je 739/10000. Výmera vlastníckeho pozemku je 72,42 m². Parcela je zastavaná prístupovou cestnou komunikáciou v areály. Pozemok je rovinatý. Ohodnocovaná parcela č. 1289/32 je v katastri nehnuteľnosti vedená ako zastavaná plocha a nádvorie.

Pozemky s možnosťou napojenia na dostupné inžinierske siete v okolí - vodovod, kanalizácia, plyn, a elektrina. Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené.



Poloha, tvar, orientácia a zastavanosť jednotlivých parciel v areáli

Pozemok je ohodnocovaný v zmysle vyhlášky MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. **Metóda polohovej diferenciácie podľa vyhlášky 213/2017 Z.z.:**

E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch:

Všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná podľa základného vzťahu:

$VSH_{poz} = M \cdot VSH_{mj}$ [EUR],

kde: M - výmera pozemku v m²

VSH_{mj} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m²

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$VSH_{mj} = VH_{mj} \cdot kpd$ [EUR/m²],

kde: VH_{mj} - jednotková východisková hodnota pozemku podľa v EUR/m²

kpd - je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

$kpd = k_s \cdot k_v \cdot k_d \cdot k_p \cdot k_i \cdot k_z \cdot k_r$

kde:

k_s - koeficient všeobecnej situácie (0,50-2,00)

k_v - koeficient intenzity využitia (0,90-2,0)

k_d - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)

k_p - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,90-2,00)

ki - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)
 kz- koeficient zvyšujúcich faktorov (1,01-3,00)
 kr - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99)

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov	VHMJeur/m ²
a) Bratislava	66,39
b) Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56
c) Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d) Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov	9,96
e) Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64
f) Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98
g) Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32

Za východiskovú hodnotu na MJ bolo zvolené 9,96 €, čo je východisková hodnota pozemkov obce Spišská Nová Ves

Pri stanovení VŠH pozemku vychádzam:

- 1/ z lokality územia – priemyslové oblasti miest do 50000 obyvateľov,
- 2/ z intenzity využitia územia - priemyselný areál so štandardným vybavením, parcela je zastavaná inžinierskou sieťou
- 3/ z dopravných vzťahov - územie mesta s možnosťou využitia MHD
- 4/ z funkčného využitia územia - výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie
- 5/ z technickej infraštruktúry - pozemky s možnosťou napojenia na všetky dostupné inžinierske siete v okolí - vodovod, kanalizácia, plyn, elektrina a internet
- 6/ zvyšujúci faktor zvolený $k_z=2$, vzhľadom na situáciu na realitnom trhu s nehnuteľnosťami pre obec Spišská Nová Ves, ktoré upravujem koeficientmi, podľa skutkového stavu (viď následná tabuľka).
- 7/redukujúci faktor zvolený $k_r=0,7$ vzhľadom na to, že pozemok je zastavaný cestnou komunikáciou, nie je možnosť iného využitia pozemku, vzhľadom na tvar parcely a spoluvlastníctvo viacerých spoluvlastníkov

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
1289/32	zastavaná plocha a nádvorie	980	980,00	739/10000	72,42 m ²

Obec:

Spišská Nová Ves

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ EUR/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	2. inžinierske stavby – cestná komunikácia	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
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	-pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené vo zvýšenej východiskovej hodnote,	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	- iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby,	0,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 2,00 * 0,70$	1,8900
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ EUR/m}^2 * 1,8900$	18,82 EUR/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHPOZ} = M * V_{SHMJ} = 72,42 \text{ m}^2 * 18,82 \text{ EUR/m}^2$	1 362,94 EUR

3.2.1.1.2 Identifikácia pozemku: Podľa LV č. 8977

Predmetom ohodnotenia sú pozemky evidované v LV č. 8977 ako parcely registra C-KN parc. č. 1289/33 druh - zastavané plochy a nádvoria, ležiace v katastrálnom území Spišská Nová Ves, obec: Spišská Nová Ves, okres: Spišská Nová Ves, polohou nachádzajúce sa v zastavanom území obce, v okrajovej časti obce, v priemyselnej zóne. Celková výmera pozemku je 2048 m². Spoluvlastnícky podiel k pozemku je 4513/10000. Výmera vlastníckeho pozemku je 924,26 m². Parcela je zastavaná prístupovou cestnou komunikáciou v areály. Pozemok je rovinatý. Ohodnocovaná parcela č. 1289/33 je v katastri nehnuteľnosti vedená ako zastavaná plocha a nádvorie. Pozemky s možnosťou napojenia na dostupné inžinierske siete v okolí - vodovod, kanalizácia, plyn, a elektrina. Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené.

Pozemok je ohodnocovaný v zmysle vyhlášky MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. Metóda polohovej diferenciácie podľa vyhlášky 213/2017 Z.z.:

E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch:

Všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná podľa základného vzťahu:

$V_{SHPOZ} = M * V_{SHMJ}$ [EUR],

kde: M - výmera pozemku v m²

V_{SHMJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m²

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD}$ [EUR/m²],

kde: V_{HMJ} - jednotková východisková hodnota pozemku podľa v EUR/m²

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

$k_{PD} = k_s * k_v * k_d * k_p * k_i * k_z * k_r$

kde:

k_s - koeficient všeobecnej situácie (0,50-2,00)

k_v - koeficient intenzity využitia (0,90-2,0)

k_d - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)

k_p - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,90-2,00)

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)

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov	V_{HMJ} EUR/m ²
a) Bratislava	66,39
b) Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56
c) Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d) Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov	9,96
e) Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64
f) Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98
g) Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32

Za východiskovú hodnotu na MJ bolo zvolené 9,96 €, čo je východisková hodnota pozemkov obce Spišská Nová Ves

Pri stanovení VŠH pozemku vychádzam:

- 1/ z lokality územia – priemyslové oblasti miest do 50000 obyvateľov,
 2/ z intenzity využitia územia - priemyselný areál so štandardným vybavením, parcela je zastavaná inžinierskou stavbou (cesta)
 3/ z dopravných vzťahov - územie mesta s možnosťou využitia MHD, taxi
 4/ z funkčného využitia územia - výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie
 5/ z technickej infraštruktúry - pozemky s možnosťou napojenia na všetky dostupné inžinierske siete v okolí - vodovod, kanalizácia, plyn, elektrina a internet
 6/ povyšujúci faktor zvolený $k_z=2,0$, vzhľadom na situáciu na realitnom trhu s nehnuteľnosťami pre obec Spišská Nová Ves, ktoré upravujem koeficientmi, podľa skutkového stavu (viď následná tabuľka).
 7/redukujúci faktor zvolený $k_r=0,7$ vzhľadom na to, že pozemok je zastavaný cestnou komunikáciou, nie je možnosť iného využitia pozemku, vzhľadom na tvar parcely a spoluvlastníctvo viacerých spoluvlastníkov

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
1289/33	zastavaná plocha a nádvorie	2048	2048,00	4513/10000	924,26 m ²

Obec:

Spišská Nová Ves

Východisková hodnota:V_{HMJ} = 9,96 EUR/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	2. inžinierske stavby – cestná komunikácia	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	-pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené vo zvýšenej východiskovej hodnote,	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	– iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby,	0,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 2,00 * 0,70$	1,8900
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ EUR/m}^2 * 1,8900$	18,82 EUR/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHPOZ} = M * V_{SHMJ} = 924,26 \text{ m}^2 * 18,82 \text{ EUR/m}^2$	17 394,57 EUR

3.2.1.1.3 Identifikácia pozemku: Podľa LV č. 9032

Predmetom ohodnotenia sú pozemky evidované v LV č. 9032 ako parcely registra C-KN parc. č. 1288/1, 1288/8, 1289/7, 1289/29, 1290/37 druh - zastavané plochy a nádvoria, ležiace v katastrálnom území Spišská Nová Ves, obec: Spišská Nová Ves, okres: Spišská Nová Ves, polohou nachádzajúce sa v zastavanom území obce, v okrajovej časti obce, v priemyselnej zóne. Celková výmera pozemkov je 6519 m². Spoluvlastnícky podiel k pozemku je 1/1. Výmera vlastníkovo pozemku je 6519 m². Parcela je zastavaná prístupovou cestnou komunikáciou v areály. Pozemok je rovinatý.

- parcela č.1288/1 tvorí pozemok pod „prevádzkovou budovou or.č.17V“ a parcela č. 1288/8 tvorí pozemok pod „skladovým priestorom“.

- parcely č. 1289/7 a 1289/29 a 1290/37 sa nachádzajú na dvore, z južnej strany haly.

Pozemky s možnosťou napojenia na dostupné inžinierske siete v okolí - vodovod, kanalizácia, plyn, a elektrina.

Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené.

Pozemok je ohodnocovaný v zmysle vyhlášky MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z.

Za východiskovú hodnotu na MJ bolo zvolené 9,96 €, čo je východisková hodnota pozemkov obce Spišská Nová Ves

Pri stanovení VŠH pozemku vychádzam:

1/ z lokality územia – priemyslové oblasti miest do 50000 obyvateľov,

2/ z intenzity využitia územia - priemyselný areál so štandardným vybavením, nebytové stavby pre priemysel so štandardným vybavením

3/ z dopravných vzťahov - územie mesta s možnosťou využitia MHD

4/ z funkčného využitia územia - výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady

(priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie

5/ z technickej infraštruktúry - pozemky s možnosťou napojenia na všetky dostupné inžinierske siete v okolí - vodovod, kanalizácia, plyn, elektrina a internet

6/ zvyšujúci faktor zvolený $k_z=2,0$, vzhľadom na situáciu na realitnom trhu s nehnuteľnosťami pre obec Spišská Nová Ves, ktoré upravujem koeficientmi, podľa skutkového stavu (viď následná tabuľka).

7/redukujúci faktor zvolený $k_r=1,0$ nevyskytuje sa

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
1288/1	zastavaná plocha a nádvorie	2512	2512,00	1/1	2512,00 m ²
1288/8	zastavaná plocha a nádvorie	1090	1090,00	1/1	1090,00 m ²
1289/7	zastavaná plocha a nádvorie	11	11,00	1/1	11,00 m ²
1289/29	zastavaná plocha a nádvorie	2368	2368,00	1/1	2368,00 m ²
1290/37	zastavaná plocha a nádvorie	538	538,00	1/1	538,00 m ²
Spolu výmera					6 519,00 m²

Obec:

Spišská Nová Ves

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ EUR/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	5. – nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
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	-pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené vo zvýšenej východiskovej hodnote,	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 2,00 * 1,00$	3,0000
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ EUR/m}^2 * 3,0000$	29,88 EUR/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHPOZ} = M * V_{SHMJ} = 6\,519,00 \text{ m}^2 * 29,88 \text{ EUR/m}^2$	194 787,72 EUR

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
parcela č. 1288/1	75 058,56
parcela č. 1288/8	32 569,20
parcela č. 1289/7	328,68
parcela č. 1289/29	70 755,84
parcela č. 1290/37	16 075,44
Spolu	194 787,72

3.2.1.1.4 Identifikácia pozemku: Podľa LV č. 12268

Predmetom ohodnotenia sú pozemky evidované v LV č. 12268 ako parcely registra C-KN parc. č. 1288/7 a 1288/11 druh - zastavané plochy a nádvorie, ležiace v katastrálnom území Spišská Nová Ves, obec: Spišská Nová Ves, okres: Spišská Nová Ves, polohou nachádzajúce sa v zastavanom území obce, v okrajovej časti obce, v priemyselnej zóne. Celková výmera pozemkov je 99 m². Spoluvlastnícky podiel k pozemku je 1/2. Výmera vlastníckeho pozemku je 49,50 m². Pozemok je rovinatý.

- parcela č. 1288/7 tvorí pozemok pod „stavbou - spoločná miestnosť“

- parcela č. 1288/11 tvorí pozemok pod „spoločným priestorom“.

Pozemky s možnosťou napojenia na dostupné inžinierske siete v okolí - vodovod, kanalizácia, plyn, a elektrina. Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené.

Pozemok je ohodnocovaný v zmysle vyhlášky MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. Za východiskovú hodnotu na MJ bolo zvolené 9,96 €, čo je východisková hodnota pozemkov obce Spišská Nová Ves

Pri stanovení VŠH pozemku vychádzam:

- 1/ z lokality územia - priemyslové oblasti miest do 50000 obyvateľov,
- 2/ z intenzity využitia územia - priemyselný areál so štandardným vybavením, nebytové stavby pre priemysel so štandardným vybavením
- 3/ z dopravných vzťahov - územie mesta s možnosťou využitia MHD
- 4/ z funkčného využitia územia - výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie
- 5/ z technickej infraštruktúry - pozemky s možnosťou napojenia na všetky dostupné inžinierske siete v okolí - vodovod, kanalizácia, plyn, elektrina a internet
- 6/ zvyšujúci faktor zvolený $k_z=2,0$, vzhľadom na situáciu na realitnom trhu s nehnuteľnosťami pre obec Spišská Nová Ves, ktoré upravujem koeficientmi, podľa skutkového stavu (viď následná tabuľka).
- 7/ redukujúci faktor zvolený $k_r=1,0$ nevyskytuje sa

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
1288/7	zastavaná plocha a nádvorie	51	51,00	1/2	25,50 m ²
1288/11	zastavaná plocha a nádvorie	48	48,00	1/2	24,00 m ²
Spolu výmera					49,50 m²

Obec:

Spišská Nová Ves

Východisková hodnota:

 $V_{HMJ} = 9,96 \text{ EUR/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	5. – nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
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	-pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené vo zvýšenej východiskovej hodnote,	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 2,00 * 1,00$	3,0000
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ EUR/m}^2 * 3,0000$	29,88 EUR/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 49,50 \text{ m}^2 * 29,88 \text{ EUR/m}^2$	1 479,06 EUR

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
parc. č. 1288/7	761,94
parc. č. 1288/11	717,12
Spolu	1 479,06

3.2.1.1.5 Identifikácia pozemku: Podľa LV č. 12351

Predmetom ohodnotenia sú pozemky evidované v LV č. 12351 ako parcely registra C-KN parc. č. 1288/9 a 1289/28 druh - zastavané plochy a nádvoria, ležiace v katastrálnom území Spišská Nová Ves, obec: Spišská Nová Ves, okres: Spišská Nová Ves, polohou nachádzajúce sa v zastavanom území obce, v okrajovej časti obce, v priemyselnej zóne. Celková výmera pozemkov je 1581 m². Spoluvlastnícky podiel k pozemku je 7/10. Výmera vlastníckeho pozemku je 1106,70 m². Pozemok je rovinatý.

- parcela č. 1288/9 tvorí pozemok pod „spoločným priestorom“

- parcela č. 1289/28 tvorí dvor z východnej a južnej strany

Pozemky s možnosťou napojenia na dostupné inžinierske siete v okolí - vodovod, kanalizácia, plyn, a elektrina. Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené.

Pozemok je ohodnocovaný v zmysle vyhlášky MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. Za východiskovú hodnotu na MJ bolo zvolené 9,96 €, čo je východisková hodnota pozemkov obce Spišská Nová Ves

Pri stanovení VŠH pozemku vychádzam:

1/ z lokality územia – priemyslové oblasti miest do 50000 obyvateľov,

2/ z intenzity využitia územia - priemyselný areál so štandardným vybavením, nebytové stavby pre priemysel so štandardným vybavením

3/ z dopravných vzťahov - územie mesta s možnosťou využitia MHD

4/ z funkčného využitia územia - výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie

5/ z technickej infraštruktúry - pozemky s možnosťou napojenia na všetky dostupné inžinierske siete v okolí - vodovod, kanalizácia, plyn, elektrina a internet

6/ zvyšujúci faktor zvolený $k_z=2,0$, vzhľadom na situáciu na realitnom trhu s nehnuteľnosťami pre obec Spišská Nová Ves, ktoré upravujem koeficientmi, podľa skutkového stavu (viď následná tabuľka).

7/ redukujúci faktor zvolený $k_r=1,0$ nevyskytuje sa

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
1288/9	zastavaná plocha a nádvorie	403	403,00	7/10	282,10 m ²
1289/28	zastavaná plocha a nádvorie	1178	1178,00	7/10	824,60 m ²
Spolu výmera					1 106,70 m²

Obec:

Spišská Nová Ves

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ EUR/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	5. – nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
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	-pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené vo zvýšenej východiskovej hodnote,	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 2,00 * 1,00$	3,0000
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ EUR/m}^2 * 3,0000$	29,88 EUR/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 1\,106,70 \text{ m}^2 * 29,88 \text{ EUR/m}^2$	33 068,20 EUR

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
parcela č. 1288/9	8 429,15
parcela č. 1289/28	24 639,05
Spolu	33 068,20

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

1/ Otázka: Znalcovi sa ukladá:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- súbor nehnuteľností zapísaných na LV č. 8976, LV č. 8977, LV č. 9032, LV č. 12268, LV č. 12351, Okres: Spišská Nová Ves, Obec: SPIŠSKÁ NOVÁ VES, katastrálne územie: Spišská Nová Ves:

- Prevádzková budova or. č. 17V, súp. č. 792 postavená na parcele registra C-KN s parc. č. 1288/1
- Skladový priestor, bez súp. č. postavený na parcele registra C-KN s parc. č. 1288/8
- Stavba - spoločná miestnosť bez súp. č. postavený na parcele registra C-KN s parc. č. 1288/7
- Spoločný priestor bez súp. č. postavený na parcele registra C-KN s parc. č. 1288/11
- Spoločný priestor bez súp. č. postavený na parcele registra C-KN s parc. č. 1288/9

vrátane pozemkov registra C-KN:

- podľa LV č. 8976 s parc. č. 1289/32
- podľa LV č. 8977 s parc. č. 1289/33
- podľa LV č. 9032 s parc. č. 1288/1, 1288/8, 1289/7, 1289/29, 1290/37,
- podľa LV č. 12268 s parc. č. 1288/7, 1288/11
- podľa LV č. 12351 s parc. č. 1288/9, 1289/28

vo vlastníctve podľa LV:

- **MIDAPA s.r.o. IČO: 36 213 764, Radlinského 792/17V, 052 01 Spišská Nová Ves**, v spoluvlastníckom podiele podľa evidencie v jednotlivých listoch vlastníctva

- v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. a 213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

1/Odpoveď:

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Všeobecná hodnota je stanovená metódou polohovej diferenciácie s použitím aj kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti z dôvodu, že predmetná nehnuteľnosť dosahuje relevantný výnos z prenájmu s disponibilným výnosom vo forme odčerpateľného zdroja pre výpočet kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov.

Ako vhodná metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bola v danom prípade použitá metóda polohovej diferenciácie.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená podľa vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Z. z. a vyhlášky č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. 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.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľností bolo prihliadané na aktuálne kúpne ceny nehnuteľností v danom mieste a čase na realitnom trhu.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota kombinovanou a výnosovou metódou : 819 570,36 EUR

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou : **826 101,29 EUR**

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie : **248 092,49 EUR**

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
Stavby	
Bytové a nebytové budovy (haly)	
Prevádzková budova or.č.17V, súp. č. 792 na parc. č. 1288/1	479 202,10
Skladový priestor bez súp. č. na parc. č. 1288/8	233 144,90
Stavba spoločná miestnosť, bez súp. č., na parc. č. 1288/7	12 257,53
- Spoluvlastnícky podiel 1/2	6 128,77
Spoločný priestor, bez súp. č., na parc. č. 1288/11	10 852,09
- Spoluvlastnícky podiel 1/2	5 426,05
Spoločný priestor, bez súp. č. na parc.č. 1288/9	83 580,83
- Spoluvlastnícky podiel 7/10	58 506,58
Spolu za Bytové a nebytové budovy (haly)	782 408,40
Vonkajšie úpravy	
Prípojka vody na parc. č.1289/26	132,36
Vodomerná šachta na parc.č. 1289/26	220,39
Prípojka kanalizácie na parc. č. 1289/26	115,04
Prípojka plynová na parc.č. 1289/39	178,90
Elektrická prípojka NN na parc.č. 1289/26	62,65
Spevnené plochy asfaltové na parc. č. 1289/28	433,13
Prístrešok pre autá na parc. č. 1289/29	5 921,38
Spolu za Vonkajšie úpravy	7 063,84
Spolu stavby	789 472,24
Pozemky	
Podľa LV č. 8976 - parc. č. 1289/32 (72,42 m ²)	1 362,94
Podľa LV č. 8977 - parc. č. 1289/33 (924,26 m ²)	17 394,57
Podľa LV č. 9032 - parc. č. 1288/1 (2 512 m ²)	75 058,56
Podľa LV č. 9032 - parc. č. 1288/8 (1 090 m ²)	32 569,20
Podľa LV č. 9032 - parc. č. 1289/7 (11 m ²)	328,68
Podľa LV č. 9032 - parc. č. 1289/29 (2 368 m ²)	70 755,84
Podľa LV č. 9032 - parc. č. 1290/37 (538 m ²)	16 075,44
Podľa LV č. 12268 - parc. č. 1288/7 (25,5 m ²)	761,94
Podľa LV č. 12268 - parc. č. 1288/11 (24 m ²)	717,12
Podľa LV č. 12351 - parc. č. 1288/9 (282,1 m ²)	8 429,15
Podľa LV č. 12351 - parc. č. 1289/28 (824,6 m ²)	24 639,05
Spolu pozemky (8 671,88 m²)	248 092,49
Spolu VŠH	1 037 564,73
Zaokrúhlená VŠH spolu	1 040 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **1 040 000,00 EUR**

Slovom: **Jedenmiliónštyridsaťtisíc EUR**

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

1/ V súvislosti s využívaním ohodnocovaných nehnuteľností, v danej lokalite a bezprostrednom okolí neboli zistené mimoriadne riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľností na svoj doterajší účel.

V bezprostrednom okolí sa nenachádzajú konfliktné skupiny obyvateľstva.

2/ Na výpise z listov vlastníctva sú uvedené poznámky a t'archy - POZRI LV č. 8976, LV č. 8977, LV č. 9032, LV č. 12268 a LV č. 12351! - v prílohovej časti znaleckého posudku!!!

3/ Na jednotlivé priestory sa vzťahujú nájomné zmluvy - pozri v prílohách znaleckého posudku.

Nájomné zmluvy na ostatné priestory neboli znalcovi predložené, potrebné vyzistiť ich existenciu!

4/ Spoluvlastníctvo viacerých vlastníkov:

pozri LV č. 8876, LV č. 8877, LV č. 12268, LV č. 12351

Ďalšie riziká neboli zistené. V budúcnosti sa nepredpokladajú mimoriadne riziká spojené s užívaním tejto nehnuteľnosti.

V Košiciach dňa 02.12.2020

Ing. Eva HAKAJOVÁ
znalec

IV. PRÍLOHY

- 1)(2x A4) Objednávka číslo: Sp. zn. DDHC 015/2020, zo dňa 06.10.2020
- 2)(2x A4) Výpis z listu vlastníctva č. 8976 vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 30.11.2020;
- 3)(2x A4) Výpis z listu vlastníctva č. 8977 vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 30.11.2020
- 4)(2x A4) Výpis z listu vlastníctva č. 9032 vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 30.11.2020
- 5)(2x A4) Výpis z listu vlastníctva č. 12268 vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 30.11.2020
- 6)(2x A4) Výpis z listu vlastníctva č. 12351 vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 30.11.2020
- 7)(1x A4) Kópia katastrálnej mapy katastrálneho územia Spišská Nová Ves, vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 30.11.2020
- 8)(3x A4) Geometrický plán č. 68/2019 na oddelenie pozemkov a stavieb p.č. 1288/8 až 1288/11, overený dňa 25.09.2019 pod číslom 513/19
- 9)(1x A4) Doklad o veku stavieb : Stavebné povolenie Číslo : Výst./1707/1965, zo dňa 08.09.1965
- 10)(1x A4) Povolenie užívania budovy Číslo: Výst. 1851/1973, zo dňa 22.12.1973
- 11)(2x A4) Faktúry na nákup protipožiarnych dverí a stenových panelov v roku 2016
- 12)(8x A4) Kúpna zmluva na odpredaj podielov z pôvodnej haly súp. č. 792
- 13)(9x A4) Zmluva o nájme medzi : MIDAPA s.r.o. - REFIL, s.r.o.
- 14)(8x A4) Zmluva o nájme medzi: MIDAPA s.r.o. - European Industrial Supply Company s.r.o.
- 15)(1x A4) Úrokové miery z nových úverov v EUR za obdobie od 04/2018 do 04/2019 - posledný známy údaj v čase ohodnotenia
- 16)(2x A4) Náskres pôdorysu a rez stavbou
- 17)(5x A4) Fotodokumentácia vytvorená 13.11.2020

Spolu: 53 listov

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 37 00 00 Stavebníctvo a odvetvie 37 10 02 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 915070

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 106/2020 znaleckého denníka za rok 2020

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