

Znalec: Ing.arch. Ján Kimák, kpt. Pavlíka 841/34, Svidník  
mobil: 0905 - 585754, e-mail: kimak.arch@gmail.com

Zadávateľ: auctio, s.r.o. Kmeťkova 30, 949 01 Nitra

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa: 4.1.2018

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo : 07 / 2018

**Vo veci:**

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností : **BUDOVA OBCHODU a SLUŽIEB (Výrobné priestory čalúnickej dielne) čs. 304** s príslušenstvom na parcele KN č. 803/2, **POZEMKY** : parcela KN č. 803/1 a 803/2 (zastavané plochy a nádvoria) evidované na LV č. 1805 k.ú. **P L A V E Ć** ,  
**okres Stará Ľubovňa**  
pre účel dobrovoľnej dražby

**Počet strán (z toho príloh) :** 29 strán (z toho príloh: 19 strán )  
**Počet odovzdaných vyhotovení:** 4 (štyri) + 1\*CD

Svidník, dňa: 30.1.2018

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1.1 Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti: Budova obchodu a služieb (výrobné priestory čalúnickej dielne) č.s. 304 s príslušenstvom na parcele KN č. 803/2, pozemky : parcela KN č. 803/1 a 803/2 (zastavané plochy a nádvoría) evidované na LV č. 1805 k.ú. Plaveč pre účel organizovania dobrovoľnej dražby.

**1.2 Dátum vyžiadania posudku:** objednávka zo dňa 4.1.2018

**1.3 Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu) :** 25.1.2018

**1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:**  
25.1.2018 - dátum tvaromiestneho šetrenia

## 1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

### 1.5.1 Dodané zadávateľom :

Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 4.1.2018

### 1.5.2 Obstarané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1805 k.ú. Plaveč, vytvorený znalcom cez katastrálny portál dňa 24.1.2018

Informatívna kópia katastrálnej mapy, mapový list k.ú. Plaveč, vytvorený znalcom cez katastrálny portál dňa 24.1.2018

Potvrdenie Obce Plaveč zo dňa 19.5.2006 o dobe výstavby stavby "Rekonštrukcia, prístavba a kotolňa ZRS Plaveč"

Kolaudačné rozhodnutie na povolenie užívať stavbu "Výrobné priestory čalúnickej dielne ", vydané Obcou Plaveč dňa 2.6.2005

Zakreslenie zamerania skutkového stavu ohodnocovaného objektu a príslušenstva  
Štatistické indexy stavebných prác, vydané ŠÚ SR - cenová úroveň 3. štvrťrok 2017  
Fotodokumentácia skutkového stavu ohodnocovaného objektu (exteriér a interiér)

## 1.6 Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 213/201 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

## 1.7 Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov  
STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

**1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:**

Zo strany objednávateľa znaleckého posudku neboli vznesené žiadne osobitné požiadavky.

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

Organizovanie dobrovoľnej dražby

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) Výber použitej metódy:**

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby. Predmetom ohodnotenia sú aj pozemky. Stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou bolo vylúčené z dôvodu, že priestory v čase ohodnotenia nie sú v prevádzke, resp. v prevádzke je iba časť priestorov prístavby - predajňa potravín AGROMILK, ostatné priestory, resp. ich konštrukcie sú miestami zničené a veľmi poškodené, nie sú prevádzky schopné a ich uvedenie do prevádzky si vyžiada vysoké finančné náklady. Predmetom ohodnotenia sú aj pozemky. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

Rozpočtový ukazovateľ ohodnocovaného objektu je vytvorený po jednotlivých podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlažia. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrťrok 2017 - 2,397.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:****Podľa LV č. 1805 k.ú. Plaveč zo dňa 24.1.2018:**

Okres	Stará Ľubovňa
Obec	Plaveč
Katastrálne územie	P l a v e č

**A. Majetková podstata:****Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape**

Parcela č. 803/1 zastavané plochy a nádvorcia 317 m<sup>2</sup>

Parcela č. 803/2 zastavané plochy a nádvorcia 1009 m<sup>2</sup>

**Stavby :**

Súpisné číslo 304 na parcele č. 803/2 Stavba : Výrobné priestory čalúnickej dielne

**B. Vlastník:**

1. Šidlovský Jozef - ANOVA, Námestie SNP /522, 065 44 Plaveč, SR

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

**Poznámka:**

Vzhľadom na rozsah textu neuvádzam, viď výpis z listu vlastníctva č. 1805 k.ú. Plaveč zo dňa 24.1.2018 v prílohe znaleckého posudku.

**Titul nadobudnutia:**

Vzhľadom na rozsah textu neuvádzam, viď výpis z listu vlastníctva č. 1805 k.ú. Plaveč zo dňa 24.1.2018 v prílohe znaleckého posudku.

**C. Ľarchy:**

Por.č.1 Záložné právo v prospech Istrobanky, a.s. Laurinská 1, 811 01 Bratislava na pozemky parcelné číslo 803/1, 803/2 a stavbu súp.číslo 304 postavenú na pozemku parcelné číslo 803/2 Výrobné priestory čalúnickej dielne podľa zmluvy V 731/06 zo dňa 7.7.2006 - 73/06

**Iné údaje:** Bez zápisu

**Poznámka:** Bez zápisu

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením prevedená dňa 25.1.2018 za účasti znalca a zástupcu vlastníka nehnuteľnosti p. Šidlovského. Obhliadkou nehnuteľnosti bolo znalcom zistené, že ohodnocovaná nehnuteľnosť "Budova centra obchodu a služieb " čs. 304 nie je v prevádzke (podľa vyhlásenia vlastníka nehnuteľnosti p. Šidlovského už od roku 2010), v prevádzke je iba časť prístavby " Predajňa potravín AGROMILK ". V deň obhliadky bolo prevedené zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti, vyhodnotenie stavebno-technického stavu pôvodnej budovy a budovy - prístavby. Fotodokumentácia skutkového stavu interiéru a exteriéru bola prevedená dňa 25.1.2018.

**d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :**

Znalcovi bola predložená časť projektovej dokumentácie na stavbu: " ANOVA PLAVEČ - Zmena dokončených stavieb sč. 302 a 304 - prestavba a prístavba " ale dokumentácia neschválená v stavebnom konaní, preto nebolo možné porovnať skutkový stav so schválenou projektovou dokumentáciou. Znalcovi bolo k dispozícii z pôvodného znaleckého posudku č. 5/2009 kolaudačné rozhodnutie vydané Obcou Plaveč dňa 2.6.2005 na stavbu " ANOVA PLAVEČ - Zmena dokončených stavieb sč. 302 a 304 - prestavba a prístavba " kde ako účel stavby sú uvedené: Výrobné priestory čalúnickej dielne. Znalcovi bolo k dispozícii aj potvrdenie Obce Plaveč zo dňa 19.5.2006, kde sa potvrdzuje, že stavba "Rekonštrukcia, prístavba a kotolňa ZRS Plaveč" bola prevedená v roku 1983.

**e) Údaje katastra nehnuteľnosti, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľnosti so zisteným stavom :**

Znalcom bol cez katastrálny portál vytvorený výpis z listu vlastníctva č. 1805 k.ú. Plaveč a informatívna kópia katastrálnej mapy k.ú. Plaveč. Porovnaním právnej dokumentácie so skutkovým stavom nehnuteľnosti bolo zistené, údaje v LV č. 1805 k.ú. Plaveč nesúhlasia so skutkovým stavom, kde v LV ako stavba sú evidované "Výrobné priestory čalúnickej dielne" a v skutočnosti budova slúži ako "Budova centra obchodu a služieb" aj keď v čase obhliadky už nie je v prevádzke. Rozdiely boli znalcom zistené aj v katastrálnej mape, kde na parcele KN č.803/1 nie je zakreslená dostavba pôvodného objektu.

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

1. Budova pre obchod a služby čs. 304
2. Ploty
3. Vonkajšie úpravy : - prípojka vody  
- vodomerná šachta  
- prípojka zemného plynu  
- prípojka kanalizácie  
- elektrická prípojka  
- spevnené plochy
4. Pozemky : - parcela KN č. 803/1 a 803/2 (zastavané plochy a nádvoria)

**g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:**

Žiadne podklady

## 2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

#### 2.1.1 Budova centra obchodu a služieb čs. 304

##### POPIS STAVBY

Predmetom ohodnotenia je budova, ktorej pôvodná časť bola uvedená do užívania v roku 1983 ako "Pohostinstvo" a v roku 2005 sa zrekonštruovala na " Čalúnickú dielňu ", ku ktorej bola v roku 2005 prevedená prístavba. V roku 2008 bola budova zrekonštruovaná z pôvodnej čalúnickej dielne na "Centrum obchodu a služieb". Podľa vyhlásenia vlastníka nehnuteľnosti budova bola v prevádzke až do

roku 2010, kedy prevádzka z ekonomických dôvodov bola prerušená a prestala byť prenajímaná. Tento stav, keď budova je mimo prevádzky trvá aj v čase obhliadky nehnuteľnosti dňa 25.1.2018. V deň obhliadky dňa 25.1.2018 v prevádzke sú iba " Potraviny AGROMILK ".

Objekt je napojený na všetky inžinierske siete, ktoré sú v obci a v danej lokalite vybudované : verejný vodovod, verejná kanalizácia, elektrická sieť a zemný plyn.

**Dispozičné riešenie:** vid' pôdorys v prílohe znaleckého posudku.

### Stavebno - technický popis budovy :

#### PÔVODNÁ BUDOVA :

časť budovy má jedno nadzemné podlažie, je čiastočne podpivničená. Budova je založená na betónových základoch z monolitického betónu, izolácia proti zemnej vlhkosti. Obvodové murivo je murované z tehál plných pálených, deliace priečky sú takisto murované z tehál. Strop nad suterénom je klenbový (tehly klenuté medzi oceľ. I profily), strop nad prízemím je betónový do oceľ. I profilov. Strecha je väznicová valbová, strešná krytina a klamp.konštrukcie sú prevedené z oceľ.pozinkovaného plechu. Vnútorne omietky sú vápenné hladké, vonkajšia fasáda je zateplená systémom TERRANOVA. Podlahy v budove sú nové z keramickej dlažby v časti priestorov aj protišmykové dlažby. Okná sú drevené zdvojené, dvere hladké plné v oceľ.zárubni.

#### PRÍSTAVBA

Jednopodlažný - prízemný objekt čiastočne podpivničený. Základy - betónové pätky a betónové pasy. Obvodovú konštrukciu tvoria oceľové stĺpy, votknuté do betónového základu, na stĺpy sú v priečnom smere uložené oceľové prievlaky, ktoré nesú stropnú aj strešnú konštrukciu objektu. Časť zvislej nosnej konštrukcie

tvorí aj obvodová stena hrúbky 400 mm z tvárnic YPOR, ktorá je ukončená žel.betónovým vencom, do ktorého je ukotvená pomurnica. Deliace priečky sú murované z tvárnic YPOR. Strešná konštrukcia objektu je sčasti sedlová, zčasti pultová. Strešná krytina ako aj klampiarske konštrukcie sú prevedené z oceľ.pozinkovaného plechu. Podhlady stropov sú prevedené zo sadrokartónových dosák so zabudovaným osvetlením.

#### Zatriedenie stavby:

Z hľadiska konštrukcie sa jedná o budovu, nie o halu (hala musí mať min.svetlú vzdialenosť medzi nosnými stenami vo všetkých smeroch aspoň 10,00 m, čo nie je náš prípad, aj keď časť objektu je prestrešená oceľ.väznicami nad prízemím).

#### Stavebno-technický stav:

V čase tvaromiestneho šetrenia je budova mimo prevádzky, bez údržby, priestory bývalej čalunickej dielne v dezolátnom stave. Vzhľadom na stavebno-technický stav a skutočnosť, že dostavba, rekonštrukcia a prístavba budovy bola realizovaná v rôznych časových obdobiach, výpočet opotrebenia je prevedený analytickou metódou.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 801 82 budovy predajní, nákupných stredísk, výkupných stredísk

**KS:** 1230 Budovy pre obchod a služby

### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Pôvodná stavba z roku 1983</b>	
Pôvodná stavba :	0,00
Op = Oz + Os + Ov + Ot	0,00
Oz = ((25,75*19,25)-(1,75*1,75*0,50))*0,40	197,66
Os = (13,00*1,20+4,22*5,44+4,72*5,44)*2,50	160,58
Ov = ((25,75*19,25)-(1,75*1,75*0,50))*4,30	2 124,87
Ot = 19,25*2,45*(25,75/2-5,375/6-5,375/6)	522,72
<b>Spolu</b>	<b>3 005,83</b>

<b>Prístavba z roku 2005</b>		
Prístavba :		0,00
Op = Oz + Os + Ov + Ot		0,00
Oz = 20,50*27,50*0,35		197,31
Os = 5,98*2,90*2		34,68
Ov = 20,50*27,50*3,31		1 866,01
Ot = (10,921*20,50*1,50)/2+(16,579*20,50*0,612)/2		271,91
	<b>Spolu</b>	<b>2 369,91</b>
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>		<b>5 375,74</b>

## STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,618 / 30,1260 = 86,90 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

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

### Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	13,00*1,20+4,22*5,44+4,72*5,44+(5,98*2,90)	81,58	Repr. 2,397		2,397
Nadzemné	1	25,75*19,25-(1,75*1,75/2)+20,50*27,50	1057,91	Repr. 3,77		3,77
Podkrovné	1	19,25*25,75+(10,921*20,50)+(16,579*20,50)	1059,44	Repr. 1,66/2		0,83

Priemerná zastavaná plocha:

$$(81,58 + 1057,91 + 1059,44) / 3 = 732,98 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(81,58 * 2,397 + 1057,91 * 3,77 + 1059,44 * 0,83) / (81,58 + 1057,91 + 1059,44) = 2,30 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 732,98) = 0,9527$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,3) = 1,2130$$

### Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	6,13
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	15,33
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,17
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,13
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,06
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,02
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,15
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,68
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	3,06
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,06
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	4,09

12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	6,13
14	Povrchy podláh	3,00	1,10	3,30	3,37
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	5,11
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,13
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,02
18	Vnútorňý vodovod	3,00	1,00	3,00	3,06
19	Vnútorňá kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,06
20	Vnútorňý plynovod	1,00	1,00	1,00	1,02
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,04
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	4,09
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	4,09
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>97,90</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 97,90 / 100 = 0,9790$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$$k_{CU} = 2,397$$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 0,95$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 86,90 \text{ €/m}^3 * 2,397 * 0,9790 * 0,9527 * 1,2130 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 210,2213 \text{ €/m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	6,13	1983	150	35	1,43
2	Zvislé konštrukcie	15,33	1983	100	35	5,37
3	Stropy	8,17	1983	80	35	3,57
4	Zastrešenie bez krytiny	6,13	1983	80	35	2,68
5	Krytina strechy	3,06	1983	60	35	1,79
6	Klmpiarske konštrukcie	1,02	1983	40	35	0,89
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,15	2007	50	11	1,57
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,68	2005	40	13	1,20
9	Vnútorňé keramické obklady	3,06	2007	50	11	0,67
10	Schody	3,06	2005	80	13	0,50
11	Dvere	4,09	2005	50	13	1,06
12	Vráta	0,00	2005	0	0	0,00
13	Okná	6,13	2005	50	13	1,59
14	Povrchy podláh	3,37	2005	50	13	0,88
15	Vykurovanie	5,11	2005	50	13	1,33
16	Elektroinštalácia	6,13	2005	50	13	1,59
17	Bleskozvod	1,02	2005	40	13	0,33
18	Vnútorňý vodovod	3,06	2007	50	11	0,67
19	Vnútorňá kanalizácia	3,06	2007	60	11	0,56
20	Vnútorňý plynovod	1,02	2005	40	13	0,33
21	Ohrev teplej vody	2,04	2005	40	13	0,66
22	Vybavenie kuchýň	0,00	2005	0	0	0,00

23	Hygienické zariadenia a WC	4,09	2007	50	11	0,90
24	Výťahy	0,00	2005	0	0	0,00
25	Ostatné	4,09	2007	50	11	0,90
	<b>Opotrebenie</b>					<b>30,47%</b>
	<b>Technický stav</b>					<b>69,53%</b>

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$210,2213 \text{ €/m}^3 * 5375,74 \text{ m}^3$	1 130 095,05
Technická hodnota	69,53 % z 1 130 095,05 €	785 755,09

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Plot murovaný

Plot murovaný, betónové základy, podmurovka betónová, výplň plotu jke murovaná z tvárnic hr. 20 cm, omietka, plotové vráta z tvarovaných oceľ.profilov. Dĺžka plotu 40,00 m, výška plotu 1,20 m, plot v užívaní od roku 2005.

### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie  
KS: 2ex Inžinierske stavby

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	40,00m	700	23,24 €/m
2.	<b>Podmurovka:</b>			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	40,00m	926	30,74 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>53,98 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	48,00m <sup>2</sup>	755	25,06 €/m
4.	<b>Plotové vráta:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: 40,00 m  
 Pohľadová plocha výplne:  $40,00 * 1,20 = 48,00 \text{ m}^2$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,397$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot murovaný	2005	13	37	50	26,00	74,00



**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(40,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 48,00\text{m}^2 * 25,06 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks}) * 2,397 * 0,95$	8 223,24
Technická hodnota	74,00 % z 8 223,24 €	6 085,20

**2.2.2 Prípojka kanalizácie****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1010/30,1260 = 33,53 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 4,50 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,397$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	2008	10	70	80	12,50	87,50

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,5 \text{ bm} * 33,53 \text{ €/bm} * 2,397 * 0,95$	343,59
Technická hodnota	87,50 % z 343,59 €	300,64

**2.2.3 Prípojka vody****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC  
Položka: 1.1.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1280/30,1260 = 42,49 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 3,00 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,397$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	2005	13	37	50	26,00	74,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ bm} * 42,49 \text{ €/bm} * 2,397 * 0,95$	290,27
Technická hodnota	$74,00 \% \text{ z } 290,27 \text{ €}$	214,80

**2.2.4 Prípojka zemného plynu****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$   
 Počet merných jednotiek: 4,00 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,397$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka zemného plynu	2005	13	37	50	26,00	74,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,397 * 0,95$	128,52
Technická hodnota	$74,00 \% \text{ z } 128,52 \text{ €}$	95,10

**2.2.5 Vodomerná šachta****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
**Bod:** 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)  
**Položka:** 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $1,20 \cdot 1,20 \cdot 1,40 = 2,02 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,397$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	2005	13	37	50	26,00	74,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,02 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 2,397 \cdot 0,95$	1 169,60
Technická hodnota	$74,00 \% \text{ z } 1\,169,60 \text{ €}$	865,50

## 2.2.6 Spevnená plocha

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
**Bod:** 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým  
**Položka:** 8.3.g) Zámková betón. dlažba-kladené do malty na podkl. betón

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $570/30,1260 = 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $7 \cdot 3,50 + 6,00 \cdot 3,50 = 45,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,397$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha	2005	13	37	50	26,00	74,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$45,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,397 \cdot 0,95$	1 960,31
Technická hodnota	$74,00 \% \text{ z } 1\,960,31 \text{ €}$	1 450,63

## 2.2.7 Žumpa 1

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
Počet merných jednotiek:  $1,20*1,20*1,40 = 2,02 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,397$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa 1	2005	13	47	60	21,67	78,33

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,02 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,397 * 0,95$	496,23
Technická hodnota	$78,33 \% \text{ z } 496,23 \text{ €}$	388,70

## 2.2.8 Žumpa 2

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
Počet merných jednotiek:  $3,14*0,60*0,60*3,00 = 3,39 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,397$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa 2	2005	13	47	60	21,67	78,33

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,39 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,397 * 0,95$	832,78
Technická hodnota	78,33 % z 832,78 €	652,32

**2.2.9 Vonkajšie schody****ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody  
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)  
Bod: 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $385/30,1260 = 12,78 \text{ €/bm}$  stupňa  
Počet merných jednotiek:  $3*3,00 = 9 \text{ bm}$  stupňa  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,397$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	2005	13	27	40	32,50	67,50

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9 \text{ bm}$ stupňa * $12,78 \text{ €/bm}$ stupňa * $2,397 * 0,95$	261,92
Technická hodnota	67,50 % z 261,92 €	176,80

**2.2.10 Oporný múrik****ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry  
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)  
Bod: 9.3. Betónové - monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1300/30,1260 = 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
Počet merných jednotiek:  $28,00*0,30*1,20 = 10,08 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,397$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporný múrik	2005	13	27	40	32,50	67,50

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	10,08 m <sup>3</sup> OP * 43,15 €/m <sup>3</sup> OP * 2,397 * 0,95	990,45
Technická hodnota	67,50 % z 990,45 €	668,55

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Budova centra obchodu a služieb čs. 304	1 130 095,05	785 755,09
Plot murovaný	8 223,24	6 085,20
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
Prípojka kanalizácie	343,59	300,64
Prípojka vody	290,27	214,80
Prípojka zemného plynu	128,52	95,10
Vodomerná šachta	1 169,60	865,50
Spevnená plocha	1 960,31	1 450,63
Žumpa 1	496,23	388,70
Žumpa 2	832,78	652,32
Vonkajšie schody	261,92	176,80
Oporný múrik	990,45	668,55
<b>Celkom:</b>	<b>1 144 791,96</b>	<b>796 653,33</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - budova centra obchodu a služieb čs. 304 je situovaná v centrálnej časti obce Plaveč. Obec Plaveč má výhodnú polohu vo vzťahu ku štátnej ceste I. triedy Stará Ľubovňa - Prešov, na ktorú obec bezprostredne naväzuje. Obec je dopravným uzlom na Poľskú republiku. Budova pôvodne slúžila ako výrobné priestory čalúnickej dielne, následne prešla rozsiahlou rekonštrukciou a do dnešnej podoby budovy centra obchodu a služieb bola uvedená do užívania v roku 2005. V čase ohodnotenia časť budovy je mimo prevádzky, v prevádzke je iba predajňa potravín AGRO MILK. Dopravné napojenie je železničnou a autobusovou dopravou.

### b) Analýza využitia nehnuteľnosti :

Ohodnocovaná nehnuteľnosť v čase ohodnotenia je mimo prevádzky (od roku 2010), v prevádzke je iba predajňa potravín. V budúcnosti v súvislosti s ekonomickými zmenami je možné zariadenie využiť aj na iný účel, napr. výrobná prevádzka, resp. predajné priestory.

### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti :

V lokalite síce neboli zistené žiadne riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti, stavebno-technický stav budovy v čase obhliadky je na nízkej úrovni, bez akejkoľvek údržby, časť konštrukcií v interiéri budovy je značne poškodený. Podľa aktuálneho LV č. 1805 k.ú. Plaveč zo dňa 24.1.2018 je nehnuteľnosť zaťažená záložným právom v prospech Istrobanky, a.s., Laurinská 1, Bratislava .

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,250 + 0,500)	0,750
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,250
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,138
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,250 - 0,225)	0,025

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $v_i$	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b> dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,138	13	1,79
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b> časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,500	30	15,00
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b> nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,250	8	2,00
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b> objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	0,500	7	3,50
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b> bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,250	6	1,50
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b> priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	0,500	10	5,00
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %	IV.	0,138	9	1,24
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b> malá hustota obyvateľstva	I.	0,750	6	4,50
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b> orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,500	5	2,50
10	<b>Konfigurácia terénu</b> rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,750	6	4,50
11	<b>Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b> elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,500	7	3,50
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b> železnica a autobus	III.	0,250	7	1,75

<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,250	10	2,50
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,250	8	2,00
<b>15</b>	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,500	9	4,50
<b>16</b>	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehn.</b>				
	bez zmeny	III.	0,250	8	2,00
<b>17</b>	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,025	7	0,18
<b>18</b>	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,250	4	1,00
<b>19</b>	<b>Názor znalca</b>				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,250	20	5,00
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>63,96</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 63,96 / 180$	0,355
Všeobecná hodnota	$V\check{S}H_S = TH * k_{PD} = 796\ 653,33 \text{ €} * 0,355$	<b>282 811,93 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 3.2.1.1.1 LV č. 1805 k.ú. Plaveč

Všeobecná hodnota pozemkov je stanovená podľa "novej" Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 213/201 Z.z., platnej od 24.8.2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Jedna sa o pozemky, podľa výpisu z listu vlastníctva č. 1805 k.ú. Plaveč zo dňa 24.1.2018 je situovaný v centrálnej časti zastavaného územia obce Plaveč. Pozemky sú vedené ako zastavané plochy a nádvoria.

V lokalite oproti budove sa nachádzajú prevažne rodinné domy ale aj nebytové stavby s bežným technickým vybavením. V tesnej blízkosti je zástavka SAD, dopravné spojenie s okresným mestom Stará Ľubovňa je po dobre upravenej komunikácii, cesta vlastným autom do okresného mesta cca 15 km. V lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete, ktoré sú v obci vybudované - vodovod, kanalizácia el.sieť a zemný plyn.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
803/1	zastavané plochy a nádvoria	317	317,00	1/1	317,00
803/2	zastavané plochy a nádvoria	1009	1009,00	1/1	1009,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>1 326,00</b>



Obec:

Plaveč

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$ 

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
$k_V$ koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
$k_P$ koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,20
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 2,00 * 1,00$	2,8080
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,8080$	9,32 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\,326,00 \text{ m}^2 * 9,32 \text{ €/m}^2$	12 358,32 €

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 803/1	2 954,44
parcelsa č. 803/2	9 403,88
<b>Spolu</b>	<b>12 358,32</b>

**III. ZÁVER****1. VŠEOBECNÁ HODNOTA****Rekapitulácia:****Stavby:**

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou:

282 811,93 €

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

**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

12 358,32 €

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

## 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Budova centra obchodu a služieb čs. 304	278 943,05
Plot murovaný	2 160,25
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
Prípojka kanalizácie	106,73
Prípojka vody	76,25
Prípojka zemného plynu	33,76
Vodomerná šachta	307,25
Spevnená plocha	514,97
Žumpa 1	137,99
Žumpa 2	231,57
Vonkajšie schody	62,76
Oporný múrik	237,34
<b>Pozemky</b>	
LV č. 1805 k.ú. Plaveč - parc. č. 803/1 ( 317 m <sup>2</sup> )	2 954,44
LV č. 1805 k.ú. Plaveč - parc. č. 803/2 (1 009 m <sup>2</sup> )	9 403,88
<b>Spolu VŠH</b>	<b>295 170,25</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>295 000,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 295 000,00 €

Slovom: Dvestodevätstiatpäťtisíc Eur

## 3. MIMORIADNE RIZIKÁ

V lokalite síce neboli zistené žiadne riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti, stavebno-technický stav budovy v čase obhliadky je na nízkej úrovni, bez akejkoľvek údržby, časť konštrukcií v interiéri budovy je značne poškodený. Podľa aktuálneho LV č.1805 k.ú. Plaveč zo dňa 24.1.2018 je nehnuteľnosť zaťažená záložným právom v prospech Istrobanky, a.s., Laurinská 1, 811 10 Bratislava.

Vo Svidníku dňa: 30.1.2018

Ing.arch. Ján K i m á k  
Znalec

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 4.1.2018
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1805 k.ú. Plaveč, vytvorený znalcom cez katastrálny portál dňa 24.1.2018
3. Informatívna kópia katastrálnej mapy, mapový list k.ú. Plaveč, vytvorený znalcom cez katastrálny portál dňa 24.1.2018
4. Potvrdenie Obce Plaveč zo dňa 19.5.2006 o dobe výstavby stavby "Rekonštrukcia, prístavba a kotolňa ZRS Plaveč"
5. Kolaudačné rozhodnutie na povolenie užívať stavbu "Výrobné priestory čalúnickej dielne ", vydané Obcou Plaveč dňa 2.6.2005
6. Výkresová dokumentácia : situácia, pôvodná budova - pôdorys suterénu a prízemie, rez, prístavba : pôdorys prízemie, rez
7. Fotodokumentácia skutkového stavu ohodnocovaného objektu (exteriér a interiér)

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 1596/95 zo dňa 12.6.1995 pre odbor Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby a odhady nehnuteľností. Evidenčné číslo znalca 911560.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 07/2018 znaleckého denníka.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 07/2018..

Ing.arch. Ján K i m á k  
znalec