

Znalec: Ing.arch. Ján Kimák, kpt. Pavlíka 841/34, Svidník
mobil: 0905 - 585 754, e-mail: kimak.arch@gmail.com
evidenčné číslo znalca : 911560

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 25.6.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 91 / 2021

Vo veci :

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti : **SLOBODÁREŇ čs. 901 s príslušenstvom** na pozemku
- parc. KN č. 862/2, **POZEMKY** : parc. KN č. 862/2 a 862/8 (zastavaná plocha), evidované na LV č.
3250 **k.ú. S T R O P K O V** pre účel dobrovoľnej dražby

Počet strán (z toho príloh) : 54 strán (z toho : 33 príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4 (štyri) + 1* CD

Svidník, dňa: 30.7.2021

I. ÚVOD

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky, číslo uznesenia :

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti : Slobodáreň čs. 901 s príslušenstvom na pozemku - parc. KN č. 862/2, Pozemky : parc. KN č. 862/2 a 862/8 (zastavaná plocha a nádvorie), evidované na LV č. 3250 k.ú. Stropkov.

2. Účel znaleckého posudku : dobrovoľná dražba

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

20.7.2021 - dátum obhliadky nehnuteľnosti

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

20.7.2021 - dátum obhliadky nehnuteľnosti

5. Podklady pre vypracovanie posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom :

Písomná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 25.6.2021

Pôvodný znalecký posudok č. 11/2011, vyhotovený znalcom Ing. Jánom Zacharom, Ružová 33, Košice

b) Podklady obstarané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č. 3250 k.ú. Stropkov, vytvorený znalcom cez katastrálny portál dňa 20.7.2021

Informatívna kópia z mapy k.ú. Stropkov, vytvorená cez katastrálny portál znalcom dňa 20.7.2021

Stavebné povolenie na stavbu : " 32 b.j. - Stavebné úpravy (prestavba a nadstavba), ul. M.Slovenskej Stropkov", vydané Mestom Stropkov dňa 18.5.2012 pod č. OVŽP 2012/001899-284 (stavebné povolenie nadobudlo právoplatnosť a stalo sa vykonateľným dňa 28.5.2012)

Časť projektovej dokumentácie na stavbu " 32 bytová jednotka na parc. 862/2 a 862/8 k.ú. Stropkov, vyhotovená firmou STAVARCH Stará Ľubovňa v termíne 10/2011

Zameranie skutkového stavu ohodnocovaného objektu rozostavanej stavby, vykonanie technického popisu konštrukčného prevedenia, použitých stavebných materiálov a vybavenia

Zhodnotenie stavebno-technického stavu rozostavanej stavby ku dňu ohodnotenia, t.j. 20.7.2021

Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti, zakreslenie zamerania skutkového stavu ohodnocovanej nehnuteľnosti vrátane príslušenstva s napojením na inžinierske siete

Štatistické indexy stavebných prác, vydané ŠÚ SR cenová úroveň 1.štvrtrok 2021

Fotodokumentácia skutkového stavu nehnuteľnosti (exteriér a interiér) a príslušenstva

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov

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.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška číslo 492/2004 Z.z., o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

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

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

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

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných ku dňu ohodnotenia nehnuteľnosti, t.j. ku dňa: 20.7.2021.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím

na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),

Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu). Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),

Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),

Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),

Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zo stany zadávateľa nebola vznesená žiadna osobitná požiadavka.

II. POSUDOK**1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE****a) Výber použitej metódy:**

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vyhláška ponecháva voľbu najvhodnejšej metódy na znalca, ktorý musí svoje rozhodnutie zdôvodniť. Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie.

Kombinovaná metóda nie je použitá, pretože nehnuteľnosť nie je prenajímaná a v súčasnom stave nie je ani schopná na prenájom. Do úvahy neprichádza ani výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním, pretože pre daný typ nehnuteľnosti a lokalitu nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie.

Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI v Žiline, rok vydania 2001 (ďalej Metodike ÚSI). Tieto ukazovatele boli verejne publikované pod číslom ISBN 80-7100-827-3. V metodike sú obsiahnuté výpočty všetkých koeficientov potrebných pre určenie všeobecnej hodnoty preskúmateľným spôsobom. Odhady cien podľa tejto metodiky sa najviac približujú k cenám, ktoré sa dosahujú pri predajoch porovnateľných nehnuteľností v bežnom obchodnom styku. Výpočet je vykonaný s použitím programu HYPO. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác platné ku dňu ohodnotenia. podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných ku dňu ohodnotenia, t.j. ku dňu: 20.7.2021, t.j. 2,558 (koef.pre I.štvrtrok)..

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu :

$$V\check{S}H_s = TH * k_{pd} \quad (€)$$

kde: TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH

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

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

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu :

$$V\check{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad (€)$$

kde : M - počet merných jednotiek (výmera pozemku)

VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah :

$$V\check{S}H_s = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad (€)$$

kde: HV - výnosová hodnota stavieb (€)

- TH - technická hodnota stavieb (€)
 a - váha výnosovej hodnoty (-)
 b - váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 (-)

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí : a = b = 1. V ostatných prípadoch platí : a > b.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z LV č. 3250 k.ú. Stropkov zo dňa 20.7.2021

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parcela č.	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Umiest.pozemku
862/2	667	zastavaná plocha a nádvorie	15	1
862/8	1601	zastavaná plocha a nádvorie	18	1

Legenda :

15 - pozemok, na ktorom je postavená bytový budova označená súpisným číslom

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území

Stavby :

Súpisné číslo	na parcele č.	Druh stavby	Popis stavby
čs. 901	862/2	9	Slobodáreň

B. Vlastníci:

1. Solvet, s.r.o., Gaštanová 10, 010 07 Žilina, SR

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Poznámka Upovedomenie 139 EX414/17- 4-P66/2017 Ex.úradu Žilina, vydané súd.exekútorom JUDr. Jozefom Rišianom na zriadenie ex.zál.práva na nehnuteľnosti vedené na LV v celosti v prospech Mesta Stropkov, Hlavná 38/2, 091 01 Stropkov

Poznámka Poznámka P 6/2018 - Oznámenie o začatí výkonu zál.práva k nehnuteľnostiam zo strany zál.veriteľa a to dražbu v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. v prospech Bazcom, a.s. so sídlom Opletalova 1015/55, Nové Mesto, Praha 1

Titul nadobudnutia : Kúpna zmluva V 428/2015 zo dňa 20.7.2015

C. Ďalšie :

Por.č. : 1 Zmluva o zriadení zál.práva na nehnuteľnosti vedené na cLV, ktorá vznikla zo zmluvy o úvere č. 503546021 zo dňa 17.2.2011 v prospech Bazcom, a.s. so sídlom na Námestí míru 820/9, 120 00 Praha 1, Česká republika - 244/11, 758/16

1 Zmluva o zriadení zál.práva na nehnuteľnosti vedené na LV, ktorá vznikla zo zmluvy o úvere č. 503546056 zo dňa 23.5.2011 v prospech Bazcom,as. so sídlom námestí Míru 820/9, 120 00 Praha 1, Česká republika - 437/11, 758/16

1 Vklad V 550/2016 zál.práva zo dňa 19.9.2016 na parcely CKN 862/2 zastavaná plocha a nádvoria o výmere 667 m2, CKN 862/8 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1601 m2 a stavba - slobodáreň so súp.čísлом 901 postavená na parcele CKN 862/2 v prospech Arbitražný súd, s.r.o. Groslingova 4, Bratislava

1 Exekučný príkaz 139 EX 414/2017 - Z 850/2017 Ex.úradu Žilina, vydaný súd.exekútorom JUDr. Jozefom Rišianom na zriadenie Ex. záložného práva na nehnuteľnosti vedené na LV v celosti v prospech Mesta Stropkov, Hlavná 38/2, 091 01 Stropkov

Iné údaje : Bez zápisu

Poznámka : Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením plánovaná na deň 20.7.2021 o 13,00 hod. sa neuskutočnila - nehnuteľnosť nebola znalcovi sprístupnená k obhliadke. Neskôr dňa 20.7.2021 o 15,00

hod. po zásahu Mesta Stropkov bola nehnuteľnosť za prítomnosti zástupcov Mestskej polície nehnuteľnosť sprístupnená k obhliadke.

Obhliadkou nehnuteľnosti bolo znalcom zistené, že ohodnocovaná nehnuteľnosť - Slobodáreň tvorí rozostavaná stavba o troch nadzemných podlažiach v dezolátnom stave s rozostavanou nadstavbou ďalšieho nadzemného podlažia s rozostavanou strešnou konštrukciou bez strešnej krytiny.

V čase obhliadky bolo znalcom prevedené zameranie skutkového stavu Slobodárne, bolo podrobne zmapované dispozičné riešenie - porovnanie s projektovou dokumentáciou a stavebným povolením a stavebno-technický stav budovy. Na záver obhliadky bola prevedená fotodokumentácia skutkového stavu s pohľadmi do exteriéru a interiéru jednotlivých podlaží budovy. Súčasťou ohodnotenia sú aj pozemky, evidované na LV č. 3250 k.ú. Stropkov.

Zameranie bolo prevedené laserovým meracím prístrojom typ MAKERS S2, fotodokumentácia bola prevedená digitálnym fotoaparátom KODAK PIXPRO FZ152.

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

Projektová dokumentácia

Znalcom bola zabezpečená z Mesta Stropkov časť projektovej dokumentácie na stavbu "32 b.j. - stavebné úpravy (prestavba a nadstavba) ", ktorá nie je schválená v stavebnom konaní, ale po porovnaní dokumentácie so skutkovým stavom bolo zistené, rozostavaná stavba súhlasí s projektovou dokumentáciou, rozdiely znalcom zistené neboli. Pôdorysy jednotlivých podlaží budovy Slobodárne sú prílohou znaleckého posudku.

Stavebné povolenie

Znalcom bolo z Mesta Stropkov zabezpečené stavebné povolenie na stavbu " 32 b.j. - stavebné úpravy (prestavba a nadstavba) a nadstavba ", vydané Mestom Stropkov dňa 18.5.2012 pod č. OVŽP 2012/001899-284. Stavebné povolenie nadobudlo právoplatnosť a stalo sa vykonateľným dňa 28.5.2012. Podľa uvedeného stavebného povolenia stavba mala byť dokončená najneskôr do 05/2015. V čase obhliadky dňa 20.7.2021 o 15,00 hod. stavba nie je dokončená, je rozostavaná v štádiu "hrubej stavby" s realizovanou nadstavbou 4.np ale bez strechy. Stavba Slobodárne podľa pôvodného znaleckého posudku č. 11/2011 zo dňa 4.2.2011, ktorý sa odvoláva na znalecký posudok znalca Ján Čisára č. 155/1997 zo dňa 5.9.1997, bola stavba uvedená do užívania v roku 1962.

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

Právna dokumentácia - výpis z LV č. 3250 k.ú. Stropkov a informatívna kópia z mapy k.ú. Stropkov bola znalcom vytvorená cez katastrálny portál dňa 20.7.2021. Porovnaním LV č. 3250 k.ú. Stropkov so skutkovým stavom bolo zistené, že ohodnocovaný objekt " Slobodáreň čs. 901 " na pozemku parc. KN č. 862 je evidovaný na LV č. 3250 ako druh stavby " Bytový dom " . Predmetom ohodnotenia sú aj pozemky: parc. KN č. 862/2 a 862/8 (zastavané plochy a nádvorie), ktoré sú evidované vo výpise z LV č. 3250 k.ú. Stropkov a zakreslené v katastrálnej mape k.ú. Stropkov.

Hodnotenie zabezpečenia prístupu k nehnuteľnosti:

Prístup k ohodnocovanému objektu " Slobodáreň " na pozemku parc. KN č. 862/2 nie je zabezpečený z verejnej komunikácie. Prístup k objektu (ku vstupu do objektu) je zabezpečený z obslužnej komunikácie (komunikácia vyúsťuje na strane západnej na miestnu komunikáciu - ul. M.Slovenskej) iba čiastočne. Prístup k objektu je možné riešiť cez pozemok - parc. KN č. 862/1, ktorá podľa výpisu z LV č.1 k.ú. Stropkov je vo vlastníctve Mesta Stropkov.

f) Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

1. Slobodáreň čs. 901 na parc. KN č. 862/2
2. Pozemky: parc. KN č. 862/2 a 862/8 (zastavaná plocha a nádvorie)

Poznámka znalca : Vonkajšie úpravy - prípojky sú nefunkčné, nie sú predmetom ohodnotenia

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

Neboli zistené.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Slobodáreň čs. 901 na pozemku parc. KN č. 862/2 k.ú. Stropkov

Umiestnenie stavby :

Predmetná stavba " Slobodáreň " sa nachádza v miestnej zástavbe KBV na pozemku parc. KN č. 862/2 po pravej (východnej) strane miestnej komunikácie (ul. Matice Slovenskej), na ktorú nehnuteľnosť bezprostredne naväzuje. Z hľadiska polohy nehnuteľnosti voči centru mesta, budova Slobodárne je situovaná v jeho širšom centre. Predmetný objekt je osadený na a rovinatej teréne, ktorý bol upravený a prispôsobený účelu využitia zástavby. Objekt je prístupný z obslužnej komunikácie vyúsťujúcej na ul. Matice Slovenskej a ďalej prostredníctvom jestvujúceho systému spevnených a nespevnených plôch. Blízke okolie predmetnej stavby je voľne prístupné, bez oplotenia, časť východnej hranice lemuje oplotenie areálu materskej školy. Predmetný objekt bol postavený v roku 1962 a slúžil ako budova na bývanie - slobodáreň. Základný konštrukčný systém je trojtrakt. Pôvodná stavba pozostávala z 3 nadzemných podlaží a jedného podzemného podlažia - suterénu, pôvodné prestrešenie plochou strechou bolo v r. 2003 nahradené prestrešením strechou valbovou s aplikáciou ľahkej plechovej profilovanej strešnej krytiny. Stavba bola postavená tradičnou technológiou, podzemné podlažie bolo prevažne betónové zvislé nosné konštrukcie), nadzemné podlažia tvoril kombinovaný konštrukčný systém - železobetónové prvky a murované nosné konštrukcie. Ostatné deliace konštrukcie boli murované.

V rámci 3. nadzemných podlaží bolo umiestnených 54 bytových jednotiek, z ktorých bolo 18 dvojizbových a zvyšných 36 jednoizbových. V rámci celého suterénu bola umiestnená kotolňa na tuhé palivo s potrebným zázemím.

Z hľadiska technického vybavenia bola jestvujúca stavba vybavená vodovodom, kanalizáciou, ústredným vykurovaním, elektroinštaláciou 400/230 V, bleskozvodom, slaboprúdovou inštaláciou a príslušnými prípojkami na verejné inžinierske siete. Takto stavba "Slobodáreň" bola užívaná až do roku 2012, kedy sa vlastník rozhodol, že "Slobodáreň" zrekonštruje.

Mestom Stropkov bolo dňa 18.5.2012 vydané stavebné povolenie na stavbu " 32 b.j. - stavebné úpravy (prestavba a nadstavba) ul. Matice Slovenskej Stropkov na pozemkoch - parc. KN č. 862/2 a 862/8 v k.ú. Stropkov. Stavebníkom mal byť PKL Drevoexport, pri mlyne 5/2735, 080 01 Prešov. Vlastníkom nehnuteľnosti podľa výpisu z LV č. 3250 k.ú. Stropkov zo dňa 20.7.2021 je Solvet, s.r.o., Gaštanová 10, 010 07 Žilina.

Zdôvodnenie výstavby :

Dôvodom návrhu projektového riešenia stavebných úprav - prestavby predmetnej stavby bol značný stupeň opotrebovanosti všetkých stavebných konštrukcií a povrchových úprav , nevyhovujúci stav inštaláčnych rozvodov , nevyhovujúce dispozičné riešenie a vybavenie bytov, nevhodné prestrešenie s absentujúcou poistnou hydroizoláciou pod strešnou krytinou, nevhodné vyústenie všetkých vetracích šácht do pôjdného priestoru, nevhodné riešenie odvodňovacieho systému. Predmetom rekonštrukcie budovy bolo odstrániť tento nevyhovujúci stav s cieľom vybudovať štandardné bytové jednotky s vyhovujúcim vybavením a dispozičným riešením.

Koncepcia návrhu projekt. riešenia predmetnej stavby pozostáva z nasledujúcich stavebných úprav :

- úprava dispozičného riešenia jestvujúcich podlaží - 1.PP, 1.NP, 2.NP, 3.NP za účelom zriadenia vyhovujúceho dispozičného riešenia v zmysle STN a požiadaviek investora
- nadstavba 4.NP s novo navrhovaným funkčným zastrešením
- komplexná modernizácia nevyhovujúceho stavebno-technického riešenia objektu
- komplexná modernizácia nevyhovujúceho technického vybavenia objektu

Prehľad navrhovaných kapacít :

celkový počet bytových jednotiek :	32
z toho : - jednoizbové bytové jednotky :	8
- dvojizbové bytové jednotky :	8
- trojizbové bytové jednotky :	16
celkový počet parkovacích státí :	36
- parkovacie státa - parkovisko :	16
- garážové parkovacie státa :	20

Z hľadiska technického vybavenia bude stavba po realizácii projektového riešenia vybavená elektroinštaláciou 230/400 V, vodovodom, splaškovou kanalizáciou, dažďovou kanalizáciou s príslušnými prípojkami na inžinierske siete, ďalej telekomunikačnou prípojkou, ústredným vykurovaním, vzduchotechnikou, slaboprúdovou inštaláciou- domový vrátnik, domový telefón, štrukturovanou kabelážou - dátovými rozvodmi zabezpečujúcimi tzv. multiplex (TV, internet, hlasová služba- pevná linka), bleskozvodom. Zásobovanie teplom bude zabezpečené napojením objektu na primárny teplovod systému ÚK a systému ohrevu TUV z blízkej centrálnej kotolne. V objekte sa nenavrhuje vlastná kotolňa. Návrh presvetlenia vnútorných priestorov je denným svetlom prostredníctvom okenných otvorov v kombinácii s umelým osvetlením.

Dispozičné riešenie :

Vid' pôdorysy jednotlivých podlaží budovy v prílohe znaleckého posudku.

Popis skutočne prevedených a plánovaných konštrukcií - r.2012 :

Základy : zakladanie je prevedené na betónových pásoch a pätkách.

Zvislé nosné konštrukcie : zvislú nosnú konštrukciu tvorí monolitický železobetónový skelet. Obvodový plášť tvorí pôvodné tehlové murivo hr. 40 cm, obvodové murivo nadstavby 4.np je prevedené z tehál POROTHERM hr. 30 cm, stredné murivo medzi jednotlivými bytmi vo všetkých nadz.podlažiach sú prevedené z tehál POROTHERM hr. 30 cm, deliace priečky vo všetkých podlažiach sú prevedené z tehál POROTHERM hr. 12,5 cm.

Stropné konštrukcie : vo všetkých podlažiach sú prevedené zo železobetónových prefabrikovaných dosák s rovným podhľadom. Strop nad 4.nadz.podlažím (nadstavba) neprevedený, plánovaný je strop oceľ.konštrukcie, ktorá bude zároveň nosnou konštrukciou krovovej konštrukcie. Nosný systém je tvorený nosníkmi z oceľ.profilov.

Zastrešenie : pôvodná valbová strecha z dôvodu potreby riešenia nadstavby 4.nadz.podlažia bola zbúraná. Realizovaná bola nová strecha s rovnakým tvarovým riešením - zastrešenie strechou valbovou, ktorá pozostáva z drevenej konštrukcie krovu s oceľ.prvkami. Konštrukčne sa jedná o odľahčenú stojatú stolicu plných väzieb zopnutých klieštinami.

Krytina strechy : neprevedená. Plánovaná je strešná krytina Ruukki - Monterrey s aplikáciou poistnej hydroizolačnej a antikondenzačnej fólie.

Klapiarske konštrukcie : neprevedené. Odvodnenie strechy je plánované systémom RUUKKI – pod odkvapové žľaby a odpadové potrubia zaústené do navrhovanej vonkajšej dažďovej kanalizácie.

Úprava vonkajších povrchov : neprevedená. Sokel po zateplení polystyrénom XPS hr. 80 mm mozaiková ušľachtilá omietka BAUMIT Mozaik Putz hrúbky zrna 2 mm. Fasáda v celej ploche bude zateplená kontaktným zatepľovacím systémom EPS-F80 hr. 120 mm, silikátová omietka BAUMIT.

Úprava vnútorných povrchov : neprevedené. Omietky vnútorných stien a stropov sú plánované vápenné štukové omietky.

Vnútorné keramické obklady : neprevedené. V soc. hygienických zariadeniach je plánovaný keramický obklad v kúpeľniach a WC, v kuchyniach pás ker.obkladov za kuchynskou linkou, stropná konštrukcia nad nadstavbou 4.np bude opatrená SDK podhľadom.

Schodisko : schodiská v jednotlivých podlažiach sú prevedené ako dvojramenné, prevedené z monolitického železobetónu bez povrchovej úpravy stupňov. Úprava povrchov stupňov je plánovaná z keramickej dlažby.

Dvere : neprevedené.

Plánované balkónové dvere sú plastové s izolačným dvojsklom, vnútorné dvere drevené v drevených obložkových zarubniach. Vonkajšie hlavné vstupné dvere sú riešené ako dvere hliníkové.

Okná : neprevedené. Plánované okná a balkónové dvere sú plastové s izolačným dvojsklom, alt. izolačným trojsklom, odtieň profilového systému - biely.

Povrchy podláh : podlahy neprevedené. Podlahy v jednotlivých miestnostiach budú riešené podľa účelu miestnosti. V časti 2 a 3.np bude potrebné jestvujúce poškodené betónové potery (mazaniny) vyrábať a nahradiť aplikáciou novej skladby podláh.

Vykurovanie : neprevedené. V objekte sa neuvažuje s vlastnou kotolňou. Zásobovanie teplom bude zabezpečené napojením objektu na primárny teplovod systému ÚK a systému ohrevu TUV z blízkej centrálnej kotolne.

Elektroinštalácia : neprevedená. Plánovaná elektroinštalácia svetelná a motorická. ELI rozvody 3* 220/380 V - 50 Hz, 3+PEN s poistkovými automatmi.

Bleskozvod : neprevedený. Objekt bude vybavený bleskozvodom.

Vnútorný vodovod : neprevedený. Vnútorné rozvody studenej a teplej vody budú prevedené z plastových rúrok. vnútornej kanalizácie budú prevedené potrubím PVC zo všetkých zariadených predmetov.

Vnútorná kanalizácia : neprevedená. Rozvody vnútornej kanalizácie budú prevedené potrubím PVC zo všetkých zariadených predmetov.

Vnútorný plynovod : neprevedený. V objekte sa uvažuje z rozvodom zemného plynu do jednotlivých bytov - (v kuchyni na varenie)

Ohrev teplej vody : neprevedený. V objekte sa neuvažuje s vlastnou kotolňou. Objekt bude napojený na primárny teplovod systému ÚK a systému ohrevu TUV z blízkej centrálnej kotolne.

Elektroinštalácia : neprevedená. Plánovaná elektroinštalácia svetelná a motorická, el. rozvody 3*220/380 V

Vybavenie kuchýň : neprevedený. Plánované vybavenie kuchyne v jednotlivých bytoch štandardným vybavením - plynový sporák s el.rúrou.

Hygienické zariadenia a WC : neprevedený. Plánované vybavenie kúpeľní keramickým umývadlom, plastovou vaňou alt. sprchovacím boxom, batérie pákové nerezové. WC budú vybavené splachovacími záchodmi kombi, alt. záchody so zabudovanou nádržkou v stene (GEBERIT).

Výťahy : V objekte sa neuvažuje s výťahom.

Ostatné konštrukcie a vybavenie : neprevedený. Jednotlivé byty budú vybavené vstavanými skriňami, odsávačmi pár, domácim telefónom, odvetranie miestnosti lokálnymi ventilátormi, požiarnymi hydrantmi, rozvodmi televízie a pod.

Stavebno-technický stav bytového domu a predpokladaná životnosť :

Podľa pôvodného znaleckého posudku bol ohodnocovaný objekt postavený v roku 1962 a slúžil ako budova na bývanie - slobodáreň. Základný konštrukčný systém je trojtrakt. Pôvodná stavba pozostávala z 3 nadzemných podlaží a jedného podzemného podlažia (suterén), v roku 2012 v rámci rekonštrukcie budovy bola prevedená nadstavba ďalšieho - 4.nadzemného podlažia vrátane konštrukcie zastrešenia.

V roku 2012 boli stavebné práce na stavbe prerušené, v ďalšej výstavbe sa nepokračovalo, stavba nebola zakonzervovaná , stavba nebola zastrešená, čo malo veľmi negatívny vplyv na už prevedené konštrukcie (strešná drevená konštrukcia, obvodové murivo, stredné murivo a deliace priečky), konštrukcia monolitického železobetónového skeletu , stropné konštrukcie vrátane betónových poterov), ktoré boli vystavené nepriaznivým povetnostným vplyvom počas celého obdobia 9 rokov. Následkom toho sú uvedené konštrukcie značne poškodené a ich ďalšie použitie bude možné až po prevedení statického posúdenia jednotlivých konštrukcií.

Zvislú nosnú konštrukciu budovy tvorí monolitický železobetónový skelet, obvodový plášť tvorí obvodové murivo z tehál hrúbky 40 cm. Podľa "Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb " príloha č.9 životnosť budovy s monolitickým železobetónovým skeletom s murovaným obvodovým plášťom je 80 - 100 rokov. Vzhľadom na konštrukčné prevedenie budovy a rozsah poškodenia jednotlivých konštrukcií v čase ohodnotenia, v danom prípade zákl. životnosť predpokladám 90 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 73 Budovy ubytovní zamestnancov, študentov, žiakov, s kuchyňou

KS: 1130 Ostatné budovy na bývanie

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Pôvodná stavba z roku 1962

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
15,30*42,90*0,30+2,80*3,20*0,30	199,60
Spodná stavba	
(15,30*42,90+2,80*3,20)*3,00	1 995,99
Vrchná stavba	
I,np (15,30*42,90+2,80*3,20)*3,00	1 995,99
II, np (15,30*42,90+2,00*3,20)*3,00	1 988,31
III, np (15,30*42,90+2,00*3,20)*3,00	1 988,31
Obstavaný priestor pôvodnej stavby	8 168,20

Prístavba z roku 2012

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Vrchná stavba	
IV, np (15,30*42,90+2,00*3,20)*3,12	2 067,84
Zastrešenie	
(15,30*42,90+2,00*3,20)*0,72	477,19
(15,30*42,90+2,00*3,20)*2,24*0,5	742,30
Obstavaný priestor prístavby	3 287,33

Obstavaný priestor stavby celkom: 11 455,53 m³

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 824 / 30,1260 = 93,74 €/m³

Koeficient konštrukcie: k_k = 1,158 (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]
Podzemné	1	15,30*42,90+2,80*3,20	665,33	Repr.	3,00	3
Nadzemné	1	15,30*42,90+2,80*3,20	665,33	Repr.	3,00	3
Nadzemné	2	15,30*42,90+2,00*3,20	662,77	Repr.	3,00	3
Nadzemné	3	15,30*42,90+2,00*3,20	662,77	Repr.	3,00	3
Nadzemné	4	15,30*42,90+2,00*3,20	662,77	Repr.	3,12	3,12

Priemerná zastavaná plocha: (665,33 + 665,33 + 662,77 + 662,77 + 662,77) / 5 = 663,79 m²

Priemerná výška podlaží: (665,33 * 3 + 665,33 * 3 + 662,77 * 3 + 662,77 * 3 + 662,77 * 3,12) / (665,33 + 665,33 + 662,77 + 662,77 + 662,77) = 3,02 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 663,79) = 0,9562

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,02) = 0,9954

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia nedokončeného a poškodeného 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	6,00	1,00	6,00	6,04
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,05	15,75	15,84
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,05
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,04
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,02
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,01
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,05
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,62
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	3,02
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,02

11	Dvere	4,00	1,00	4,00	4,03
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,40	8,40	8,45
14	Povrchy podláh	3,00	1,20	3,60	3,62
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	5,03
16	Elektroinštalácia	6,00	0,80	4,80	4,83
17	Bleskozvod	1,00	0,80	0,80	0,81
18	Vnútorý vodovod	3,00	0,80	2,40	2,42
19	Vnútorá kanalizácia	3,00	0,80	2,40	2,42
20	Vnútorý plynovod	1,00	0,80	0,80	0,81
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,80	1,60	1,61
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,01
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	4,03
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	0,80	3,20	3,22
	Spolu	100,00		99,35	100,00

Určenie rozostavanosti a poškodenosti objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]	Cenový podiel nedokončenej stavby [%] cp _i	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cen. podiel hodnotenej nedok. a poškod. stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	6,04	100	6,04	22,59	0	0,00	36,85
2	Zvislé konštrukcie	15,84	90	14,26	53,33	50	26,67	43,51
3	Stropy	8,05	80	6,44	24,08	50	12,04	19,64
4	Zastrešenie bez krytiny	6,04	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
5	Krytina strechy	3,02	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
6	Klampiarske konštrukcie	1,01	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,05	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,62	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
9	Vnútoré keramické obklady	3,02	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
10	Schody	3,02	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
11	Dvere	4,03	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
12	Vráta	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	8,45	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,62	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
15	Vykurovanie	5,03	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	4,83	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00

17	Bleskozvod	0,81	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
18	Vnútorý vodovod	2,42	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
19	Vnútorá kanalizácia	2,42	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
20	Vnútorý plynovod	0,81	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,61	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	2,01	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,03	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	3,22	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
	Spolu	100,00		26,74	100,00		38,71	100,00

Rozostavanosť stavby: 26,74 %
Nedokončenosť stavby: 73,26 %
Poškodenosť nedokončenej stavby: 38,71 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 99,35 / 100 = 0,9935$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [€/m³]
 $VH = 93,74 \text{ €/m}^3 * 2,558 * 0,9935 * 0,9562 * 0,9954 * 1,158 * 1,00$
 $VH = 262,5719 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Slobodáreň čs. 901 na pozemku parc. KN č. 862/2 k.ú. Stropkov	1962	59	31	90	65,56	34,44
Prístavba	2012	9	31	40	22,50	77,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1962		
Východisková hodnota dokončenej stavby	$262,5719 \text{ €/m}^3 * 8168,20 \text{ m}^3$	2 144 739,79
Nedokončenosť	-73,26 % z 2 144 739,79	-1 571 236,37
Východisková hodnota nedokončenej stavby		573 503,42
Poškodenosť nedokončenej stavby	-38,71 % z 573 503,42	-222 003,17
Východisková hodnota nedokončenej poškodenej stavby		351 500,25
Technická hodnota	34,44 % z 351 500,25 €	121 056,69
Prístavba z roku 2012		
Východisková hodnota dokončenej stavby	$262,5719 \text{ €/m}^3 * 3287,33 \text{ m}^3$	863 160,48

Nedokončenosť	-73,26 % z 863 160,48	-721 697,57
Východisková hodnota nedokončenej stavby		230 809,11
Poškodenosť nedokončenej stavby	-38,71 % z 230 809,11	-89 346,21
Východisková hodnota nedokončenej poškodenej stavby		141 462,91
Technická hodnota	77,50 % z 141 462,91 €	109 633,76

Vyhodnotenie:

Názov	Východisková hodnota [€]	Východisková hodnota nedokončenej poškodenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1962	2 144 739,79	351 500,25	121 056,69
Prístavba z roku 2012	863 160,48	141 462,91	109 633,76
Spolu	3 007 900,27	492 963,16	230 690,45

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

Hodnotená nehnuteľnosť je situovaná v lokalite bytových domov na ul. Matice Slovenskej, kde je sústredená prevažná časť objektov na bývanie murovaných bytových domov so základným obchodným vybavením a základnými službami. Sídliisko s bytovými murovanými a panelovými domami je situované v blízkosti centra mesta Stropkov. Mesto Stropkov je okresným mestom s počtom 10820 obyvateľov. Bytový dom je osadený na ideálne rovinnom teréne v zástavbe bytových domov a objektov občianskej výstavby.

Predmetom ohodnotenia je nedokončený objekt slobodárne, ktorý má 4 nadzemné podlažia, je úplne podpivničený. V 1- 4.np je plánovaných 32 bytových jednotiek (z toho 8 jednoizbových, 8 dvojizbových a 16 trojizbových jednotiek), v suteréne sú plánované pivnice k jednotlivým bytom a spoločné priestory. Súčasný technický stav nehnuteľnosti : pôvodný objekt slobodárne postavený v roku 1962, v roku 2012 bola zahájená rekonštrukcia objektu s nadstavbou ďalšieho - 4.nadzemného podlažia, ktorá následne ešte v roku 2012 bola prerušená a v ďalšej výstavbe sa nepokračovalo, stavba nebola zakonzervovaná, stavba nebola zastrešená, čo malo veľmi negatívny vplyv na už prevedené konštrukcie, následkom čoho boli jednotlivé konštrukcie značne poškodené s predpokladaným narušením statiky. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti ohodnocovaná nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu a rekonštrukciu. Príslušenstvo nehnuteľnosti : bez dopadu na cenu nehnuteľnosti. Typ nehnuteľnosti : priemerný s budúcim vhodným dispozičným riešením. Pracovné možnosti obyvateľstva v mieste stavby do 15 %. Skladba obyvateľstva v mieste stavby : v okolí nehnuteľnosti sa nachádzajú konfliktné skupiny obyvateľstva. Orientácia hlavných miestností : orientácia bytov v bytovom dome je smerom na východ a západ. Konfigurácia terénu : terén v mieste stavby a v okolí je ideálne rovinný. Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby : nehnuteľnosť je možné napojiť na všetky inžinierske siete, ktoré sú v meste Stropkov a v lokalite s bytovým domom vybudované - verejný vodovod, verejná kanalizácia, el.sieť, zemný plyn a rozvod káblovej televízie. Doprava v okolí nehnuteľnosti : mesto Stropkov je napojené na dopravnú sieť iba autobusovou dopravou, v okrese nie je železničná sieť. Občianska vybavenosť : v meste Stropkov je zastúpená občianska a obchodná vybavenosť, charakteristická pre okresné mestá (okresný úrad, banky, stredné školy, nemocnica s poliklinikou, kultúrne zariadenia, základné školy, materské školy, základná obchodná a služieb). Prírodná lokalita v blízkosti nehnuteľnosti : lesopark vo vzdialenosti cca 500m). Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí nehnuteľnosti : bežný hluk z dopravy po pomerne málo frekventovanej príľahlej miestnej komunikácii (ul. M.Slovenskej). Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnuteľnosť sa v budúcom období nepredpokladá. Možnosti ďalšieho rozšírenia nehnuteľnosti : sú určité možnosti rozšírenia nehnuteľnosti smerom východným (parc. KN č. 862/8). Dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti : nehnuteľnosť bez výnosu. Názor znalca : podľa názoru znalca sa jedná o problematickú nehnuteľnosť.

Širšie vzťahy

Poloha nehnuteľnosti v rámci mesta Stropkov

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Nehuteľnosť sa v súčasnosti nevyužíva pre účely bývania, je rozostavaná a nedokončená rekonštrukcia bytového domu z roku 2012. V roku 2012 bolo vydané povolenie na stavbu " 32 b.j. - stavebné úpravy (prestavba a nadstavba) s vytvorením 32 bytových jednotiek. V čase ohodnotenia je budova rozostavaná a tento stav trvá už od roku 2012, odkedy sú stavebné práce prerušené. Podľa stavebného povolenia z roku 2012 a schválenej projektovej dokumentácie sa predpokladá, že budova bude plniť funkciu, pre ktorú bola vypracovaná projektová dokumentácia a pre ktoré bolo vydané stavebné povolenie. Iné možnosti využitia nehnuteľnosti ako priestory pre bývanie rodiny sa nepredpokladajú.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Podľa názoru znalca sa jedná o problematickú nehnuteľnosť, ktorá ako rozostavaná rekonštrukcia bytového domu od roku 2012 nie je dokončená, od roku 2012 sú práce na stavbe prerušené, stavba chátra, v prípade trvania súčasného stavu je predpoklad narušenia statiky jednotlivých konštrukcií. Podľa schválenej projektovej dokumentácie a stavebného povolenia sa neuvažuje s využitím nehnuteľnosti pre iný účel ako účel bývania. Lokalita sa nenachádza v žiadnom ochrannom pásme ani v chránenej prírodnej oblasti, stavebná uzávera nie je vyhlásená. V bezprostrednom okolí bytového domu sa nachádzajú konfliktné skupiny obyvateľov.

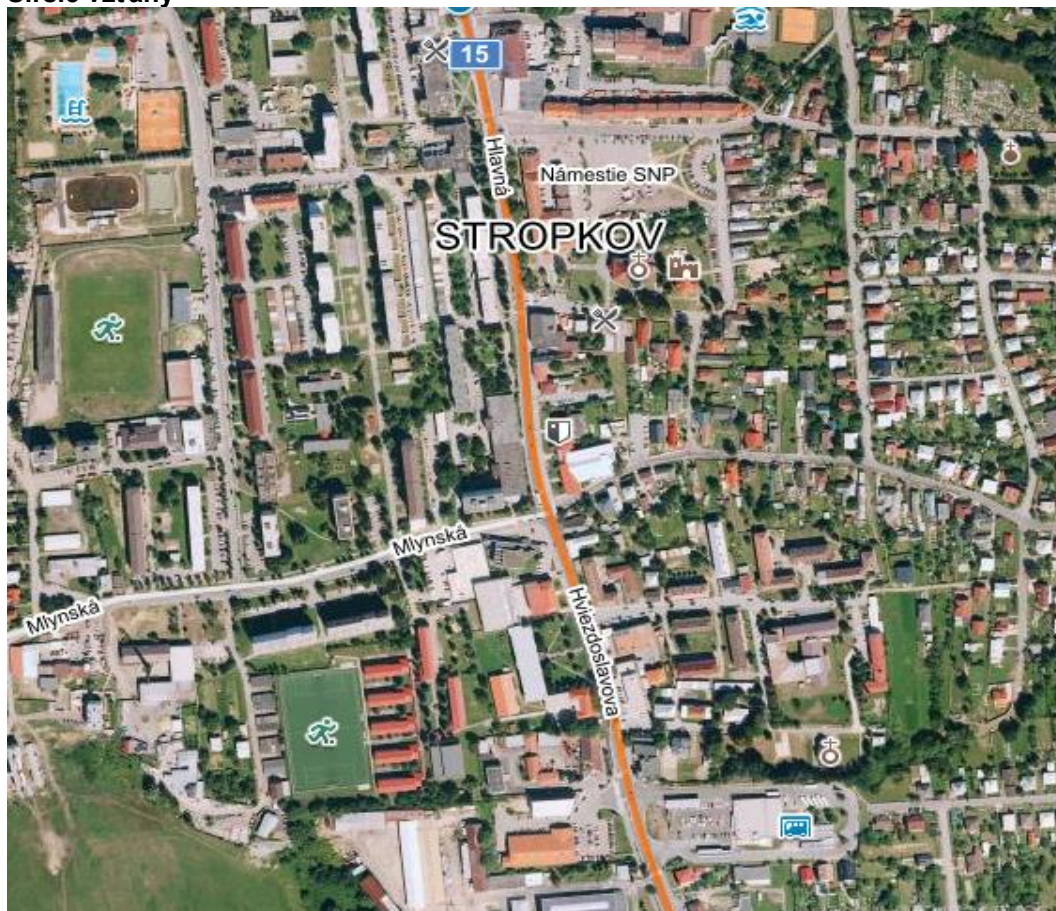
Podľa výpisu z LV č. 3250 k.ú. Stropkov zo dňa 20.7.2021 ohodnocovaná nehnuteľnosť " Slobodáreň čs. 901 " na parc. KN č. 862/2 je založená v prospech Bazcom, a.s., so sídlom Námestí mieru 820/9, 120 00 Praha 1, Česká republika. Okrem toho je nehnuteľnosť založená v prospech Arbitražného súdu, s.r.o., Groslingova 4, 811 09 Bratislava a exekučným príkazom Exekútorského úradu v Žiline, vydané súdnym exekútorom JUDr. Jozefom Rišianom na zriadenie ex.zál.práva na nehnuteľnosť v prospech Mesta Stropkov, Hlavná 38/2, 091 01 Stropkov.

V poznámke LV č.3250 k.ú. Stropkov je uvedené :

Upovedomenie Exekútorského úradu Žilina, vydané súdnym exekútorom JUDr. Jozefom Rišianom na zriadenie ex.zál.práva na nehnuteľnosti vedené na LV v prospech Mesta Stropkov, Hlavná 38/2, 091 01 Stropkov

Poznámka : Oznámenie o začatí výkonu zál.práva k nehnuteľnostiam zo strany záložného veriteľa a to dražbou v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. v prospech Bazcom, a.s., Opletalova 1015/55, Nové Mesto, 110 00 Praha 1

Širšie vzťahy



Poloha nehnuteľnosti vo vzťahu k centru mesta Stropkov

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie :

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3).

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie sa stanovuje s ohľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite. Stanovený priemerný koeficient polohovej diferenciacie musí objektívne vyjadrovať pomer medzi technickou hodnotou hodnotenej stavby a dosahovanými všeobecnými hodnotami porovnateľných nehnuteľností v danom mieste a čase ohodnotenia. Priemerné koeficienty sú uvedené v tabuľke "Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ŽU ÚSI Žilina v roku 2001 sú iba orientačné. Podľa uvedenej tabuľky priemerný koeficient predajnosti pre výpočet všeobecnej hodnoty pre bytové budovy v okresných mestách, kde patrí aj mesto Stropkov, v k.ú. ktorého sa ohodnocovaná nehnuteľnosť nachádza, je 0,40-0,50. Vzhľadom na polohu lokality v rámci mesta, nepriaznivý stavebno-technický stav budovy v čase ohodnotenia s prihliadnutím na trh s obdobnými nehnuteľnosťami v meste Stropkov, keď dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší, v danom prípade je vo výpočte použitý priemerný koeficient predajnosti 0,40, ktorý zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty bytových budov v meste Stropkov a v danej lokalite. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v nasledujúcej tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	V.	0,040	13	0,52
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	0,800	30	24,00
	časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	IV.	0,220	8	1,76
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,200	7	8,40
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,400	10	4,00
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	III.	0,400	9	3,60
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	IV.	0,220	6	1,32
	konfliktné skupiny v okolí				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	0,800	5	4,00
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,200	6	7,20
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,800	7	5,60
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,220	7	1,54
	železnica, alebo autobus				
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra	II.	0,800	10	8,00
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby				

14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,220	8	1,76
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,800	9	7,20
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,400	8	3,20
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,220	7	1,54
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,040	4	0,16
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	IV.	0,220	20	4,40
	problematická nehnuteľnosť				
Spolu				180	90,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 90,6 / 180$	0,503
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 230\ 690,45 \text{ €} * 0,503$	116 037,30 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 LV č. 3250 k.ú. Stropkov

POPIS

Všeobecná hodnota pozemkov je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Metódu porovnania nie je možné použiť z dôvodu, že nie je k dispozícii súbor objektov vhodných pre porovnávanie a metóda výnosová neprichádza do úvahy z dôvodu, že pozemky nie sú prenajaté, nepriťahujú výnos.

Predmetom ohodnotenia sú pozemky v zastavanom území mesta Stropkov evidované na LV č. 3250 k.ú. Stropkov zo dňa 20.7.2021.

Pozemok - parc. KN č. 862/2 (zastavaná plocha a nádvorie) je zastavaná budovou Slobodárne čs. 901. Pozemok parc. KN č. 862/8 (zastavaná plocha a nádvorie) tvorí rezervu pozemku pre prípadné rozšírenie nehnuteľnosti (podľa zámeru investora a vydaného stavebného povolenia sa uvažuje s výstavbou garáží a parkoviska).

Výpočet :

Východisková hodnota : mesto Stropkov (10 828 obyvateľov) ako okresné mesto - 9,96 Eur/m².

Všeobecná situácia : obytné časti miest do 10 000 obyvateľov, obytné zóny miest do 50 000 obyvateľov (koeficient 1,00)

Intenzita využitia : bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením (koeficient 1,00)

Dopravné vzťahy : pozemky v mestách bez možnosti využitia MHD (koeficient 0,90)

Funkčné využitie územia : plocha obytných a rekreačných území- obytná poloha (koeficient 1,30)

Technická infraštruktúra : veľmi dobrá vybavenosť - pozemky je možné napojiť na všetky inž.siete : vodovod, kanalizácia, el.sieť, zemný plyn a rozvod káblovej televízie (koef. 1,50)

Povýšujúce faktory : pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu (koeficient 1,80)

Redukujúce faktory : neuplatňujem (koeficient 1,00).

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
862/2	zastavaná plocha a nádvorie	667,00	1/1	667,00
862/8	zastavaná plocha a nádvorie	1601,00	1/1	1601,00
Spolu výmera				2 268,00

Obec:

Stropkov

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, obytné zóny na predmestiach a oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k _V koeficient intenzity využitia	5. bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
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	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,80
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 1,80 * 1,00$	3,1590
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}_{HMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 3,1590$	31,46 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 862/2	$667,00 \text{ m}^2 * 31,46 \text{ €/m}^2 * 1/1$	20 983,82
parcela č. 862/8	$1 601,00 \text{ m}^2 * 31,46 \text{ €/m}^2 * 1/1$	50 367,46
Spolu		71 351,28

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti " Slobodáreň " č.súp. 901 na pozemku parc. KN č. 862/2 a pozemkov : parcela KN č. 862/2 a 862/8 (zastavané plochy a nádvoría), evidované na LV č. 3250 v k.ú. Stropkov pre účel dobrovoľnej dražby.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 20.7.2021, 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.

Výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti je vykonaný metódou polohovej diferenciacie. Kombinovaná metóda nie je použitá, pretože nehnuteľnosť nie je prenajímaná a v súčasnom stave nie je ani schopná na prenájom. Do úvahy neprichádza ani výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním, pretože pre daný typ nehnuteľnosti a lokalitu neboli znalci k dispozícii podklady pre porovnávanie.

Vzhľadom na polohu nehnuteľnosti v rámci mesta, nepriaznivý stavebno-technický stav budovy v čase ohodnotenia s prihliadnutím na trh s obdobnými nehnuteľnosťami v meste Stropkov, je všeobecná hodnota nehnuteľnosti stanovená metódou polohovej diferenciacie podľa znalca primeraná.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Slobodáreň čs. 901 na pozemku parc. KN č. 862/2 k.ú. Stropkov	116 037,30
Pozemky	
LV č. 3250 k.ú. Stropkov - parc. č. 862/2 (667 m ²)	20 983,82
LV č. 3250 k.ú. Stropkov - parc. č. 862/8 (1 601 m ²)	50 367,46
Spolu pozemky (2 268,00 m²)	71 351,28
Všeobecná hodnota celkom	187 388,58
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	187 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstoosemdesiatšedemtisíc Eur	

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Podľa názoru znalca sa jedná o problematickú nehnuteľnosť, ktorá ako rozostavaná rekonštrukcia bytového domu od roku 2012 nie je dokončená, od roku 2012 sú práce na stavbe prerušené, stavba chátra, v prípade trvania súčasného stavu je predpoklad narušenia statiky jednotlivých konštrukcií. Podľa schválenej projektovej dokumentácie a stavebného povolenia sa neuvažuje s využitím nehnuteľnosti pre iný účel ako účel bývania. Lokalita sa nenachádza v žiadnom ochrannom pásme ani v chránenej prírodnej oblasti, stavebná uzávera nie je vyhlásená. V bezprostrednom okolí bytového domu sa nachádzajú konfliktné skupiny obyvateľov.

Podľa výpisu z LV č. 3250 k.ú. Stropkov zo dňa 20.7.2021 ohodnocovaná nehnuteľnosť " Slobodáreň čs. 901 " na parc. KN č. 862/2 je založená v prospech Bazcom, a.s., so sídlom Námestí mieru 820/9, 120 00 Praha 1, Česká republika. Okrem toho je nehnuteľnosť založená v prospech Arbitrážneho súdu, s.r.o., Groslingova 4, 811 09 Bratislava a exekučným príkazom Exekútorského úradu v Žiline, vydané súdnym exekútorom JUDr. Jozefom Rišianom na zriadenie ex.zál.práva na nehnuteľnosť v prospech Mesta Stropkov, Hlavná 38/2, 091 01 Stropkov.

V poznámke LV č.3250 k.ú. Stropkov je uvedené :

Upovedomenie Exekútorského úradu Žilina, vydané súdnym exekútorom JUDr. Jozefom Rišianom na zriadenie ex.zál.práva na nehnuteľnosti vedené na LV v prospech Mesta Stropkov, Hlavná 38/2, 091 01 Stropkov

Poznámka : Oznámenie o začatí výkonu zál.práva k nehnuteľnostiam zo strany záložného veriteľa a to dražbou v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. v prospech Bazcom, a.s., Opletalova 1015/55, Nové Mesto, 110 00 Praha 1.

Vo Svidníku dňa : 30.07.2021

Ing.arch. Ján K i m á k
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Písomná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 25.6.2021
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č. 3250 k.ú. Stropkov, vytvorený znalcom cez katastrálny portál dňa 20.7.2021
3. Informatívna kópia z mapy k.ú. Stropkov, vytvorená cez katastrálny portál znalcom dňa 20.7.2021
4. Stavebné povolenie na stavbu : " 32 b.j. - stavebné úpravy (prestavba a nadstavba), ul. M.Slovenskej Stropkov", vydané Mestom Stropkov dňa 18.5.2012 pod č. OVŽP 2012/001899-284 (stavebné povolenie nadobudlo právoplatnosť a stalo sa vykonateľným dňa 28.5.2012)
5. Časť projektovej dokumentácie na stavbu " 32 bytová jednotka na parc . 862/2 a 862/8 k.ú. Stropkov, vyhotovená firmou STAVARCH Stará Ľubovňa v termíne 10/2011 :
 1. Pôdorys suterénu (1.pp)
 2. Pôdorys 1.np, 2.np, 3.np a nadstavby 4.np
 3. Pôdorys krovu
 4. Rez budovou
 5. Pohľady
6. Fotodokumentácia skutkového stavu nehnuteľnosti - pohľady do exteriéru a interiéru rozostavanej a nedokončenej stavby " Slobodáreň "

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 91/2021 znaleckého denníka.

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

Ing.arch. Ján K i m á k
znalec