

Znalec: Ing. Marián Pilka, SNP 1197/30, 026 01 Dolný Kubín, evidenčné číslo 912740

Tel: 0903806544

Zadávateľ: Lawservice Rcovery, k.s. Stráž 223, Zvolen PSČ 960 01

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 10.07.2018

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 257/2018

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty stavby Lahôdkárska výrobná súp.č. 1486, Halový sklad č. 3 súp.č. 4697, Sklad č. 7 súp.č. 4701 a pozemkov evidovaných v liste vlastníctva č. 4648, 8003, k.ú. Zvolen vo Zvolene pre účel speňaženia v dobrovoľnej dražbe.

Počet listov (z toho príloh): 44 (21)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

V Dolnom Kubíne dňa : 14.07.2018

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu stavby Lahôdkárska výrobná súp.č. 1486 , Halový sklad č. 3 súp.č. 4697 , Sklad č. 7 súp.č. 4701 a pozemkov par.č. 2139/44 , par.č. 2139/53 , par.č. 2139/5 , par.č. 2139/24 , par.č. 2139/25 , par.č. 2139/26 , par.č. 2139/33 , par.č. 2139/34 , par.č. 2139/45 , par.č. 2139/66, v k. ú. Zvolen , obec Zvolen, okres Zvolen .

2. Dátum vyžiadania posudku: 10.07.2018

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 10.07.2018

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 10.07.2018

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka zo dňa 10.07.2018 značka 4R/3/2016S1731
- Listina o zmene súpisného čísla na stavbu halový sklad č.3 vydaná Mestom Zvolen zo dňa 16.12.1999
- Vyhlásenia o veku stavieb vydané 30.04.2004 -kópie
- Nájomné zmluvy na budovu súp.č. 1486 - Lahôdkárska výrobná

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 8003 k.ú. Zvolen zo dňa 13.07.2018 , vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4648 k.ú. Zvolen zo dňa 13.07.2018 , vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Zvolen zo dňa 113 júla 2018 7 vytvorená cez katastrálny portál GKÚ Bratislava
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

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

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 v platnom znení.

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 v platnom znení.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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

Vyhlášku Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 461/2009 Z.z. , ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov . Vyhláška 323/2010 Z.z. , ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

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

Speňaženie nehnuteľností formou dobrovoľnej dražby

10. Základné pojmy:

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

Východisková hodnota (VH): – je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty

Technická hodnota (TH) :- je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcej výške opotrebovania

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

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

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. v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z.č.605/2008 Z.z. č. 47/2009 Z.z. a 254/2010 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Všeobecná hodnota stavieb bola stanovená metódou polohovej diferenciacie a kombinovanou metódou. Rozdiel medzi hodnotami dosiahnutými obidvomi metódami je prípustný a vyjadruje rozdielnosť vstupných údajov použitých pri ohodnotení /najmä absencia relevantných údajov pri výpočte výnosovej hodnoty/. Vzhľadom na polohu ohodnocovaného objektu, jeho stavebnotechnický stav, a spôsob výpočtu hrubého výnosu (pasívny výnos) ako vhodná metóda na stanovenie VŠH bola použitá metóda polohovej diferenciacie ,nakol'ko najobjektívnejšie vystihuje všeobecnú hodnotu stavby. Porovnávací metóda nebola použitá z dôvodu, že ne boli k dispozícii doklady o predaji podobných nehnuteľností v mieste a v čase .

Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1 štvrtrok 20187.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: **Zvolen**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **ZVOLEN**Dátum vyhotovenia **13.07.2018**Katastrálne územie: **Zvolen**Čas vyhotovenia: **18:50:16****VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 8003**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
2139/ 5	756	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
2139/ 24	389	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
2139/ 25	39	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
2139/ 26	853	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
2139/ 33	290	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
2139/ 34	12	Zastavané plochy a nádvoria	17	1		
2139/ 45	469	Zastavané plochy a nádvoria	25	1		
2139/ 66	860	Zastavané plochy a nádvoria	25	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

- 17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
- 18 - Pozemok, na ktorom je dvor
- 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

Umiestnenie pozemku:

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
1486	2139/ 5	14	Lahôdkárska výrobná		1
4697	2139/ 24	1	Halový sklad č.3		1
4701	2139/ 25	1	Sklad č.7		1

Legenda:

Druh stavby:

- 1 - Priemyselná budova
- 14 - Budova obchodu a služieb

Kód umiestnenia stavby:

- 1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluovlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

1 Forenta s.r.o., Jesenského 4707, Zvolen, SR

1 / 1

IČO:

Poznámka Poznomenáva sa začatie výkonu záložného práva záložným veriteľom Waldviertler Sparkasse Bank AG, FN 36924 a, Sparkassenplatz 3, Zwettl, Rakúska republika, dražobníkom Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, Košice, IČO: 36583936, predajom zálohu na dražbe, P 92/2015 zapísané dňa 10.03.2015 - 1687/15

Poznámka Poznomenáva sa Upovedomenie EX 162/15 o spôsobe vykonania exekúcie predajom

nehnuteľností povinného vedených v časti A LV, súdny exekútor JUDr. Jaroslav Straka, Exekútorový úrad so sídlom Račianska 66, Bratislava, P 208/15 - zapísané dňa 4.6.2015 - 2681/15

Poznámka Poznomenáva sa Oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby dražobníkom Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, Košice, IČO: 36583936, P 247/15 zapísané dňa 30.06.2015 - 2969/15

Poznámka Oznámenie o konaní opakovanej dobrovoľnej dražby dražobníkom Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., IČO 36583936 so sídlom Masarykova 21, Košice, P 325/15 zapísané dňa 19.08.2015 - 3589/15

Poznámka	Opisane ma... Oznámenie o konaní opakovanej dobrovoľnej dražby, dražobníkom Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., IČO 36583936, Masarykova 21, Košice, P 457/15 zapísané dňa 16.11.2015 - 4509/15
Poznámka	Okresný súd Banská Bystrica vyhlasuje konkurz na majetok úpadcu Uznesením sp.zn. 4R/3/2016 zverejneným v Obchodnom vestníku č. 89/2017 zo dňa 11.05.2017, P 264/2017 zapísané dňa 12.09.2017 - 2553/17
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V 802/05 -888/05

ČASŤ C: TARCHY**Por.č.:**

Záložné právo zo záložnej zmluvy na nehn. stavba s.č. 1486 na parc.č. 2139/5, stavba s.č. 4697 na parc.č. 2139/24, stavba s.č. 4701 na parc.č. 2139/25 a pozemky parc.č. 2139/5,2139/25,2139/24,2139/26,2139/33,2139/34,2139/45,2139/66 v prospech Waldviertler Sparkasse von 1842 Hauptplatz 22, A- 3830 Waidhofen/Thaya, Rakúska republika Firmenbuch- Nummer : FN 35780 v, Waldviertler Sparkasse von 1842 Jindřichův Hradec, Klášterská 126/II,377 01 Česká republika, V 267/06 z 28.2.2006 - 487/06 Záložné právo k nehnuteľnostiam pozemky registra C KN parc.č. 2139/5, 2139/24, 2139/25, 2139/26, 2139/33, 2139/34, 2139/45, 2139/66, stavba so súpisným číslom 1486 na pozemku registra C KN parc.č. 2139/5, stavba so súpisným číslom 4697 na pozemku registra C KN parc.č. 2139/24, stavba so súpisným číslom 4701 na pozemku registra C KN parc.č. 2139/25 v prospech Waldviertler Sparkasse Bank AG, so sídlom Sparkassenplatz 3, Zwettl, Rakúska republika, organizačná zložka: Waldviertler Sparkasse Bank AG, IČO: 49 060 724, Klášterská 126/II, Jindřichův Hradec, Česká republika v podiele 1/1, V 3144/13 z 06.11.2013 - 3096/13

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍOkres: **Zvolen**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **ZVOLEN**Dátum vyhotovenia **13.07.2018**Katastrálne územie: **Zvolen**Čas vyhotovenia: **18:48:54****VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4648****ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA****PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
2139/ 44	546	Zastavané plochy a nádvoría	18		1	
2139/ 53	1764	Zastavané plochy a nádvoría	18		1	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Fortena s.r.o., Jesenského 4707, Zvolen, PSČ 960 01, SR

1 / 1

IČO :

Poznámka

Poznamenáva sa začatie výkonu záložného práva záložným veriteľom Waldviertler Sparkasse Bank AG, FN 36924 a, Sparkassenplatz 3, Zwettl, Rakúska republika, dražobníkom Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, Košice, IČO: 36583936, predajom zálohu na dražbe, P 92/2015 zapísané dňa 10.03.2015 - 1687/15

Poznámka

Poznamenáva sa Upovedomenie EX 162/15 o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľností povinného vedených v časti A LV, súdny exekútor JUDr. Jaroslav Štraka, Exekútorický úrad so sídlom Račianska 66, Bratislava, P 208/15 - zapísané dňa 4.6.2015 - 2681/15

Poznámka	Poznamenáva sa Oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby dražobníkom Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, Košice, IČO: 36583936, P 247/15 zapísané dňa 30.06.2015 - 2969/15
Poznámka	Oznámenie o konaní opakovanej dobrovoľnej dražby dražobníkom Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., IČO 36583936 so sídlom Masarykova 21, Košice, P 325/15 zapísané dňa 19.08.2015 - 3589/15
Poznámka	Oznámenie o konaní opakovanej dobrovoľnej dražby, dražobníkom Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., IČO 36583936, Masarykova 21, Košice, P 457/15 zapísané dňa 16.11.2015 - 4509/15
Poznámka	Poznamenáva sa rozhodnutie č. 102946858/2016 vykonateľné dňa 21.04.2016 o zriadení záložného práva na zabezpečenie daňového nedoplatku na nehn. daňového dlžníka vedené v časti A LV. Zákaz nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane, Daňový úrad Banská Bystrica, Nová 13, Banská Bystrica, P 200/2016 zapísané dňa 29.04.2016 - 1524/16
Poznámka	Poznamenáva sa rozhodnutie č. 102947317/2016 vykonateľné dňa 21.04.2016 o zriadení záložného práva na zabezpečenie daňového nedoplatku na nehn. daňového dlžníka vedené v časti A LV. Zákaz nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane, Daňový úrad Banská Bystrica, Nová 13, Banská Bystrica, P 201/2016 zapísané dňa 29.04.2016 - 1525/16
Poznámka	Okresný súd Banská Bystrica vyhlasuje konkurz na majetok úpadcu Uznesením sp.zn. 4R/3/2016 zverejneným v Obchodnom vestníku č. 89/2017 zo dňa 11.05.2017, P 264/2017 zapísané dňa 12.09.2017 - 2553/17
Titul nadobudnutia	Vyhĺasenie spoločnosti V 3518/05 z 19.1.2006 - 156/06
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zlúčenie spoločností, vypis OR, R 701/15 - 4746/15

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

Záložné právo zo záložnej zmluvy na nehn. pozemok parc.č. 2139/53, parc.č. 2139/44 v prospech Waldviertler Sparkasse von 1842, Hauptplatz 22, A - 3830 Waidhofen/Thaya, Rakúska republika Firmenbuch-Nummer: FN 35780 v, Waldviertler Sparkasse von 1842 Jindřichův Hradec, Klášterská 126/II, 377 01 Česká republika, V 267/06 z 28.2.2006 -487/06
 Záložné právo k nehnuteľnostiam pozemky registra C KN parc.č. 2139/44, 2139/53 v prospech Waldviertler Sparkasse Bank AG, so sídlom Sparkassenplatz 3, Zwettl, Rakúska republika, organizačná zložka: Waldviertler Sparkasse Bank AG, IČO: 49 060 724, Klášterská 126/II, Jindřichův Hradec, Česká republika v podiele 1/1, V 3144/13 z 06.11.2013 - 3096/13

- 1 Rozhodnutie č. 102946858/2016 právoplatné 06.05.2016 o zriadení záložného práva na zabezpečenie daňového nedoplatku na nehn. daňového dlžníka vedené v časti A LV. Zákaz nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane, Daňový úrad Banská Bystrica, Nová 13, Banská Bystrica, Z 1245/16 zapísané dňa 16.05.2016 - 1771/16
- 1 Rozhodnutie č. 102947317/2016 právoplatné 06.05.2016 o zriadení záložného práva na zabezpečenie daňového nedoplatku na nehn. daňového dlžníka vedené v časti A LV. Zákaz nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane, Daňový úrad Banská Bystrica, Nová 13, Banská Bystrica, Z 1246/16 zapísané dňa 16.05.2016 - 1772/16

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 10.07.2018 za účasti JUDr Davida Hasaru
 Zameranie vykonané dňa 10.07.2018
 Fotodokumentácia vyhotovená dňa 10.07.2018

d) Technická dokumentácia:

Projektová dokumentácia nebola predložená stavby som zamerlal , nákres je v prílohe posudku .Skutkový stav v čase ohodnotenia je popísaný v znaleckom posudku a vyobrazený na fotodokumentácii.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Pozemky a stavby sú evidované v listoch vlastníctva č. 8003,6135,4648 k.ú. Zvolen . Pozemky a stavby sú zakreslené v katastrálnej mape.

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

Stavby:

- lahôdkárska výrobná č.súp. 1486 na parc.č. 2139/5
- halový sklad č.3 č.súp. 4697 na parc.č. 2139/24

--sklad č.7 č.súp. 4701 na parc.č. 2139/25

Pozemky:

- parc.č. 2139/5, zastavané plochy a nádvoría o výmere 756 m²
- parc.č. 2139/24, zastavané plochy a nádvoría o výmere 389 m²
- parc.č. 2139/25, zastavané plochy a nádvoría o výmere 39 m²
- parc.č. 2139/26, zastavané plochy a nádvoría o výmere 853 m²
- parc.č. 2139/33, zastavané plochy a nádvoría o výmere 290 m²
- parc.č. 2139/34, zastavané plochy a nádvoría o výmere 12 m²
- parc.č. 2139/45, zastavané plochy a nádvoría o výmere 469 m²
- parc.č. 2139/66, zastavané plochy a nádvoría o výmere 860 m²
- parc.č. 2139/44, zastavané plochy a nádvoría o výmere 546 m²
- parc.č. 2139/53, zastavané plochy a nádvoría o výmere 1764 m²

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

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Lahôdkárska výrobná súp.č. súp.č. 1486

POPIS STAVBY

Lahôdkárska výrobná súp.č. súp.č. 1486 stojí na pozemku par.č. 2139/5 v k.ú. Zvolen Stavba je murovaná s podzemným podlažím a nadzemným podlažím. Napojená je na elektrickú energiu, verejný vodovod a verejnú kanalizáciu. Prístup je zo spevnenej plochy dvora. Doklad o veku nebol predložený, vek určujem odhadom s prihliadnutím na stavebno technický stav, použité materiály a vyhlásenie prokuristu na 35 rokov. Životnosť stavby predpokladám 80 rokov.

Dispozičné riešenie:

V podzemnom podlaží sú skladovacie priestory. V nadzemnom podlaží je predajňa a sociálne zariadenia.

Konštrukčné riešenie:

Konštrukčne ide o murovanú stavbu z tehlového muriva, stropy sú železobetónové monolitické, strecha plochá dvojplášťová, krytina je živičná, z asfaltových natavených pásov, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie omietky sú nástrekové na báze umelých látok, vnútorné omietky sú vápenné štukové hladké, v sociálnych miestnostiach keramické obklady, podlahy sú v podzemnom podlaží s cementovým poterom, v nadzemných podlažiach prevažne s keramických dlažieb, v sociálnych miestnostiach keramická dlažba. Okná sú drevené zdvojené, dvere drevené plné hladké alebo zasklené. Vnútorné konštrukcie a vybavenie budovy je v štandardnom vyhotovení. Objekt má ústredné vykurovanie, radiátory sú oceľové panelové.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 89 budovy pre obchod a spoločné stravovanie - ostatné

KS: 1230 Budovy pre obchod a služby

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

	Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy		

Oz : (15,44*19,96+21,77*15,50)*0,30	193,69
Spodná stavba	
Os = 21,77*6,70*2,74399,65	400,24
Vrchná stavba	
Ov= (15,44*19,96+21,77*15,50)*3,502 259,66+ (2,74*3,53+0,75*0,32)*3,52+4,57*2,68*2,73	2 329,45
Zastrešenie	
Ot = (15,44*19,96+21,77*15,50)*0,74	477,76
Ostatné	
Od /rampy/= 11,90*1,54*1,19+2,00*1,35*1,19+21,83*1,87*1,18	73,19
Obstavaný priestor stavby celkom	3 474,33

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 618 / 30,1260 = 86,90 Eur/m³
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	21,77*6,7	145,86	Repr. 2,74		2,74
Nadzemné	1	15,44*19,96+21,77*15,5	645,62	Repr. 3,5		3,5

Priemerná zastavaná plocha: (145,86 + 645,62) / 2 = 395,74 m²
Priemerná výška podlaží: (145,86 * 2,74 + 645,62 * 3,5) / (145,86 + 645,62) = 3,36 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 395,74) = 0,9806
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,36) = 0,9250

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	0,90	5,40	7,34
2	Zvislé konštrukcie	15,00	0,80	12,00	16,28
3	Stropy	8,00	0,70	5,60	7,61
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,70	4,20	5,71
5	Krytina strechy	3,00	0,70	2,10	2,85
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,30	0,30	0,41
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,80	5,60	7,61
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	3,26
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	0,60	1,80	2,45
10	Schody	3,00	0,20	0,60	0,82
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	5,43
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	8,15
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	4,08
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	6,79
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	8,15

17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,36
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	4,08
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	4,08
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,30	0,60	0,82
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,20	0,80	1,09
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	0,30	1,20	1,63
	Spolu	100,00		73,60	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 73,60 / 100 = 0,7360$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,435$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,02$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 86,90 \text{ Eur/m}^3 * 2,435 * 0,7360 * 0,9806 * 0,9250 * 0,939 *$$

1,02

$$VH = 135,2994 \text{ Eur/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Lahôdkárska výrobná súp.č. súp.č. 1486	1983	35	45	80	43,75	56,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	135,2994 Eur/m ³ * 3474,33 m ³	470 074,76
Technická hodnota	56,25 % z 470 074,76 Eur	264 417,05

2.1.2 Halový sklad č. 3 súp.č. 4697

POPIS STAVBY

Halový sklad č. 3 súp.č. 4697 stojí na par.č. 2139/24 v k.ú. Zvolen . Stavba je jedno podlažná zo železobetónového skeletu . Napojená je na elektrickú energiu. Prístup je zo spevnenej plochy dvora. Doklad o veku nebol predložený , vek určujem odhadom s prihliadnutím na stavebnotechnický stav, použité materiály a vyhlásenie prokuristu na 34 rokov.

Životnosť predpokladám 80 rokov.

Dispozičné riešenie:

Stavba pozostáva zo skladovacích priestorov.

Konštrukčné riešenie:

Konštrukčne ide o montovaný železobetónový objekt s murovanými výplňovými konštrukciami, základy sú betónové pätkové a pásové, stropné konštrukcie sú železobetónové prefabrikované, strecha je plochá, krytina živičná, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie aj vnútorné omietky sú vápenocementové hladké, podlahy sú betónové s cementovým poterom, okná jednoduché oceľové, vstupné dvere a vráta plechové. Objekt je napojený na elektroinštaláciu, svetelnú aj motorickú, vnútorné konštrukcie sú v štandardnom vyhotovení, ostatné vnútorné vybavenie sklad nemá.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 69 haly pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné
KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
Oz = (17,44*18,70+4,95*8,45)*0,50183,98	184,65
Vrchná stavba	
Ov = 17,44*18,70*5,22+4,95*8,45*3,621 853,80	1 853,88
Zastrešenie	
Ot = 17,44*18,70*0,68+4,95*8,45*0,45240,59	240,69
Ostatné	
Od = /rampa/ : 1,16*1,27*19,94	29,38
Obstavaný priestor stavby celkom	2 308,60

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 1 301 / 30,1260 = 43,19 Eur/m³
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,998 (montovaná z dielcov betónových tyčových)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	17,44*18,70+4,95*8,45	367,96	Repr.	(17,44*18,70*5,22+4,95*8,45*3,62) / 367,99	5,0376

Priemerná zastavaná plocha: (367,96) / 1 = 367,96 m²
Priemerná výška podlaží: (367,96 * 5,0376) / (367,96) = 5,04 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 367,96) = 0,9852
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 5,04) = 1,1143

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	1,00	12,00	15,19
2	Zvislé konštrukcie	29,00	1,00	29,00	36,72
3	Stropy	9,00	0,80	7,20	9,11
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	0,80	8,80	11,14
5	Krytina strechy	3,00	0,80	2,40	3,04
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,20	0,20	0,25
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	7,59
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,80
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00

10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,20	0,40	0,51
12	Vráta	2,00	0,50	1,00	1,27
13	Okná	4,00	0,50	2,00	2,53
14	Povrchy podláh	5,00	0,80	4,00	5,06
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	0,50	2,50	3,16
17	Bleskozvod	1,00	0,50	0,50	0,63
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výtťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		79,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 79,00 / 100 = 0,7900$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,435$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,02$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 43,19 \text{ Eur}/\text{m}^3 * 2,435 * 0,7900 * 0,9852 * 1,1143 * 0,998 *$$

1,02

$$VH = 92,8467 \text{ Eur}/\text{m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Halový sklad č. 3 súp.č. 4697	1984	34	46	80	42,50	57,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$92,8467 \text{ Eur}/\text{m}^3 * 2308,60 \text{ m}^3$	214 345,89
Technická hodnota	$57,50 \% \text{ z } 214 345,89 \text{ Eur}$	123 248,89

2.1.3 Sklad č. 7 súp.č. 4701

POPIS STAVBY

Sklad č. 7 súp.č. 4701 stojí na par.č. 2139/25 v k.ú. Zvolen . Stavba je jedno podlažná zo železobetónového skeletu . Napojená je na elektrickú energiu. Prístup je zo spevnenej plochy dvora. Doklad o veku nebol predložený , vek určujem odhadom s prihliadnutím na stavebnotechnický stav, použité materiály a vyhlásenie prokuristu na 28 rokov.

Životnosť predpokladám 80 rokov.

Dispozičné riešenie:

Stavba pozostáva zo skladovacích priestorov.

Konštrukčné riešenie:

Konštrukčne ide o murovaný objekt, základy sú betónové pásové, zvislé konštrukcie murované tehlové, strecha je plochá, krytina živičná, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Vonkajšie aj vnútorné omietky sú vápennocementové hladké, podlahy sú betónové s poterom, okná sú jednoduché drevené s mrežami, vstupné dvere a vráta plechové. Objekt je napojený na elektroinštaláciu, svetelnú aj motorickú, má prípojku vody, vnútorné konštrukcie sú v štandardnom vyhotovení, ostatné vnútorné vybavenie sklad nemá.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 79 budovy pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
Oz = 7,69*5,74*0,20	8,83
Vrchná stavba	
Ov : 7,69*5,74*4,01	177,00
Zastrešenie	
Ot : 7,69*5,74*0,21	9,27
Obstavaný priestor stavby celkom	195,10

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 055 / 30,1260 = 68,21 Eur/m³

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	7,69*5,74	44,14	Repr. 4,01		4,01

Priemerná zastavaná plocha: (44,14) / 1 = 44,14 m²

Priemerná výška podlaží: (44,14 * 4,01) / (44,14) = 4,01 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 44,14) = 1,4637

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,01) = 0,8237

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	1,00	13,00	15,64
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	36,11
3	Stropy	14,00	1,00	14,00	16,85
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	8,42
5	Krytina strechy	3,00	0,80	2,40	2,89
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,10	0,10	0,12
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,81

8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,61
9	Vnútorne keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,10	0,20	0,24
12	Vráta	3,00	0,30	0,90	1,08
13	Okná	3,00	0,50	1,50	1,81
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,61
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,50	3,00	3,61
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,20
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výtahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		83,10	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 83,10 / 100 = 0,8310$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,435$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,02$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 68,21 \text{ Eur/m}^3 * 2,435 * 0,8310 * 1,4637 * 0,8237 * 0,939 *$$

1,02

$$VH = 159,3804 \text{ Eur/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad č. 7 súp.č. 4701	1990	28	52	80	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	159,3804 Eur/m ³ * 195,10 m ³	31 095,12
Technická hodnota	65,00 % z 31 095,12 Eur	20 211,83

2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Bytové a nebytové budovy (haly)		
Lahôdkárska výrobná súp.č. súp.č. 1486	470 074,76	264 417,05
Halový sklad č. 3 súp.č. 4697	214 345,89	123 248,89
Sklad č. 7 súp.č. 4701	31 095,12	20 211,83
Celkom:	715 515,77	407 877,77

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:



Stavby stoja v zastavanom území mesta Zvolen vedľa Jesenského ulice. Lokalita leží východne od centra mesta smerom na obytné sídlisko Zlatý Potok. Mesto má podľa internetovej stránky 43500 obyvateľov. Je sídlom okresu. V meste sú úrady, základné, stredné vysoké školy, pobočky bánk, športové a kultúrne zariadenia, hotely, reštaurácie, supermarkety, nemocnica, lekáreň. Dostupnosť do centra mesta je cca 5 minút cesty autom. V mieste je rozvod elektrickej energie, verejného vodovodu, kanalizácie a plynu. Nehnuteľnosti sú v rovinnom teréne.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Lahôdkárska výrobná je využívaná ako sklad predajňa. Sklady sú využívané na uskladnenie tovaru a materiálu

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

Neboli zistené iné riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti. Na nehnuteľnosť sú viazané záložné práva

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

$$VŠH_S = TH * k_{PD}$$

$VŠH_S$ – všeobecná hodnota stavieb

TH – technická hodnota

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po bytoch v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,3.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,165	13	2,15
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,300	30	9,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,600	8	4,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,300	7	2,10
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,300	10	3,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,600	9	5,40
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,600	6	3,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,50
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,600	7	4,20
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,600	7	4,20
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,600	10	6,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				

	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,030	8	0,24
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	9	5,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,030	7	0,21
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,300	4	1,20
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,300	20	6,00
	Spolu			180	68,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 68,6 / 180$	0,381
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 407\,877,77 \text{ Eur} * 0,381$	155 401,43 Eur

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Výnosová hodnota je stanovená na princípe kapitalizácie konštantného disponibilného výnosu počas časovo obmedzeného obdobia a využívania priestorov budovy na prenajímanie na dobu 20 rokov. Vo výpočte je počítané s konštantným použiteľným výnosom a konštantnými nákladmi počas obdobia výnosovosti. Výpočet výnosovej hodnoty je z predpokladaného nájomného a z toho určených nákladov. Úroková miera (u) je odvodená zo základnej úrokovej sadzby ECB (i) vo výške 0,00 % odhadovanej miery rizika (r) 4,0%, a daňového zaťaženia (DZ) 22 % $i = 0,00$, $r = 4$ % , $DZ = 22$ % $u = (4,0 + 0,00) * (100 / 100 - 22) = 5,13$ % .

Hrubý výnos

Zadávateľom boli predložené nájomné zmluvy na objekt Lahôdkárska výroba súp.č. 1486 , podľa ktorých je nájom budovy 566,67 €/mes . Nájomné za ostatné budovy neboli predložené .Ak sa nájomné sadzby nedajú zistiť pre nedostatok podkladov alebo nie sú v čase ohodnotenia prenajaté, vychádza sa z nájomných sadzieb, ktoré sa pri riadnom obhospodarovaní majetku dajú trvalo dosiahnuť. V danom prípade uvažujem s nájomným ostatných stavieb 1570 €/ mes spolu.

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [Eur/MJ/rok]	Nájomné spolu [Eur/rok]
Nájom	12	12,00	mes	2 000,00	24 000,00

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Podiel pozemku je 5 % z hrubého výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
-------	---------	-----------------

Podiel pozemku na výnose	5% z 24 000,00	1 200,00
--------------------------	----------------	-----------------

Hrubý výnos stavby: 24 000,00 - 1 200,00 = **22 800,00 Eur/rok**

Náklady

Ako náklady sú do výpočtu zadané daň z nehnuteľnosti, poistné a náklady na údržbu

Daň z nehnuteľnosti je vypočítaná podľa VZN mesta Zvolen.

Daň z pozemkov nezastavaný stavbami

$4791 \text{ m}^2 * 4,64 \text{ €/m}^2 * 0,5 / 100 = 111,22$

Daň zo stavieb je $756 + 389 + 39 = 1106 \text{ m}^2 * 2,78 \text{ €/m}^2 = 3074,68 \text{ €}$

Daň spolu $111,22 + 3074,68 = 3185,9 \text{ €}$

Poistné udávam 0,5 promile z východiskovej hodnoty

$715 514 \text{ €} * 0,0005 = 357,75 \text{ €}$

Náklady na údržbu 1,0 % z východiskovej hodnoty

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [Eur/rok]
Prevádzkové náklady		
daň z nehnuteľností	3185,9	3 185,90
poistné	357,75	357,75
Náklady na údržbu		
Na údržbu	1,00 % z (715 515,77 * 1,2)	8 586,19
Náklady spolu:		12 129,84

Odhad straty

Stratu odhadujem 20 % z hrubého výnosu.

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Odhad straty	20% z 22 800,00	4 560,00

Disponibilný výnos

Hrubý výnos stavby [Eur/rok]	Náklady [Eur/rok]	Odhad straty [Eur/rok]	Odčerpateľný zdroj [Eur/rok]
22 800,00	12 129,84	4 560,00	6 110,16

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:

20 r.

Základná úroková sadzba ECB:

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

Miera rizika:

$r = 4,00 \text{ %/rok}$

Zaťaženie daňou z príjmu:

$d = 1,13 \text{ %/rok}$

Úroková miera:

$u = 0,00 + 4,00 + 1,13 = 5,13 \text{ %/rok}$

Kapitalizačný úrokomer:

$k = 5,13 / 100 = 0,0513$

Likvidačná hodnota

Náklady spojené s budúcim predajom predpokladám 1 500,- €

Názov	Výpočet	Spolu [Eur]
VŠH metódou poloh.difer.		155 401,43
Likvidačné náklady:		
Náklady spojené s budúcim predajom	1500	1 500,00
Likvidačná hodnota:		153 901,43

Výnosová hodnota

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

$$HV = 6\,110,16 * \frac{(1+0,0513)^{20} - 1}{(1+0,0513)^{20} * 0,0513} + \frac{153\,901,43}{(1+0,0513)^{20}}$$

$$HV = 75\,313,71 + 56\,586,05 = 131\,899,76 \text{ Eur}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH): 407 877,77 Eur

Výnosová hodnota (HV): 131 899,76 Eur

Určenie váh podľa ÚSI:

Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{407\,877,77 - 131\,899,76}{131\,899,76} \right| * 100 = 209,23\%$$

Váha technickej hodnoty: b = 1

Váha výnosovej hodnoty: a = 11

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

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

$$VŠH_s = \frac{(11 * 131\,899,76) + (1 * 407\,877,77)}{11 + 1} = 154\,897,93 \text{ Eur}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciacie	155 401,43
Kombinovaná metóda	154 897,93

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

VŠH stavieb = 155 401,43 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

POPIS

Pozemky ležia v zastavanom území mesta Zvolen mimo centra veľa Jesenského ulice .Mesto Zvolen má podľa internetovej stránky 43500 obyvateľov. Je sídlom okresu V meste sú úrady, základné, stredné vysoké školy, pobočky bánk , športové a kultúrne zariadenia. Na par.č. 2139/5 stojí lahôdkárska výrobná súpr.č. 1486, na par.č.2139/24 stojí halový sklad č. 3 , na par.č. 2139/25 stojí sklad. č. 7 , Ostatné parcely sú pozemky pri stavbách. Dostupnosť do centra mesta je do 5 minút cesta autom . K zastávke autobusu je do 5 minút cesty peší. V mieste je rozvod verejného vodovodu, kanalizácie a plynu . Pozemky sú v rovinnom teréne .

$$V_{\text{SHPOZ}} = M * V_{\text{SHMJ}}$$

M - výmera pozemku v m²

V_{SHMJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku

$$V_{\text{SHMJ}} = V_{\text{HMJ}} * k_{\text{PD}}$$

V_{HMJ} - jednotková východisková hodnota pozemku

$$k_{\text{PD}} = k_{\text{s}} * k_{\text{v}} * k_{\text{d}} * k_{\text{f}} * k_{\text{i}} * k_{\text{z}} * k_{\text{r}}$$

k_s - koeficient všeobecnej situácie

k_v - koeficient intenzity využitia

k_d koeficient dopravných vzťahov

k_f - koeficient funkčného využitia územia

k_i - koeficient druhu pozemku

k_z - koeficient povyšujúcich faktorov

k_r - koeficient redukujuúcich faktorov

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2139/5	zastavané plochy a nádvoria	756	756,00	1/1	756,00
2139/24	zastavané plochy a nádvoria	389	389,00	1/1	389,00
2139/25	zastavané plochy a nádvoria	39	39,00	1/1	39,00
2139/26	zastavané plochy a nádvoria	853	853,00	1/1	853,00
2139/33	zastavané plochy a nádvoria	290	290,00	1/1	290,00
2139/34	zastavané plochy a nádvoria	12	12,00	1/1	12,00
2139/45	zastavané plochy a nádvoria	469	469,00	1/1	469,00
2139/66	zastavané plochy a nádvoria	860	860,00	1/1	860,00
2139/44	zastavané plochy a nádvoria	546	546,00	1/1	546,00
2139/53	zastavané plochy a nádvoria	1764	1764,00	1/1	1764,00
Spolu výmera					5 978,00

Obec:

Zvolen

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 16,60 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do do 50 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. -, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu,	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,1700
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 16,60 \text{ Eur/m}^2 * 1,1700$	19,42 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 5\,978,00 \text{ m}^2 * 19,42 \text{ Eur/m}^2$	116 092,76 Eur

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcels č. 2139/5	$756,00 \text{ m}^2 * 19,42 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	14 681,52
parcels č. 2139/24	$389,00 \text{ m}^2 * 19,42 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	7 554,38
parcels č. 2139/25	$39,00 \text{ m}^2 * 19,42 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	757,38
parcels č. 2139/26	$853,00 \text{ m}^2 * 19,42 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	16 565,26
parcels č. 2139/33	$290,00 \text{ m}^2 * 19,42 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	5 631,80
parcels č. 2139/34	$12,00 \text{ m}^2 * 19,42 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	233,04
parcels č. 2139/45	$469,00 \text{ m}^2 * 19,42 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	9 107,98
parcels č. 2139/66	$860,00 \text{ m}^2 * 19,42 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	16 701,20
parcels č. 2139/44	$546,00 \text{ m}^2 * 19,42 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	10 603,32
parcels č. 2139/53	$1\,764,00 \text{ m}^2 * 19,42 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	34 256,88
Spolu		116 092,76

III. ZÁVER

1. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Bytové a nebytové budovy (haly)	
Lahôdkárska výrobnia súp.č. súp.č. 1486	100 742,90
Halový sklad č. 3 súp.č. 4697	46 957,83
Sklad č. 7 súp.č. 4701	7 700,71
Spolu stavby	155 401,43
Pozemky	
Pozemok - parc. č. 2139/5 (756 m ²)	14 681,52
Pozemok - parc. č. 2139/24 (389 m ²)	7 554,38
Pozemok - parc. č. 2139/25 (39 m ²)	757,38
Pozemok - parc. č. 2139/26 (853 m ²)	16 565,26
Pozemok - parc. č. 2139/33 (290 m ²)	5 631,80
Pozemok - parc. č. 2139/34 (12 m ²)	233,04
Pozemok - parc. č. 2139/45 (469 m ²)	9 107,98
Pozemok - parc. č. 2139/66 (860 m ²)	16 701,20
Pozemok - parc. č. 2139/44 (546 m ²)	10 603,32
Pozemok - parc. č. 2139/53 (1 764 m ²)	34 256,88
Spolu pozemky (5 978,00 m²)	116 092,76
Všeobecná hodnota celkom	271 494,19
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	271 000,00

Slovom: Dvestosedemdesiatjedentisíc Eur

V Dolnom Kubíne dňa 15.7.2018

Ing. Marián Pilka

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. List vlastníctva č. 8003
3. List vlastníctva č. 4648
4. Kópia z katastrálnej mapy
5. Nákrešy stavieb
6. Doklady o veku
7. Nájomné zmluvy
- 8 Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca 912740.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 257/2018

Dolný Kubín dňa 14.07.2018

Ing. Marián PILKA