

Znalec: Ing. Miroslav Dutko, 072 15 Budkovce 156, tel. 0905 465 770,
e-mail: dutkomiro@stonline.sk,
odbor 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby,
37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 910673

Zadávateľ: Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21,
040 01 Košice, IČO: 35 583 936

Číslo spisu (objednávky): Objednávka PDS-108/3-2019-JŠ, zo dňa 26.11.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

ČÍSLO 7/2020

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty na nehnuteľnosti v k.ú. Snina, obec Snina, okres Snina a to Budova č.s. 2730 na parc. č. 1712/8 a pozemky CKN č. 1712/1, 1712/2, 1712/8, 2581/5.

Ohodnotenie sa vykonáva za účelom vykonania dražby.
Nehnutelnosti sú evidované na LV č. 5367

Počet listov (z toho príloh): 70 (36)
Počet vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty na nehnuteľnosti v k.ú. Snina, obec Snina, okres Snina a to Budova č.s. 2730 na parc. č. 1712/8 a pozemky CKN č. 1712/1, 1712/2, 1712/8, 2581/5.

Nehnuteľnosti sú evidované na LV č. 5367

2. Účel znaleckého posudku: vykonanie dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 09.01.2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 15.01.2020

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku č.j. PDS-108/3-2019-JŠ, zo dňa 26.11.2019,
- Výzva umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadku predmetu dražby, č.j. PDS-108/2-2019-JŠ, zo dňa 26.11.2019,
- Kolaudačné rozhodnutie na "Stavebné úpravy objektu, 1. etapa - Lekáreň, Ambulancia v časti objektu súp. č. 2730 na parc. č. C KN 1712/8, k.ú. Snina", vydané Mestom Snina, č.j. SP-2015/3027-04-Ih, zo dňa 30.11.2015, nadobudnutie právoplatnosti dňa 13.01.2016,
- Kolaudačné rozhodnutie na "Stavebné úpravy objektu, 2. etapa - Dostavba dvorovej časti objektu súp. č. 2730 na parc. č. C KN 1712/8, k.ú. Snina", vydané Mestom Snina, č.j. SP-2016/2345-03-Ih, zo dňa 28.07.2016, nadobudnutie právoplatnosti dňa 28.07.2016,
- Potvrdenie o veku stavby so s. č. 2730, vydané Mestom Snina, č.j. OPSMaS 199/143/2013, zo dňa 09.01.2013,
- Rozhodnutie o dani z nehnuteľností vydané Mestom Snina, č. 2944, zo dňa 14.03.2013,
- Znalecký posudok č. 153/2016 vyhotovený Ing. Jánom Pojezdalom zo dňa 28.07.2016,
- Projektová dokumentácia - čiastočná,

b) podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 5367, k.ú. Snina, vytvorený cez katastrálny portál dňa 27.12.2019
- Informatívna kópia z mapy na ohodnocované nehnuteľnosti v k.ú. Snina, vytvorená dňa 27.12.2019
- Začatie konania o odstránení, resp. o dodatočnom povolení stavby, vydané Mestom Snina, č.j. SP-2019/2143-03-Ih, zo dňa 04.07.2019,
- Potvrdenie o veku stavby so s. č. 2730, vydané Mestom Snina, č.j. OPSMaS 199/143/2013, zo dňa 09.01.2013,
- Rozhodnutie o dani z nehnuteľností vydané Mestom Snina, č. 2944, zo dňa 14.03.2013,
- Úprava poisťných súm - Poisťovňa Union zo dňa 14.05.2013,
- Zakreslenie skutkového stavu nehnuteľnosti po obhliadke dňa 08.01.2020, 09.01.2020,
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 08.01.2020, 09.01.2020,

6. Použité právne predpisy a literatúra :

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č. 626/2007, č. 605/2008, č. 47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov č. 570/2005 Z.z., 93/2006 Z.z., 522/2007 Z.z., 520/2008 Z.z., 400/2009 Z.z., 136/2010 Z.z., 160/2015 Z.z., 390/2015 Z.z., 91/2016 Z.z., 125/2016 Z.z., 65/2018 Z.z.

- Vyhláška MS 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
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z. Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie v znení r1/c58/2003 Z.z..
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 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.
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- STN 734055 - Výpočet obstavaného priestoru
- Indexy vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydané Štatistickým úradom SR pre 3.Q.2019
- Miroslav Ilavský - Milan Nič - Dušan Majdúch: Ohodnocovanie nehnuteľností, Bratislava 2012
- Vyparina-Tomko-Tóth: Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi, Žilinská univerzita v EDIS, 2008
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 so zapracovanými zmenami a aktualizáciami v programe HYPO

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

- Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.
 - Pozemné stavby sú priestorovo sústredené zastrešené budovy vrátane podzemných priestorov, ktoré sú stavebnotechnicky vhodné a určené na ochranu ľudí, zvierat alebo vecí; nemusia mať steny, ale musia mať strechu. Podľa účelu sa členia na bytové budovy a nebytové budovy.
 - Budova - samostatný pozemný stavebný objekt priestorovo sústredný a navonok celkom uzatvorený, s jedným alebo viacerými ohraničenými úžitkovými priestormi. Budova ako užšie vymedzenie druhu stavebného objektu je objekt ohraničený v priestore obvodovými stenovými a strešnými konštrukciami.
 - Objekt nezakrytý - samostatný pozemný stavebný objekt, ktorého stavebné konštrukcie vytvárajú predovšetkým nosnú sústavu pre strojné a dopravné zariadenie výrobného procesu; nemá zastrešenie, ale môže mať ochranné konštrukcie proti vetru, dažďu, prachu apod. V niektorých prípadoch môže značnú časť nosnej, poprípade aj ochrannej funkcie prevziať konštrukcia strojného alebo dopravného zariadenia výrobného procesu.
 - Objekt poloodkrytý - samostatný pozemný stavebný objekt, ktorého stavebné konštrukcie vytvárajú nielen nosnú sústavu, ale ju čiastočne aj ohraničujú; objekt sa potom svojím charakterom blíži budove, lebo má zastrešenie a poprípade aj niektorú zo stenových konštrukcií.
 - Zastavaná plocha je plocha pôdorysného rezu vymedzená vonkajším obvodom zvislých konštrukcií uvažovaného celku (budovy, podlažia alebo ich častí); v prvom nadzemnom podlaží sa meria nad podnožou alebo podmurovkou, pričom sa izolačné primurovky nezapočítavajú.
- Pri objektoch nezakrytých alebo polozakrytých je zastavaná plocha vymedzená obalovými čiarami vedenými vonkajšími lícami zvislých konštrukcií v rovine upraveného terénu.

- **Východisková hodnota stavieb (VH):** 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 (TH):** je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: nie sú.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009 a 254/2010 a 213/2017 Z.z.

Použitá je metóda polohovej diferenciacie, ktorá vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_s = TH * k_{PD} \text{ [€]}$$

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 USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu). Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží.

Stanovenie všeobecnej hodnoty (VŠH) ohodnocovaných nehnuteľností je vykonané vzhľadom na charakter jednotlivých objektov kombinovanou metódou. Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku je použitá metóda polohovej diferenciacie.

Výpočet všeobecnej hodnoty porovnaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnanie v danej lokalite a vzhľadom na typ stavby.

Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtový ukazovateľ je stanovený na m³ obstaného priestoru uvedenej metodiky. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác vydané pre 3.Q/2019 vo výške 2,572 ako celku pre stavebníctvo. Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky jednotlivých konštrukcií prvkov, sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

Výnosová hodnota je počítaná pre výpočet kombinovanej metódy. Výnosová hodnota (HV) je znaleckým odhadom súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov (to znamená výnosov znížených o prevádzkové náklady, náklady na údržbu, dane a poplatky) z

využitia nehnuteľnosti formou prenájmu diskontovaných rizikovou sadzbou (úrokovou mierou). V tomto prípade je vzhľadom k charakteru stavieb a veku stavieb počítané s kapitalizáciou budúcich disponibilných výnosov počas časovo obmedzeného obdobia 20 rokov s následným odpredajom.

Objekty, ktoré sú postavené na vlastnom pozemku, v týchto prípadoch má pozemok podiel na dosahovaní výnosu, ktorý je zohľadnený vo výpočte a odpočítaný z hrubého výnosu. V prípade, že stavby, ktoré sú postavené na pozemkoch neznámych vlastníkov sa nepočítajú v hrubom výnose. Keďže uzatvorené nájomné zmluvy z obhospodarovaných stavieb zo strany vlastníka objektov neboli predložené, vlastník využíva prevažne pre vlastnú potrebu - resp. dlhodobo nevyužíva, prenájíma sa iba malá časť (nájomná zmluva nebola predložená), hrubý výnos je počítaný z výnosov, ktoré sa pri riadnom obhospodarovaní dajú trvalo dosiahnuť.

Pozemky sú vedené na LV č. 5367, jedná sa o parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape.

Nájdene internetové ponuky na prenájom prevádzkových objektov podobného charakteru boli posúdené vo vzťahu k reálne dosiahnuteľným nájomom v danom mieste a čase porovnaním podľa polohy, druhu priestoru, štandardu vybavenia a technického stavu jednotlivých objektov. Výmera podlahovej plochy pre dosiahnutie výnosu bola stanovená vo výške 80% až 0,95 % zo zastavanej plochy jednotlivých objektov. Odčerpateľný zdroj je vyjadrený rozdielom hrubého výnosu stavby a nákladov (prevádzkové, správne, bežná údržba) spojených s jeho dosiahnutím.

Úroková miera v sebe zahŕňa základnú úrokovú sadzbu ECB vo výške 0,00 %, mieru rizika a zataženie daňou z príjmu. Úroková miera bez zohľadnenia daňového zataženia je odvodená z doporučeného intervalu podľa druhu stavby ÚSI Žilina. Predmetné intervaly podľa druhu stavieb určil ÚSI ŽU na základe zberu dát, z ktorých určuje rozpätie úrokových mier pre jednotlivé druhy stavieb. (Zdroj : Zborník Ohodnocovanie komerčných nehnuteľností na účely zriadenia záložného práva v Slovenskej sporiteľni, a.s., Marec 2015).

Vlastný výpočet výnosovej hodnoty je vykonaný s pomocou softwaru HYPO verzia 17.50.008 od firmy KROS, a.s., Žilina.

Použitá technika: merací prístroj Hilti PD 20, fotoaparát Canon G5X.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- podľa listu vlastníctva č. 5367, k.ú. Snina

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

- parc. č. 1712/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 57 m²,
- parc. č. 1712/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1284 m²,
- parc. č. 1712/8 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1018 m²,
- parc. č. 2581/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 96 m²,

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

- Budova č.s. 2730 na parc. č. 1712/8,

Legenda:**Druh stavby:**

12 - Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskej povrchu

B. Vlastníci:

6 - MÄSO-TRADE LTD s.r.o., Štefánikova 18, Humenné, PSČ 066 01, SR, IČO: _; podiel 1/1

Poznámka

Pod P-209/19 poznamenáva sa Oznamenie o začatí výkonu záložného práva na nehnuteľnosti zapísané v časti A-LV v prospech: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO: 64 948 242, sídlo Želetavská 1525/1, 14092 Praha 4 - Michle, Česká republika, organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, sídlo Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, Slovenská republika, IČO 47 251 336 - č.z.6590/19

Titul nadobudnutia

- Kúpna zmluva zo dňa 1.8.2019, V-886/2019 zo dňa 16.8.2019 - č.z.5906/19

C. Ďarchy:**Por. č. 6**

Pod V-620/2017 zo dňa 2.8.2017 zapisuje sa záložné právo k nehnuteľnostiam zapísaným v časti A-LV v prospech: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČ 64948242, sídlo Želetavská 1525/1, 14092 Praha 4 - Michle, Česká republika, organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, sídlo Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, Slovenská republika, IČO 47 251 336 na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č.000454A/COPR/2017 zo dňa 7.6.2017 - č.z. 3463/17

Por. č. 6

Pod V-1271/2018 zo dňa 12.11.2018 zapisuje sa záložné právo k nehnuteľnostiam zapísaným v časti A-LV v prospech: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO: 64 948 242, sídlo Želetavská 1525/1, 14092 Praha 4 - Michle, Česká republika, organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, sídlo Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, Slovenská republika, IČO 47 251 336 na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č.000766C/COPR/2018 zo dňa 12.10.2018 - č.z. 2097/18

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Prvá miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 08.01.2020 za účasti znalca Ing. Miroslava Dutka, bez zástupcov vlastníka.

Druhá miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 09.01.2020 za účasti znalca Ing. Miroslava Dutka, zástupcov vlastníka pána Tomáša Alušika a pána Halaburku.

Časť projektovej dokumentácie a rozhodnutí boli preložené pánom Hreškom.

Zameranie vykonané dňa 08.01.2020 a 09.01.2020.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 08.01.2020 a 09.01.2020.

d) Technická dokumentácia :

Znalcovi bola k dispozícii čiastočná projektová dokumentácia stavby, pôvodný znalecký posudok č. 153/2016 vyhotovený Ing. Jánom Pojezdalom zo dňa 28.07.2016. Skutočný stav bol získaný zameraním pri obhliadke je zakreslený v prílohe tohto posudku. Ako doklad o veku stavieb je:

- Kolaudačné rozhodnutie na "Stavebné úpravy objektu, 1. etapa - Lekáreň, Ambulancia v časti objektu súp. č. 2730 na parc. č. C KN 1712/8, k.ú. Snina", vydané Mestom Snina, č.j. SP-2015/3027-04-Ih, zo dňa 30.11.2015, nadobudnutie právoplatnosti dňa 13.01.2016,

- Kolaudačné rozhodnutie na "Stavebné úpravy objektu, 2. etapa - Dostavba dvorovej časti objektu súp. č. 2730 na parc. č. C KN 1712/8, k.ú. Snina", vydané Mestom Snina, č.j. SP-2016/2345-03-Ih, zo dňa 28.07.2016, nadobudnutie právoplatnosti dňa 28.07.2016,

- Začatie konania o odstránení, resp. o dodatočnom povolení stavby, vydané Mestom Snina, č.j. SP-2019/2143-03-Ih, zo dňa 04.07.2019,

- Potvrdenie o veku stavby so s. č. 2730, vydané Mestom Snina, č.j. OPSMaS 199/143/2013, zo dňa 09.01.2013,

Stavba boli v čase ohliadky bola využívaná v rozsahu 1. PP jedným nájomcom a niekoľko miestností na 1. NP. Prevažná časť 1. NP a 2. NP nebola využívaná, časť je rozostavaná.

Skutočný stav je získaný zameraním pri ohliadke. Vek a technické parametre vonkajších stavebných úprav a prípojok inžinierskych sietí bol určený odhadom na základe predloženého znaleckého posudku.

Poistenie nehnuteľností a daň z nehnuteľností boli oznámené súčasným vlastníkom a porovnané s prístupnými informáciami.

e) Údaje katastra nehnuteľností :

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľnosti (výpis z LV č. 5367, informatívna kópia katastrálnej mapy, boli porovnané so skutočným stavom. Zistené skutočnosti v popisných a geodetických údajoch - Stavby sú evidované v popisných aj v geodetických údajoch katastra nehnuteľnosti, sú označené súpisným číslom.

Prístup k stave je z verejnej spevnenej komunikácie ul. SNP parc. č. 2546/1 a ul. Kpt. Nálepku parc. č. 2581/3, list vlastníctva nezaložený.

Na LV č. 5367 je zapísané záložné právo k nehnuteľnostiam v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČ 64948242, sídlo Želetavská 1525/1, 14092 Praha 4 - Michle, Česká republika, organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, sídlo Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, Slovenská republika, IČO 47 251 336.

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

Stavby:

- Budova č.s. 2730 na parc. CKN č. 1712/8, k.ú. Snina
- Plot z vlnitého plechu na parc. CKN č. 1712/2
- Vodovodná prípojka na parc. CKN č. 1712/2
- Kanalizačná prípojka na parc. CKN č. 1712/2
- Kanalizačná šachta na parc. CKN č. 1712/2
- Plynová prípojka na parc. CKN č. 1712/2
- Spevnená plocha betónová na parc. CKN č. 1712/2
- Spevnená plocha betónová na parc. CKN č. 1712/2
- Spevnená plocha zo zámkovej dlažby na parc. CKN č. 1712/2
- Oporný múr na parc. CKN č. 1712/2
- Vonkajšie schody betónové na parc. CKN č. 1712/2
- Vonkajšie schody oceľové na parc. CKN č. 1712/2
- parc. č. 1712/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 57 m²,
- parc. č. 1712/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1284 m²,
- parc. č. 1712/8 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1018 m²,
- parc. č. 2581/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 96 m²,

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

Nie sú.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Budova č.s. 2730 na parc. CKN č. 1712/8, k.ú. Snina

POPIS STAVBY

Objekt spĺňa kritéria budovy a je posudzovaný ako budovy pre riadenie, správu a administratívu. Pôvodne budova slúžila ako nákupné stredisko Jednota s reštauračným zariadením, neskôr slúžila ako multifunkčný objekt kde sa nachádzali obchodné, kancelárske priestory, lekáreň so zázemím a ordinácie lekárov. V čase obhliadky boli využívané - prenajaté priestory na 1. PP - železiarstvo. Nájomná zmluva nebola predložená.

Súčasný vlastník nadobudol vlastnícke právo na základe kúpnej zmluvy v roku 2019.

Objekt má dve nadzemné podlažia a čiastočne podzemné podlažie. Na základe predložených dokladov boli realizované stavebné úpravy v troch etapách.

Prvá etapa - užívacie povolenie v r. 2015 - stavebné úpravy lekárne a ambulancii lekárov na 1. NP a parkoviska.

Druhá etapa - užívacie povolenie v r. 2016 - dostavba dvorovej časti k objektu - na 1. NP vytvorenie ambulancie lekára, na 2. NP je realizovaná iba hrubá stavba s pultovou strechou.

Tretia etapa - predložené začatie dodatočného stavebného povolenia v r. 2019 - nadstavba 2. NP, rekonštrukcia časti 2. NP, vytvorenie novej strechy nad východnou časťou stavby. Realizovaná je hrubá stavba, plastové okná, čiastočný rozvod elektroinštalácie.

Nakoľko úplná schválená projektová dokumentácia nebola predložená, pri výpočte som uvažoval so skutočne realizovanými stavebnými prácami s predpokladom dokončenia v štandarde už dokončených stavebných úprav. Vzhľadom na to, že v poslednom období došlo k čiastočnej rekonštrukcií, realizácie prístavby, nadstavby, ktoré sú nedokončené, ukončenej rekonštrukcie lekárne a ambulancií v časti 1. NP a začatie búracích prác v západnej časti 1. NP a 2. NP je veľmi obťažne stanoviť opotrebenie analytickou metódou, preto predpokladám životnosť vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie, vek, technický stav na 80 rokov.

Dispozičné riešenie:

1. Podzemné podlažie - predajňa železiarstva, chodby, sklady, sociálne zariadenia, schodisko.

1. Nadzemné podlažie - priestory lekárne so zázemím, ambulancie lekárov, chodby, sociálne zariadenia, schodisko, priestory bývalej reštaurácie neskôr predajne nábytku, kotolňa a prenajaté priestory zámočníctva - nebolo sprístupnené.

2. Nadzemné podlažie - kancelárske priestory so zázemím, chodby, sociálne zariadenia.

Technický stav je zrejmý z fotodokumentácie, ktorá tvorí prílohu znaleckého posudku. Budova č.s. 2730 na parc. č. 1712/8 je postavená v blízkosti centrálnej časti obce. Jedná sa o trojpodlažný, čiastočne podpivničený objekt, v čase obhliadky sa využíval čiastočne, časť priestorov na 1. NP je zrekonštruovaná, ostatné priestory sú rozostavané, prípadne v počiatočnom štádiu rekonštrukcie. Stavba je situovaná v rovinatom teréne. Priestory sú čiastočne prenajaté, prevažná časť sa nevyužíva.

Objekt je založený na základových pásoch z prostého betónu s hydroizoláciou. Zvislé nosné konštrukcie sú murované z pálenej tehly hr. 450 mm, nadstavba a prístavba z presných tvárnic (Ytong, Ypor). Stropy betónové prefabrikované. Zastrešenie bez krytiny, strecha je členitá v jednej časti

pultová, druhá časť je sedlová a nad novou nadstavbou je s dreveným krovom pultová so sklonom do 10 %. Krytina strechy z pozinkovaného plechu a asfaltových natavovaných pásov. Klampiarske konštrukcie úplné strechy sú vyhotovené z pozinkovaného plechu,

časť okenných parapetov nie je osadená. Úpravy vnútorných povrchov vápenné omietky, bežné keramické obklady. Úpravy vonkajších povrchov, brizolitové, čiastočne základná omietka na sieťke, resp. čiastočne bez omietky. V nadzemnej časti 1. PP je z dvoch strán keramický obklad kabrincom. Vnútorné keramické obklady, bežné obklady priestorov osobnej hygieny.

Vnútorné schodisko je betónové s povrchom z PVC, druhé schodisko je ocelové točité. Dvere v zrekonštruovanej časti dyhované, zárubne obložkové, vstupné dvere plastové, v pôvodnej časti sú hladké plné alebo zasklené v ocelových zárubniach. Okná v zrekonštruovanej časti sú plastové s izolačným dvojsklom, v pôvodnej časti drevené zdvojené. Povrchy podláh sú rôzne v jednotlivých častiach budovy v novej časti z keramickej dlažby, v starej časti lepené povlakové krytiny a keramická dlažba, v časti 2. NP podlahy nie sú. Vykurovanie je ústredné z novej kotolne na 1.NP, nová časť má rozvody medené, plechové panelové radiátory. V starej časti prevažne demontované. V kotolni je kotol na peletky Defro DKE 75 s plynový kotol Junkers, ohrev TUV. Elektroinštalácia je svetelná a motorická v časti 1. NP nová, v časti 2. NP pôvodná a v novej časti čiastočne nová. Bleskozvod, vyskytujúca sa položka. Vnútorný vodovod rozvody studenej a teplej vody z ocelových a plastových rúr. Vnútorná kanalizácia, zvislé zvody liatinové, odpady zo všetkých zariadení predmetov PVC. Vnútorný plynovod, rozvod zemného plynu do kotolne. Ohrev vody centrálny v kotolni. Vnútorné hygienické zariadenia vrátane WC, umývadla, sprchovacie kúty bežného vyhotovenia, záchody splachovacie a pisoáre a v 1.NP sú osadené nové. Výtah nákladný. V položke ostatné sú uvažované vstavané skrine, odsávače, rozvod verejného telefónu, požiarne hydranty, rozvody PC, klimatizácia.

Objekt je po čiastočnej rekonštrukcií, časť je rozostavaná nedokončená, prevažne nie je vyžívaný. Životnosť vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie, vek, technický stav na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 69 budovy pre riadenie, správu a administratívu - ostatné

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Pôvodná stavba z roku 1991

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(19,71 \cdot 9,36 + 20,86 \cdot 10,17 + 14,57 \cdot 15,33 + 11,55 \cdot 6,00 + 8,08 \cdot 16,60) \cdot 0,35$	288,20
Spodná stavba	
1, Podzemné podlažie	
$(16,05 \cdot 6,58 + 16,37 \cdot 7,70) \cdot 3,16$	732,04
Vrchná stavba	
1, Nadzemné podlažie	
$(19,71 \cdot 9,36 + 20,86 \cdot 10,17 + 14,57 \cdot 15,33 + 11,55 \cdot 6,00 + 8,08 \cdot 16,60) \cdot 3,50$	2 881,96
2, Nadzemné podlažie	
$20,86 \cdot 10,17 \cdot 3,90 + (14,57 \cdot 15,33 + 11,55 \cdot 6,00) \cdot 3,50$	1 851,67
Zastrešenie	
$20,86 \cdot 10,17 \cdot (1,40 + 1,12) / 2 + 14,57 \cdot 15,33 \cdot 2,60 / 2 + 11,55 \cdot 6,00 \cdot 0,25 + 8,08 \cdot 16,60 \cdot 1,00 / 2$	214,67
Ostatné	
Rampa a schodiská	
$0,97 \cdot 1,55 \cdot 1,00 + 0,97 \cdot 1,05 \cdot 1,00 / 2 + 1,05 \cdot 1,55 \cdot 1,00 + 1,05 \cdot 0,90 \cdot 1,00 / 2 + 1,13 \cdot 4,65 \cdot 1,00 + 1,13 \cdot 1,40 \cdot 1,00 / 2$	10,16
Obstavaný priestor pôvodnej stavby	5 978,70

Prístavba z roku 2016

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(7,90*6,00+3,10*18,31+0,45*6,00+1,15*9,36+4,85*5,42)*0,30$	43,17
Vrchná stavba	
1, Nadzemné podlažie	
$7,90*6,00*3,50$	165,90
2, Nadzemné podlažie	
$7,90*6,00*3,50$	165,90
Zastrešenie	
$7,90*6,00*1,18/2$	27,97
Ostatné	
Terasa	
$(3,10*18,31+0,45*6,00+1,15*9,36+4,85*5,42)*3,40+6,00*4,60*4,30$	446,82
Obstavaný priestor prístavby	849,76

Prístavba z roku 2017

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Vrchná stavba	
$19,71*9,36*3,90$	719,49
Zastrešenie	
$19,71*9,36*(1,40+1,12)/2$	232,45
Obstavaný priestor prístavby	951,94

Obstavaný priestor stavby celkom: **7 780,40 m³**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,802 / 30,1260 = 93,01 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	$16,05*6,58+16,37*7,70$	231,66	Repr. 3,16		3,16
Nadzemné	1	$19,71*9,36+20,86*10,17+14,57*15,33+11,55*6,00+7,90*6,00+8,08*16,60$	870,82	Repr. 3,50		3,5
Nadzemné	2	$19,71*9,36+20,86*10,17+14,57*15,33+11,55*6,00+7,90*6,00$	736,69	Repr. 2,652,21/736,69		3,60 02

Priemerná zastavaná plocha: $(231,66 + 870,82 + 736,69) / 3 = 613,06 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(231,66 * 3,16 + 870,82 * 3,5 + 736,69 * 3,6002) / (231,66 + 870,82 + 736,69) = 3,50 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 613,06) = 0,9591$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,5) = 0,9000$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia nedokončeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]	Cenový podiel hodnotenej nedokončenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,10	100	8,10	10,23
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	17,17	100	17,17	21,71
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,11	100	9,11	11,51
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,09	100	7,09	8,96
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,02	100	2,02	2,55
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,01	90	0,91	1,15
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,09	50	3,55	4,48
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,04	70	2,13	2,69
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,20	2,40	2,43	50	1,22	1,54
10	Schody	3,00	0,70	2,10	2,13	100	2,13	2,69
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,04	50	1,52	1,92
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,06	100	5,06	6,39
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,04	50	1,52	1,92
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,05	50	2,03	2,56
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,07	70	4,25	5,37
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,01	100	1,01	1,28
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,04	50	1,52	1,92
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,04	50	1,52	1,92
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,50	0,50	0,51	100	0,51	0,64
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,70	1,40	1,42	100	1,42	1,79
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,10	0,00	0,00	100	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,04	50	1,52	1,92
24	Výťahy	1,00	0,20	0,20	0,20	100	0,20	0,25
25	Ostatné	6,00	1,20	7,20	7,29	50	3,65	4,61
	Spolu	100,00		98,80	100,00		79,16	100,00

Rozostavanosť stavby: 79,16 %
Nedokončenosť stavby: 20,84 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 98,80 / 100 = 0,9880$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,572$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
 $VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,572 * 0,9880 * 0,9591 * 0,9000$

* 0,939 * 1,00

$VH = 191,5709 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Budova č.s. 2730 na parc. CKN č. 1712/8, k.ú. Snina	1991	29	51	80	36,25	63,75
Prístavba	2016	4	51	55	7,27	92,73
Prístavba	2017	3	51	54	5,56	94,44

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1991		
Východisková hodnota dokončenej stavby	$191,5709 \text{ €/m}^3 * 5978,70 \text{ m}^3$	1 145 344,94
Nedokončenosť	-20,84 % z 1 145 344,94	-238 689,89
Východisková hodnota nedokončenej stavby		906 655,05
Technická hodnota	63,75 % z 906 655,05 €	577 992,59
Prístavba z roku 2016		
Východisková hodnota dokončenej stavby	$191,5709 \text{ €/m}^3 * 849,76 \text{ m}^3$	162 789,29
Nedokončenosť	-20,84 % z 162 789,29	-33 925,29
Východisková hodnota nedokončenej stavby		128 864,00
Technická hodnota	92,73 % z 128 864,00 €	119 495,59
Prístavba z roku 2017		
Východisková hodnota dokončenej stavby	$191,5709 \text{ €/m}^3 * 951,94 \text{ m}^3$	182 364,00
Nedokončenosť	-20,84 % z 182 364,00	-38 004,66
Východisková hodnota nedokončenej stavby		144 359,34
Technická hodnota	94,44 % z 144 359,34 €	136 332,96

Vyhodnotenie:

Názov	Východisková hodnota [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1991	1 145 344,94	906 655,05	577 992,59
Prístavba z roku 2016	162 789,29	128 864,00	119 495,59
Prístavba z roku 2017	182 364,00	144 359,34	136 332,96
Spolu	1 490 498,23	1 179 878,39	833 821,14

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot z vlnitého plechu na parc. CKN č. 1712/2

Plot z južnej a západnej strany na parc. CKN č. 1712/2, dĺžky 57,50 m, je z ocelových stĺpikov a vlnitého plechu na betónovej podmurovke. Výška plotu je 2,10 m. Pohľadová výška výplne je 1,80 m. Plot bol postavený okolo roku 1991. Ocelové časti sú čiastočne skorodované. Vek 29 rokov. Na základe technického stavu, vykonávanej údržby a vyhotovenia predpokladám životnosť plotu na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	47,50m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	47,50m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z vlnitého plechu na ocelových alebo drevených zvlakoch	85,50m ²	611	20,28 €/m

Dĺžka plotu: 47,50 m
Pohľadová plocha výplne: 47,50*1,80 = 85,50 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,572$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot z vlnitého plechu na parc. CKN č. 1712/2	1991	29	11	40	72,50	27,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(47,50\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 85,50\text{m}^2 * 20,28 \text{ €/m}^2) * 2,572 * 1,00$	11 054,43
Technická hodnota	27,50 % z 11 054,43 €	3 039,97

2.2.2 Vodovodná prípojka na parc. CKN č. 1712/2

Prípojka vody z verejného vodovodu. Vodovodná prípojka je na parc. CKN č. 1712/2. Prípojka je z ocelových rúr DN 50, celková dĺžka 28,50 m, zriadená okolo r. 1991. Vzhľadom na konštrukciu predpokladám životnosť na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie
Položka: 1.2.c) Prípojka vody DN 50 mm, vrátane návrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1860/30,1260 = 61,74 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 28,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,572$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na parc. CKN č. 1712/2	1991	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$28,5 \text{ bm} * 61,74 \text{ €/bm} * 2,572 * 1,00$	4 525,67
Technická hodnota	42,00 % z 4 525,67 €	1 900,78

2.2.3 Kanalizačná prípojka na parc. CKN č. 1712/2

Prípojka kanalizácie z budovy do verejnej siete. Kanalizačná prípojka je na parc. CKN č. 1712/2. Prípojka je z PVC rúr DN 200, celková dĺžka 47,50 m, zriadená okolo r. 1991. Vzhľadom na konštrukciu predpokladám životnosť na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1010/30,1260 = 33,53 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 47,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,572$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka na parc. CKN č. 1712/2	1991	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$47,5 \text{ bm} * 33,53 \text{ €/bm} * 2,572 * 1,00$	4 096,36
Technická hodnota	$42,00 \% \text{ z } 4 096,36 \text{ €}$	1 720,47

2.2.4 Kanalizačná šachta na parc. CKN č. 1712/2

Kanalizačná šachta na parc. CKN č. 1712/2, zriadená okolo r. 1991. Vzhľadom na vek a technický stav predpokladám životnosť na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200
- 300

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $9150/30,1260 = 303,72 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 4 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,572$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná šachta na parc. CKN č. 1712/2	1991	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ Ks} * 303,72 \text{ €/Ks} * 2,572 * 1,00$	3 124,67
Technická hodnota	$42,00 \% \text{ z } 3 124,67 \text{ €}$	1 312,36

2.2.5 Plynová prípojka na parc. CKN č. 1712/2

Plynová prípojka na parc. CKN č. 1712/2, od ulice do objektu (kotolne) z ocelových rúr DN 80 mm, celková dĺžka 44,00 m, zriadená okolo r. 1991. Vzhľadom na vek a technický stav predpokladám životnosť na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.4. Prípojka plynu DN 80 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $680/30,1260 = 22,57 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 44,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,572$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka na parc. CKN č. 1712/2	1991	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$44 \text{ bm} * 22,57 \text{ €/bm} * 2,572 * 1,00$	2 554,20
Technická hodnota	$42,00 \% \text{ z } 2 554,20 \text{ €}$	1 072,76

2.2.6 Spevnená plocha betónová na parc. CKN č. 1712/2

Spevnená plocha pri budove na parc. CKN č. 1712/2, celková plocha 380,48 m², vyhotovená z monolitického betónu. Postavená okolo roku 1991. Vzhľadom na vek a technický stav predpokladám životnosť na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $48,80*4,60+8,00*19,50 = 380,48 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,572$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha betónová na parc. CKN č. 1712/2	1991	29	11	40	72,50	27,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$380,48 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,572 * 1,00$	10 715,61
Technická hodnota	$27,50 \% \text{ z } 10 715,61 \text{ €}$	2 946,79

2.2.7 Spevnená plocha betónová na parc. CKN č. 1712/2

Spevnená plocha pred budovou - pás medzi pôvodnou betónovou plochou a zámkovou dlažbou, nájazdový pás a plocha pred vstupom na parc. CKN č. 1712/2, celková plocha 38,66 m², vyhotovená z monolitického betónu. Postavená okolo roku 2015. Vzhľadom na vek a technický stav predpokladám životnosť na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $1,30*11,50+9,50*1,60+3,70*2,30 = 38,66 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,572$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha betónová na parc. CKN č. 1712/2	2015	5	35	40	12,50	87,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$38,66 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,572 * 1,00$	1 088,80
Technická hodnota	$87,50 \% \text{ z } 1 088,80 \text{ €}$	952,70

2.2.8 Spevnená plocha zo zámkovej dlažby na parc. CKN č. 1712/2

Spevnená plocha pri budove na parc. CKN č. 1712/2, celková plocha 319,46 m², vyhotovená z betónovej zámkovej dlažby kladená do piesku. Postavená okolo roku 2015. Vzhľadom na vek a technický stav predpokladám životnosť na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $22,55*(13,00+9,90)/2+$
 $9,00*1,660+2,00*13,00+6,00*1,30+8,35*1,50 = 319,46 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,572$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha zo zámkovej dlažby na parc. CKN č. 1712/2	2015	5	35	40	12,50	87,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$319,46 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,572 * 1,00$	12 004,32
Technická hodnota	$87,50 \% \text{ z } 12 004,32 \text{ €}$	10 503,78

2.2.9 Oporný múr na parc. CKN č. 1712/2

Oporný múr z monolitického betónu pred budovou pri spevnenej ploche na parc. CKN č. 1712/2, celkový objem 5,49 m³, zriadený okolo r. 2015. Na základe konštrukčného vyhotovenia a technického stavu predpokladám životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1300/30,1260 = 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $(22,55+13,00)*0,60*0,20+3,70*1,10*0,30 = 5,49 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,572$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporný múr na parc. CKN č. 1712/2	2015	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,49 \text{ m}^3 \text{ OP} * 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,572 * 1,00$	609,29
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 609,29 \text{ €}$	548,36

2.2.10 Vonkajšie schody betónové na parc. CKN č. 1712/2

Vonkajšie schody pred vstupom na parc. CKN č. 1712/2, betónové na terén, vyrovnávajú výškový rozdiel terénu a vstupu na terasu. Dĺžka stupňa 2,00 m, počet stupňov 7, zriadené v r. 2015. Na základe konštrukčného vyhotovenia a technického stavu predpokladám životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14$ €/bm stupňa
Počet merných jednotiek: $2,00 \cdot 7 = 14$ bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,572$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody betónové na parc. CKN č. 1712/2	2015	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14 \text{ bm stupňa} \cdot 7,14 \text{ €/bm stupňa} \cdot 2,572 \cdot 1,00$	257,10
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 257,10 \text{ €}$	231,39

2.2.11 Vonkajšie schody oceľové na parc. CKN č. 1712/2

Vonkajšie schody v zadnej časti budovy na parc. CKN č. 1712/2, oceľové, vyrovnávajú výškový rozdiel terénu a vstupu na 2. NP. Dĺžka stupňa 1,00 m, počet stupňov 20, zriadené okolo r. 1991. Na základe konštrukčného vyhotovenia a technického stavu predpokladám životnosť 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.10. Drevená tesárska konštrukcia s drevenými nástupnicami

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	605/30,1260 = 20,08 €/bm stupňa
Počet merných jednotiek:	20*1,00 bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CV} = 2,572$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody ocelové na parc. CKN č. 1712/2	1991	29	11	40	72,50	27,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	20 bm stupňa * 20,08 €/bm stupňa * 2,572 * 1,00	1 032,92
Technická hodnota	27,50 % z 1 032,92 €	284,05

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Budova č.s. 2730 na parc. CKN č. 1712/8, k.ú. Snina	1 179 878,39	833 821,14
Plot z vlnitého plechu na parc. CKN č. 1712/2	11 054,43	3 039,97
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka na parc. CKN č. 1712/2	4 525,67	1 900,78
Kanalizačná prípojka na parc. CKN č. 1712/2	4 096,36	1 720,47
Kanalizačná šachta na parc. CKN č. 1712/2	3 124,67	1 312,36
Plynová prípojka na parc. CKN č. 1712/2	2 554,20	1 072,76
Spevnená plocha betónová na parc. CKN č. 1712/2	10 715,61	2 946,79
Spevnená plocha betónová na parc. CKN č. 1712/2	1 088,80	952,70
Spevnená plocha zo zámkovej dlažby na parc. CKN č. 1712/2	12 004,32	10 503,78
Oporný múr na parc. CKN č. 1712/2	609,29	548,36
Vonkajšie schody betónové na parc. CKN č. 1712/2	257,10	231,39
Vonkajšie schody ocelové na parc. CKN č. 1712/2	1 032,92	284,05
Celkom:	1 230 941,76	858 334,55

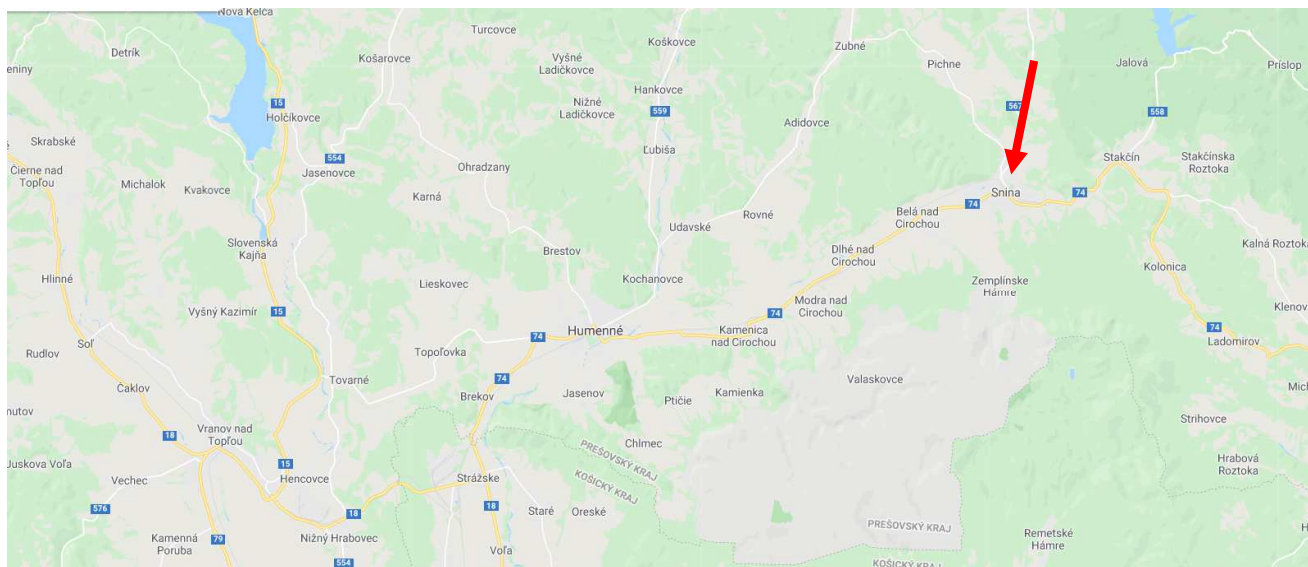
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

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 neprimeranou pohnútkou.

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľností sa nachádzajú v súvislé zastavanej časti mesta Snina, v širšom centre mesta. Prístup k objektu je z miestnej komunikácie ul. SNP a ul. Sládkovičova. Objekt je situovaný v rovinnom teréne, orientovaný hlavnými miestnosťami na všetky strany. Stavba má 2 nadzemné podlažia a čiastočné podzemné podlažie. Objekt je napojený na rozvod elektro, zemný plyn, verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, internet. Dispozičné riešenie je zrejme z pôdorysov. V blízkom okolí je súvislá výstavba bytových domov, rodinných domov, nemocnica s poliklinikou, občianska výstavba charakteristická pre okresné mesto (banky, obchody, mestský úrad, školy, železničná zastávka, autobusová a železničná stanica, taxi.





b) Analýza využitia nehnuteľností:

Budova slúžila na viacero účelov, naposledy sa využívala na obchodné účely (predajňa nábytku, železiarstvo), lekáreň, ambulancie lekárov a kancelárske priestory. V čase obhliadky bolo prevádzkované iba železiarstvo na 1. PP a malá časť priestorov - klampiarstvo. Ostatné priestory sa nevyužívajú, alebo sú v rekonštrukcii, výstavbe. V čase obhliadky bol rozostavaný. Pozemok a budova sú napojené na miestnu komunikáciu. Jej využitie formou prenájmu je možné.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V danej lokalite v súčasnosti neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti pre daný účel. Nehnuteľností v súčasnom stave plne vyhovujú požiadavkám bežného užívania. V blízkej budúcnosti nepredpokladám vplyvy obmedzujúce alebo konkurujúce súčasnému stavu. Podľa môjho názoru je to priemerná až dobrá nehnuteľnosť, v blízkosti centrálnej časti obce.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Ohodnocované nehnuteľností sa nachádzajú v blízkosti centrálnej časti mesta Snina. Prístup k objektu je z miestnej komunikácie ul. SNP a ul. Sládkovičova. Objekt je situovaný v rovinnom teréne, orientovaný hlavnými miestnosťami na všetky strany. Stavba má 2 nadzemné podlažia a čiastočné podzemné podlažie. Objekt je napojený na rozvod elektro, zemný plyn, verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, centrálnu vykurovanie, internet. Dispozičné riešenie je zrejmé z pôdorysov. V blízkom okolí je súvislá výstavba bytových domov, rodinných domov, nemocnica s poliklinikou, občianska výstavba charakteristická pre okresné mesto (banky, obchody, mestský úrad, školy, železničná zastávka, autobusová a železničná stanica, taxi. Pozemky sú situované v rovinnom teréne. V okolí nie sú konfliktné skupiny obyvateľstva.

Mesto Snina má 19.722 obyvateľov, stav k 07/2018.

Výsledná všeobecná hodnota zohľadňuje taktiež vplyv okresného mesta Snina, mieru nezamestnanosti, blízkosť hraničného prechodu na Ukrajinu a pomaly postupne sa zvyšujúci záujem o danú lokalitu.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie 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 diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,220	13	2,86
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	0,800	30	24,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	III.	0,400	8	3,20
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	II.	0,800	7	5,60
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	I.	1,200	10	12,00
	veľmi priaznivý - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom a dvorom				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,800	9	7,20
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,800	6	4,80
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,400	5	2,00
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
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	II.	0,800	7	5,60
	železnica, autobus a miestna doprava				

13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, 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 životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,800	9	7,20
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnúť.	III.	0,400	8	3,20
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,040	7	0,28
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	III.	0,400	4	1,60
	bežný prenájom nehnuteľností				
19	Názor znalca	II.	0,800	20	16,00
	dobrá nehnuteľnosť				
Spolu				180	120,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 120,5 / 180$	0,669
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 858\ 334,55 \text{ €} * 0,669$	574 225,81 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Podklady na vypracovanie posudku:

- Daň z nehnuteľností, poistenie nehnuteľností, nájomné sadzby podľa údajov zo znaleckého posudku predloženého objednávateľom.

Výpočet je vykonaný kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia na 20 rokov s následným predajom pri predpokladanej úrokovej miere 5,70 %/rok, ktorá v sebe zahŕňa základnú úrokovú sadzbu ECB platnú v čase ohodnotenia $i = 0,00$ %/rok a mieru rizika $r = 4,50$ %/rok. Daňové zaťaženie z príjmu vlastníka nehnuteľnosti $d = 1,20$ %/rok, čo zodpovedá dani z príjmu vo výške 21%. Likvidačná hodnota je zaťažená predpokladaným nákladom vo výške 3% na súvisiaci právny servis a úkony spojené s predajom nehnuteľnosti. Hrubý výnos je vypočítaný za predpokladu 100 %-ného prenajatia objektu. Lokalita, v ktorej sa nehnuteľnosti nachádzajú, je vhodná na podnikanie. Konštrukčné riešenie stavieb je prispôbené ich špecifickému využitiu, za podmienok súhlasu zmeny charakteru užívania stavby. V nákladoch je zahrnutá daň z nehnuteľnosti, poistenie, správne náklady. Stavby sú užívané, náklady na údržbu sú uvažované na predmetné obdobie vo výške 0,80 % z východiskovej hodnoty podľa stavu a typu nehnuteľností.

Hrubý výnos

Hrubý výnos sa vypočíta za predpokladu prenajatia objektu ako súčin ročnej nájomnej sadzby a mernej jednotky (t.j. m² podlahovej plochy) znížený o odhad predpokladaných strát z nájomného.

Z dôvodu, že priestory využíva výhradne vlastník, a forma prenájmu je možná, priemerná výška nájomného určená odhadom podľa charakteru prenajímaného priestoru. Výška nájomného je uvažovaná na základe objednávateľom poskytnutých informácií, informácií realitných kancelárií a internetových správ.

Náklady na energie si prípadný nájomca bude hradit' sám. Samostatne nad rámec výšky nájomného bude hradený zber komunálneho odpadu vlastníkom nehnuteľností. V prípade, že nie sú zistené skutočné podlahové plochy je možné uvažovať so zastavanou plochou stavieb ako 80 % v časti prevádzkových budov a 90% až 95 % v časti halových objektov. Pri prenájme objektu som vychádzal predpokladaným porovnateľným nájomným.

Hrubý výnos stavby sa stanoví ako rozdiel hrubého výnosu a podielu pozemku na dosahovaní výnosu.

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Podiel pozemku na výnose je stanovený percentuálnym podielom z hrubého výnosu a je menší ako prípadný náklad z prenájmu pozemku a odkapitalizovanej VŠH pozemku stanovenej metódou polohovej diferenciacie.

Hraničnou hodnotou podielu pozemku na hrubom výnose je:

- nájom ako cudzieho pozemku, kde hodnota je stanovená na báze všeobecnej hodnoty pozemku podľa vyhlášky o stanovení všeobecnej hodnoty pozemku a
- odkapitalizovaná hodnota pozemku

Objektívnu mierou je percentuálny podiel stanovený na báze hrubého výnosu, ktorého výsledok by nemal presahovať hraničnú hodnotu.

Hrubý výnos

Hrubý výnos sa vypočíta za predpokladu prenajatia objektu ako súčin ročnej nájomnej sadzby a mernej jednotky (t.j. m² podlahovej plochy) znížený o odhad predpokladaných strát z nájomného.

Z dôvodu, že priestory sú využívané iba vlastníkom nie sú prenajímané - nebola predložená nájomná zmluva. Výška nájomného určená podľa charakteru prenajímaného priestoru.

Výška nájomného je uvažovaná na základe objednávateľom poskytnutých informácií, informácií realitných kancelárií a internetových správ. Výška nájmu v zmluve je rozdielna v závislosti na druh priestorov. Vzhľadom na súčasný stav a veľkosť objektu predpokladám výšku porovnateľného nájmu s úpravou podľa charakteru a využitia jednotlivých priestorov, ktoré používam vo výpočte túto hodnotu. Podlahová plocha bola vypočítaná podľa skutočne nameraných rozmerov s úpravou k podlahovej ploche. Náklady na energie si prípadný nájomca bude hradit' sám.

Nájomné sadzby uvedené v znaleckom posudku č. 153/2016:

Nájomné sadzby použité vo výpočte boli prevzaté z predložených nájomných zmlúv z roku 2013, 2014 a 2015 a sadzby

v nich uvedené boli optimalizované na všeobecne dosiahnuteľné nájomné sadzby za porovnateľné priestory v danom mieste a čase. Výška nájomného je rozdelená podľa typu a polohy priestoru v objekte na priestory:

- skladové priestory: 17,92 Eur/m²/rok (bez energií)
- obchodné : 39,83 Eur/m²/rok (bez energií)
- kancelárske priestory: 40 Eur/m²/rok (bez energií)
- priestory lekární a priestory lekárov: 50 Eur/m²/rok (bez energií)

Nakoľko v čase obhliadky neboli predložené relevantné nájomné zmluvy, uvažujem pri výpočte s minimálne upravenou výškou prenájmu - železiarstvo 40 Eur/m²/rok, 1. NP 50 Eur/m²/rok, železiarstvo 40 Eur/m²/rok.

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
Železiarstvo - 1. PP	231,66*0,8	185,33	m ²	40,00	7 413,20
1. NP	870,82*0,8	696,66	m ²	50,00	34 833,00
2. NP	736,69*0,8	589,35	m ²	40,00	23 574,00
Hrubý výnos spolu:					65 820,20

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Podiel pozemku na výnose z parc. č. 1712/8 o celkovej ploche 1284 m². Pozemok je vo vlastníctve vlastníka stavby. Podiel pozemku na dosahovaní výnosu je určený odborným odhadom vo veľkosti 3 %.

Vypočítaný ročný nájom pozemku je 1.974,61 € (pri VŠHnp 2.296,61 €/rok, období návratností 20 rokov, ktorý tvorí 3,49 % z celkového hrubého výnosu. Odkapitalizovaná hodnota pozemku je k*VŠHpoz 2.145,80 €/rok, tzn. 3,26 % z celkového hrubého výnosu.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	3% z 65 820,20	1 974,61

Hrubý výnos stavby: 65 820,20 - 1 974,61 = **63 845,59 €/rok**

Náklady

- poistenie - podľa poskytnutých informácií, daň z nehnuteľností na rok 2013,
- daň zo stavieb - vlastník predložil súpis dane na rok 2013, Mesto Snina výšku dane nemenilo,
- poisťna zmluva bola predložená, na základe konzultácie s komerčnou poisťovňou korešponduje s 0,1% z východiskovej hodnoty,
- náklady na energie /plyn, voda, kanál, elektrina, odpad/ znášajú nájomcovia priamou úhradou dodávateľovi. V sume sú zarátané náklady na energie neprenajímaných priestorov.
- údržba je vyčíslená vo výške 0,8% z východiskovej hodnoty.
- správne náklady odhadom bežnej sadzby 2% z hrubého výnosu.

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
daň z nehnuteľností		1 877,52
vecné poistenie a poistenie zákonnej zodpovednosti		1 036,12
Náklady na údržbu		
náklady na údržbu	0,80 % z (1 230 941,76 * 1,2)	11 817,04
Správne náklady		
vedenie nájomnej knihy, kontroly platenia nájomného, upomienky	2,00 % z 63 845,59	1 276,91
Náklady spolu:		16 007,59

Odhad straty

Odhad straty je odhadnutý vo výške 30 % z hrubého výnosu stavby.

Predpoklad straty nájmu objektivizuje schopnosť dosahovania výnosu počas uvažovanej doby úžitkovosti. V odhade straty je priamo zohľadnený:

- stav nájomného trhu v danom mieste a čase,
- počet aktuálnych ponúk obdobných priestorov na realitnom trhu,
- počet potenciálnych nájomcov,
- nájomná história objektu (areál je využívaný vlastníkom a čiastočne sa prenajíma),

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	30% z 63 845,59	19 153,68

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
63 845,59	16 007,59	19 153,68	28 684,32

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:	20 r.
Základná úroková sadzba ECB:	$i = 0,00 \text{ \%/rok}$
Miera rizika:	$r = 4,50 \text{ \%/rok}$
Zaťaženie daňou z príjmu:	$d = 1,20 \text{ \%/rok}$
Úroková miera:	$u = 0,00 + 4,50 + 1,20 = 5,70 \text{ \%/rok}$
Kapitalizačný úrokomer:	$k = 5,70 / 100 = 0,0570$

Likvidačná hodnota

Likvidačná hodnota je v zmysle vyhlášky chápaná ako VŠH stanovená metódou polohovej diferenciácie znížená o daňové zaťaženie (podľa času ohodnotenia, pričom od zrušenia dane z prevodu sa neuvažuje) a náklady spojené s likvidáciou formou predaja (nie fyzickou).

Likvidačnými nákladmi sa rozumejú najmä poplatky spojené s prevodom (inzercia, provízia realitnej kancelárii, náklady na zmluvu, vklad do katastra a pod.).

Vo výpočte je uvažované s predajom nehnuteľnosti po dobe úžitkovosti a s jej následným predajom za likvidačnú hodnotu, ktorá sa rovná dnešnej všeobecnej hodnote nehnuteľnosti. S predajom nehnuteľnosti je uvažovaný predpokladaný právny servis vo výške 3,00 % zo všeobecnej hodnoty stanovenej polohovou diferenciáciou.

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		574 225,81
Likvidačné náklady:		
právny servis	3,00 % z 574 225,81 €	17 226,77
Likvidačná hodnota:		556 999,04

Výnosová hodnota

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

$$HV = 28 684,32 * \frac{(1 + 0,0570)^{20} - 1}{(1 + 0,0570)^{20} * 0,0570} + \frac{556 999,04}{(1 + 0,0570)^{20}}$$

$$HV = 337 171,80 + 183 803,89 = 520 975,69 \text{ €}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Kombinácia je vykonaná podľa zásad uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. Váhy jednotlivých hodnôt sú určené princípom Neageliho s ohľadom na rozdiel medzi hodnotou výnosovou a technickou hodnotou v pomere HV : TH = 5: 1. Tento pomer plne rešpektuje stav na trhu s nehnuteľnosťami tohto typu v danom mieste a čase.

Technická hodnota stavieb (TH): 858 334,55 €

Výnosová hodnota (HV): 520 975,69 €

Určenie váh podľa Neageliho:

Rozdiel:

$$R = \frac{TH - HV}{HV} * 100 = \frac{858\,334,55 - 520\,975,69}{520\,975,69} * 100 = 64,76\%$$

Váha technickej hodnoty: b = 1

Váha výnosovej hodnoty: a = 5

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

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

$$V\check{S}H_S = \frac{(5 * 520\,975,69) + (1 * 858\,334,55)}{5 + 1} = 577\,202,17 \text{ €}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	574 225,81
Kombinovaná metóda	577 202,17

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

VŠH stavieb = 574 225,81 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Pozemky na predloženom LV č. 5367, k.ú. Snina, obec Snina parc. č. 1712/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 57 m², parc. č. 1712/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1284 m², parc. č. 1712/8 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1018 m², parc. č. 2581/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 96 m².

Pozemky sú situované v k.ú. Snina v súvislej zástavbe rodinných domov, nemocnice s poliklinikou, v blízkosti centrálnej časti obce, s dobrou vybavenosťou infraštruktúry. Prístup je z miestnej komunikácie ul. SNP a ul. Sládkovičova. Terén je rovinný. Polohu hodnotím ako širšie centrum okresného mesta. V súčasnej dobe postupne rastie záujem o pozemky.

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku je realizovaný podľa prílohy č. 3 k vyhláške 492/2004 Z.z., odsek E.3.1, v znení neskorších predpisov.

Metóda polohovej diferenciacie:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obce a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnenie stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou sa vypočíta podľa základného vzťahu

Všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná podľa základného vzťahu :

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} \quad [EUR],$$

kde

M - výmera pozemku v m²,

V \dot{S} H_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} \quad [EUR/m^2],$$

kde

V_{H_{MJ}} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa v EUR/m²

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-],$$

kde

k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00)

k_V - koeficient intenzity využitia (0,50-2,00)

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

k_F - koeficient funkčného využitia územia(0,80-2,00)

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)

k_Z - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00-3,00)

k_R - koeficient redukujuúcich faktorov (0,20-0,99)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1712/1	zastavané plochy a nádvoría	57,00	1/1	57,00
1712/2	zastavané plochy a nádvoría	1284,00	1/1	1284,00
1712/8	zastavané plochy a nádvoría	1018,00	1/1	1018,00
2581/5	zastavané plochy a nádvoría	96,00	1/1	96,00
Spolu výmera				2 455,00

Obec:

Snina

Východisková hodnota:

V_{H_{MJ}} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
k _V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00

k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_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)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,70
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 1,70 * 1,00$	3,7128
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 3,7128$	36,98 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 1712/1	$57,00 \text{ m}^2 * 36,98 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 107,86
parcelsa č. 1712/2	$1 284,00 \text{ m}^2 * 36,98 \text{ €/m}^2 * 1/1$	47 482,32
parcelsa č. 1712/8	$1 018,00 \text{ m}^2 * 36,98 \text{ €/m}^2 * 1/1$	37 645,64
parcelsa č. 2581/5	$96,00 \text{ m}^2 * 36,98 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 550,08
Spolu		90 785,90

4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCICH NA PREDMETE POSÚDENIA

Na LV j č. 5367 je zapísané záložné právo v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČ 64948242, sídlo Želetavská 1525/1, 14092 Praha 4 - Michle, Česká republika, organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, sídlo Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, Slovenská republika, IČO 47 251 336.

Na ohodnocovanej nehnuteľnosti sa nevyskytujú žiadne iné znalcovi známe nedostatky, ktoré by mali vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Snina, obec Snina, okres Snina a to Budova č.s. 2730 na parc. č. 1712/8 a pozemky CKN č. 1712/1, 1712/2, 1712/8, 2581/5. Ohodnotenie sa vykonáva za účelom vykonania dražby.

Nehnuteľnosti sú evidované na LV č. 5367

Odpoveď: Všeobecná hodnota nehnuteľností je 665.000,- €

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Budova č.s. 2730 na parc. CKN č. 1712/8, k.ú. Snina	557 826,34
Plot z vlnitého plechu na parc. CKN č. 1712/2	2 033,74
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka na parc. CKN č. 1712/2	1 271,62
Kanalizačná prípojka na parc. CKN č. 1712/2	1 150,99
Kanalizačná šachta na parc. CKN č. 1712/2	877,97
Plynová prípojka na parc. CKN č. 1712/2	717,68
Spevnená plocha betónová na parc. CKN č. 1712/2	1 971,40
Spevnená plocha betónová na parc. CKN č. 1712/2	637,36
Spevnená plocha zo zámkovej dlažby na parc. CKN č. 1712/2	7 027,03
Oporný múr na parc. CKN č. 1712/2	366,85
Vonkajšie schody betónové na parc. CKN č. 1712/2	154,80
Vonkajšie schody oceľové na parc. CKN č. 1712/2	190,03
Spolu stavby	574 225,81
Pozemky	
Pozemok na LV 5367, v k.ú. Snina - parc. č. 1712/1 (57 m ²)	2 107,86
Pozemok na LV 5367, v k.ú. Snina - parc. č. 1712/2 (1 284 m ²)	47 482,32
Pozemok na LV 5367, v k.ú. Snina - parc. č. 1712/8 (1 018 m ²)	37 645,64
Pozemok na LV 5367, v k.ú. Snina - parc. č. 2581/5 (96 m ²)	3 550,08
Spolu pozemky (2 455,00 m²)	90 785,90
Všeobecná hodnota celkom	665 011,71
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	665 000,00

Slovom: Šesťstošestdesiatpäťtisíc Eur

V Budkovciach dňa 15.01.2020

Ing. Miroslav Dutko

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 5367, k.ú. Snina, vytvorený cez katastrálny portál dňa 27.12.2019
- Informatívna kópia z mapy na ohodnocované nehnuteľnosti v k.ú. Snina, vytvorená dňa 27.12.2019
- Kolaudačné rozhodnutie na "Stavebné úpravy objektu, 1. etapa - Lekáreň, Ambulancia v časti objektu súp. č. 2730 na parc. č. C KN 1712/8, k.ú. Snina", vydané Mestom Snina, č.j. SP-2015/3027-04-Ih, zo dňa 30.11.2015, nadobudnutie právoplatnosti dňa 13.01.2016,
- Kolaudačné rozhodnutie na "Stavebné úpravy objektu, 2. etapa - Dostavba dvorovej časti objektu súp. č. 2730 na parc. č. C KN 1712/8, k.ú. Snina", vydané Mestom Snina, č.j. SP-2016/2345-03-Ih, zo dňa 28.07.2016, nadobudnutie právoplatnosti dňa 28.07.2016,
- Začatie konania o odstránení, resp. o dodatočnom povolení stavby, vydané Mestom Snina, č.j. SP-2019/2143-03-Ih, zo dňa 04.07.2019,
- Potvrdenie o veku stavby so s. č. 2730, vydané Mestom Snina, č.j. OPSMaS 199/143/2013, zo dňa 09.01.2013,
- Rozhodnutie o dani z nehnuteľností vydané Mestom Snina, č. 2944, zo dňa 14.03.2013,
- Úprava poisťných súm - Poisťovňa Union zo dňa 14.05.2013,
- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku č.j. PDS-108/3-2019-JŠ, zo dňa 26.11.2019,
- Výzva umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadku predmetu dražby, č.j. PDS-108/2-2019-JŠ, zo dňa 26.11.2019,
- Projektová dokumentácia - čiastočná,
- Zakreslenie skutkového stavu nehnuteľnosti po obhliadke dňa 08.01.2020, 09.01.2020,
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 08.01.2020, 09.01.2020,

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 37 00 00 Stavebníctvo, odvetviach 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 910673.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 7/2020.

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

Podpis znalca