

**Znalec:** Ing. Miroslav Todák, ul. Čsl. brigády 1611/16, 031 01 Lipt. Mikuláš.  
Evidenčné číslo znalca 913554. Číslo tel. 0905330424.

---

**Zadávateľ:** ProAuctio, s.r.o., ul. Horná 2, 974 11, Banská Bystrica.

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka zo dňa 23.3.2015.

# **ZNALCKÝ POSUDOK**

## **číslo 113/2015**

**Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty:** Dielňa súp. č. 4622 na pozemku parc. č. KN-C 5531/7 v Meste Liptovský Mikuláš a pozemky parc. č. KN-C 5531/7, 5531/16 a 5531/19 v k. ú. Lipt. Mikuláš, pre účel dražby.

**Počet listov (z toho príloh) : 45 (27)**

**Počet odovzdaných vyhotovení : 4**

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca:** Stanoviť všeobecnú hodnotu - Dielňa súp. č. 4622 na pozemku parc. č. KN-C 5531/7 v Meste Liptovský Mikuláš a pozemky parc. č. KN-C 5531/7, 5531/16 a 5531/19 v k. ú. Lipt. Mikuláš, pre účel dražby.

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 23.3.2015

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):** 5.4.2015

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 20.4.2015

## **5. Podklady na vypracovanie posudku:**

### **5.1 Dodané zadávateľom:**

- Nájomná zmluva Ján Kráľ, Vrlíková 1884/71, Lipt. Mikuláš.
- Nájomná zmluva CSBC, spol. s r. o., Roľnícka 10, Bratislava.
- Kolaudačné rozhodnutie na stavbu " Objekty ( kancelárie, dielne, sklady, sociálne zariadenia ) ROBSTAVU, výrobného družstva L. Mikuláš ", vydané MsNV - odborom výstavby Lipt. Mikuláš pod č. Výst. 4721/1975-Lň zo dňa 29.12.1975.
- Údaje o dani z nehnuteľností.
- Skreslenie skutkového stavu budovy - pôdorys.

### **5.2 Získané znalcom:**

- Obhliadka a zameranie skutkového stavu nehnuteľností.
- List vlastníctva č. 6489 vyhotovený dňa 18.4.2015 cez katastrálny portál.
- Informatívna kópia z mapy vyhotovená dňa 18.4.2015 cez katastrálny portál.
- 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.

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

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy. Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

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

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

#### **8. Osobitné požiadavky zadávateľa:**

Žiadne.

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

Dražba.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) Výber použitej metódy:** Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

#### **Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:**

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností bola použitá metóda kombinovaná vychádzajúca z výnosu budovy formou prenájmu. Metódu porovnávaciu nie je možné použiť v dôsledku nedostatočného použitia porovnateľných prevodov porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite.

#### **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 4. štvrtrok 2014.

#### **b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

Výpis z listu vlastníctva č. 6489 vyhotovený dňa 18.4.2015 cez katastrálny portál, z ktorého sú zrejmé nasledujúce údaje :

#### **ČASŤ A : MAJETKOVÁ PODSTATA**

##### **Parcely registra „ C „ evidované na katastrálnej mape ( uvádzam predmet ohodnotenia )**

Pozemok parc. č. 5531/7 o výmere 298 m<sup>2</sup> - zastavaná plocha

Pozemok parc. č. 5531/16 o výmere 191 m<sup>2</sup> - zastavaná plocha

Pozemok parc. č. 5531/19 o výmere 63 m<sup>2</sup> - zastavaná plocha

##### **Stavby :**

Dielňa súp. číslo 4622 na pozemku parc. č. 5531/7 v k. ú. Lipt. Mikuláš

##### **AS B : VLASTNÍCI**

1 ROBSTAV, stavebné družstvo Liptovský Mikuláš, Družstevná 6, Liptovský Mikuláš, SR

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

**Titul nadobudnutia :** Vid' LV č. 6489 v prílohe znaleckého posudku

**ČASŤ C : ŤARCHY :**

ZÁLOŽNÉ PRÁVO NA TAM VEDENÉ NEHNUTEĽNOSTI - KN-C PARCELU ČÍSLO 5531/1 a 5531/4 a STAVBA s.č. 2184 NA POZEMKU KN 5531/4 - RAC. STROJOVÁ DIELŇA PRE ZÁLOŽNÉHO VERITEĽA : COOP PRODUKT SLOVENSKO, MLIKARENSKÁ 10, BRATISLAVA (00168637) NA ZÁKLADE ZÁLOŽNEJ ZMLUVY ČÍSLO : DRUH POHLADÁVKY : ÚVER V 1707/2008

ZÁLOŽNÉ PRÁVO NA TAM VEDENÉ NEHNUTEĽNOSTI - KN-C PARCELU ČÍSLO 5531/7 a STAVBA s.č. 2358 NA POZEMKU KN 5531/7 - DIELŇA PRE ZÁLOŽNÉHO VERITEĽA : COOP PRODUKT SLOVENSKO, MLIKARENSKÁ 10, BRATISLAVA (00168637) NA ZÁKLADE ZÁLOŽNEJ ZMLUVY ČÍSLO : DRUH POHLADÁVKY : ÚVER V 824/2009

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť EX 351/2011, JUDr. Franek Ján Lipt Mikuláš, Z-1947/2011,

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť Ex 270/2011, JUDr. Šutliak Miroslav Lipt Mikuláš, Z-3886/2011,

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti Ex 270/2011, JUDr. Šutliak Miroslav Lipt Mikuláš, P-870/2011,

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti EX 1813/2011, JUDr. Matejovie Peter Lipt. Mikuláš, Z-3914/2011,

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti EX 351/2011, JUDr. Franek Ján Lipt Mikuláš, P-1202/2011,

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť EX 467/2011, JUDr. Franek Ján Lipt Mikuláš, Z-5370/2011,

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť EX 717/2011, JUDr. Franek Ján Lipt Mikuláš, Z-5371/2011,

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť EX 805/2011, JUDr. Franek Ján Lipt Mikuláš, Z-5372/2011,

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť EX 1063/2011, JUDr. Franek Ján Lipt Mikuláš, Z-5373/2011,

Záložné právo pre Mesto Liptovský Mikuláš, č.k. D a P: 2011/06050-Pr, Z-4408/2011,

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti EX 1797/2011, JUDr. Ing. Pavol Malík Žilina, Z-371/2012,

Vl.1 ROBSTAV, stavebné družstvo Liptovský Mikuláš - podiel 1/1 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti EX 5/2012, JUDr. Ladislav Mikeska, Liptovský Mikuláš, Z-716/2012,

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti EX 3548/11, Mgr. Róbert Segľa Prešov, Z-1041/2012,

Záložné právo V 1707/2008 sa vzťahuje aj na pozemok C KN p.č. 5531/9, 5531/10, 5531/11, 5531/12, 5531/13, 5531/14, 5531/15, 5531/16, 5531/17, 5531/18, 5531/19, 5531/20 - R 1000/2014;

Záložné právo V 824/2009 sa vzťahuje aj na pozemok C KN p.č. 5531/21, 5531/22, 5531/23 a stavby s.č. 4622 na p.č. 5531/7, stavba s.č. 4623 na p.č. 5531/23, stavba s.č. 4624 na p.č. 5531/21 - R 1000/2014;

**Iné údaje :** Bez zápisu.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 5.4.2015 za účasti zástupcu objednávateľa.  
Zameranie vykonané dňa 5.4.2015.  
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 5.4.2015.

**d) Technická dokumentácia:**

Zadávateľom bola poskytnutá technická dokumentácia stavby - skreslenie skutkového stavu budovy - pôdorys. Budova je v súlade s predloženým pôdorysom skutkového stavu.

Zadávateľom bola poskytnutá stavebná dokumentácia stavby - Kolaudačné rozhodnutie na stavbu " Objekty ( kancelárie, dielne, sklady, sociálne zariadenia ) ROBSTAVU, výrobného družstva L. Mikuláš ", vydané MsNV - odborom výstavby Lipt. Mikuláš pod č. Výst. 4721/1975-Lň zo dňa 29.12.1975.

Budova sa v časti využíva pre opravu automobilov, v časti ako dielne s príslušenstvom.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené žiadne rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra.

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

- Dielňa súp. č. 4622 na pozemku parc. č. 5531/7 v k. ú. Lipt. Mikuláš.
- Pozemky parc. č. KN-C 5531/7, 5531/16 a 5531/19 v k. ú. Lipt. Mikuláš.

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

Žiadne.

## 2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

#### 2.1.1 Dielňa s. č. 4622

**POPIS STAVBY**

Dielňa súp. č. 4622 na pozemku p. č. 5531/7 sa nachádza v Meste Liptovský Mikuláš. Nachádza sa východne od centra mesta Lipt. Mikuláš, na ul. Družstevnej. Jedna sa o nepodpivničenú budovu s jedným nadzemným podlažím. Budova sa v súčasnosti využíva v časti ako autoservis a v časti ako zámočnícka dielňa. Časť - sústružňa je v súčasnosti nevyužívaná.

**I. NP obsahuje :** zámočnícka dielňa, autodielňa, sústružňa, umyváreň, WC, dva sklady.

Základy budovy sú základové pásy a pätky s vodorovnou izoláciou. Zvislé nosné konštrukcie sú zo železobetónového monolitického skeletu

s výplňovým murivom tehlovým. Deliace konštrukcie sú murované tehlové. Stropnú konštrukciu a zároveň aj strešnú tvorí železobetónová doska vo vonkajšom spáde. Vnútorne omietky sú vápenné hladké, vonkajšie sú taktiež vápenné hladké. Krytina je živičná zvarovaná. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Dvere interiérové sú drevené plné hladké, vráta plechové. Okná sú jednoduché ocelové - prevažujúce. Podlahy sú z cementového poteru. Elektroinštalácia je svetelná a motorická. Vykurovanie je ústredné teplovodné z centrálnej kotolne prostredníctvom ocelových registrov. Rozvod vody teplej a studenej je z pozinkovaného potrubia. Zariadenie umyvárne a WC je štandardnými zariadeniami predmetmi.

Na budovu bolo zachované kolaudačné rozhodnutie - Kolaudačné rozhodnutie na stavbu " Objekty ( kancelárie, dielne, sklady, sociálne zariadenia ) ROBSTAVU, výrobného družstva L. Mikuláš ", vydané MsNV - odborom výstavby Lipt. Mikuláš pod č. Výst. 4721/1975-Lň zo dňa 29.12.1975. V rozhodnutí je uvedený rok začatia užívania 1960.

Životnosť vzhľadom na stav pri miestnej obhliadke, konštrukčné vyhotovenie a účel využívania, stanovujem na 80 rokov.

### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
Obstavaný priestor základov :	0,00
$O_z = 29,00 * 10,30 * 0,30$	89,61
Obstavaný priestor vrchnej stavby :	0,00
$O_v = 29,00 * 10,30 * 3,73$	1 114,15
Obstavaný priestor zastrešenia :	0,00
$O_t = 29,00 * 10,30 * 0,05$	14,94
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>1 218,70</b>

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

#### Zatriedenie stavby:

<b>JKSO:</b>	budovy strojárenského priemyslu
<b>KS:</b>	1251 Priemyselné budovy
<b>Rozpočtový ukazovateľ:</b>	$RU = 2\ 156 / 30,1260 = 71,57 \text{ €/m}^3$
<b>Koeficient konštrukcie:</b>	$k_K = 1,158$ (monolitická betónová tyčová)

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

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$29,00 * 10,30$	298,7	Repr.	3,73	3,73

<b>Priemerná zastavaná plocha:</b>	$(298,7) / 1 = 298,70 \text{ m}^2$
<b>Priemerná výška podlaží:</b>	$(298,7 * 3,73) / (298,7) = 3,73 \text{ m}$

<b>Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:</b>	$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 298,7) = 1,0003$
<b>Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:</b>	$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,73) = 0,8630$

## 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 [%]
<b>Konštrukcie podľa RU</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	12,50
2	Zvislé konštrukcie	21,00	1,00	21,00	32,81
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	17,19
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,00	0,00	0,00
5	Krytina strechy	2,00	0,50	1,00	1,56
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,56
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,75	4,50	7,03
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,75	2,25	3,52
9	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,50	1,50	2,34
12	Vráta	1,00	1,00	1,00	1,56
13	Okná	5,00	0,50	2,50	3,91
14	Povrchy podláh	3,00	0,75	2,25	3,52
15	Vykurovanie	4,00	0,50	2,00	3,13
16	Elektroinštalácia	6,00	0,50	3,00	4,69
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,25	0,50	0,78
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,25	0,50	0,78
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,25	0,75	1,17
24	Výtahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,25	1,25	1,95
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>64,00</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 64,00 / 100 = 0,6400$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,255$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,02$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 71,57 \text{ €/m}^3 * 2,255 * 0,6400 * 1,0003 * 0,8630 * 1,158$$

\* 1,02

$$VH = 105,3191 \text{ €/m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dielňa s. č. 4622	1960	55	25	80	68,75	31,25

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	105,3191 €/m <sup>3</sup> * 1218,70 m <sup>3</sup>	128 352,39
Technická hodnota	31,25 % z 128 352,39 €	40 110,12

**3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮV: Budovy dielní****a/ Analýza polohy nehnute ností:**

Dielňa súp. č. 4622 na pozemku parc. č. 5531/7 sa nachádza v Meste Liptovský Mikuláš. Nachádza sa východne od centra mesta Lipt. Mikuláš, cca 5 min. jazdy autom, na ulici Družstevnej. Prístup k budove je z priľahlej miestnej komunikácie - ul. Družstevná. V tesnej blízkosti budovy sa nachádzajú všetky inžinierske siete. V blízkosti sa nachádza autobusová zastávka SAD a MHD. Budova sa nachádza v lokalite výrobo obslužnej.

**b/ Analýza vyuffitia nehnute ností:**

Jedná sa o nepodpivničenú budovu s jedným nadzemným podlažím. Stavebno - konštrukčným usporiadaním je určená pre účely dielne, oprava a údržba. Územie, v ktorom sa predmetná budova nachádza, je územie výrobo obslužné.

**c/ Analýza prípadných rizík spojených s vyuffívaním nehnute ností:**

V danej lokalite, kde sa nachádza ohodnocovaná budova, neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na vyuffívanie nehnuteľností. Na hodnotenej nehnuteľnosti neviaznu ťarchy, ktoré by mali vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľností. Skupina ohodnocovaných nehnuteľností, ktorá je predmetom ohodnotenia, je prístupná z miestnej komunikácie len cez areál spoločnosti. Je napojená na vnútroareálové rozvody vykurovania, el. energie, vody a kanalizáciu, ktoré sú vedené v areáli spoločnosti.

**3.1 STAVBY****3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY**

Dopyt v porovnaní s ponukou je nižší. Budova sa nachádza na ulici Družstevnej, v areáli spoločnosti ROBSTAV, východne od centra mesta, cca 15 min. pešo. Budova nevyžaduje opravu len bežnú údržbu. Prevládajúca zástavba v okolí sú budovy pre ľahkú výrobu. Príslušenstvo nehnuteľnosti nemá dopad na hodnotu nehnuteľnosti.



Hodnotený objekt je priemerný prevádzkový objekt pre svoj účel využitia. V mieste je priemerná miera nezamestnanosti do 10 %. V mieste je priemerná hustota obyvateľstva. Orientácia hlavných miestností je na východ a západ. Terén je rovinatý. V blízkosti sa nachádzajú všetky inžinierske siete. V blízkosti je autobusová zastávka SAD, zastávka MHD. V okolí sa nachádza kompletná občianska vybavenosť, Okresný úrad, bankové inštitúcie, nemocnica s poliklinikou, kultúrny dom, kino, ... Vo vzdialenosti nad 1 km sa nachádza Vodná nádrž Liptovská Mara, lesy, park, lyžiarsky vlek, Demänovské jaskyne, Lyžiarske stredisko Jasná, Termálne kúpaliská a Aquapark. Kvalita ŽP - bežný hluk a prašnosť od dopravy. Nepredpokladané žiadne zmeny v zástavbe. Možnosť ďalšieho rozšírenia - žiadna. Ide o priemernú nehnuteľnosť.

Priemerný koeficient predajnosti bol stanovený s použitím Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vypracovanej Žilinskou univerzitou v Žiline, Ústavom súdneho inžinierstva v roku 2001.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:** 0,35

**Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:**

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700)	1,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)	0,035

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:**

Číslo	Popis	Trieda	K <sub>PD1</sub>	Váha V <sub>I</sub>	Výsledok K <sub>PD1</sub> *V <sub>I</sub>
<b>1</b>	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,193	13	2,51
<b>2</b>	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,193	30	5,79
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,700	8	5,60
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>				
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,350	7	2,45
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,10
<b>6</b>	<b>Typ nehnuteľnosti</b>				
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,350	10	3,50
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,700	9	6,30
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>				

	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,700	6	4,20
<b>9</b>	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,700	5	3,50
<b>10</b>	<b>Konfigurácia terénu</b>				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,050	6	6,30
<b>11</b>	<b>Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,700	7	4,90
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,700	7	4,90
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>				
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,700	10	7,00
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,193	8	1,54
<b>15</b>	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,700	9	6,30
<b>16</b>	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>				
	bez zmeny	III.	0,350	8	2,80
<b>17</b>	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,035	7	0,25
<b>18</b>	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,350	4	1,40
<b>19</b>	<b>Názor znalca</b>				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,350	20	7,00
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>78,34</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 78,34 / 180$	0,435
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 40\ 110,12 \text{ €} * 0,435$	<b>17 447,90 €</b>

## 3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

### 3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Výnosová hodnota je v znení vyhl. MS SR č. 492/2004 Z.z. znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou. Výnosovú hodnotu vypočítam kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia. Likvidačná hodnota je určená ako všeobecná hodnota stavby po odpočítaní odhadovaných nákladov spojených s prevodom nehnuteľností. Odčerpateľný zdroj je ročný disponibilný výnos z využívania nehnuteľnosti formou prenájmu. Určí sa ako rozdiel hrubého výnosu a

nákladov na využívanie nehnuteľností znížený o odhad predpokladaných strát výnosu z nájomného s ohľadom na typ majetku, jeho polohu, využiteľnosť a pod.

Hrubý výnos je vypočítaný za predpokladu 100 % prenajatia budovy ako súčin ročnej nájomnej sadzby a mernej jednotky.

### Hrubý výnos

Výpočet výnosovej hodnoty hodnotenej budovy súpisné číslo 4622, je vykonaný na základe skutočne uzatvorených nájomných zmlúv a na základe porovnateľného nájomného v priestoroch, ktoré sú v súčasnosti neprenajaté.

Náklady na prevádzku budovy ( vodné, stočné, elektrina, kúrenie, odpad, .. ) nie sú zahrnuté v nájomnom. Ostatné náklady na využívanie nehnuteľností, ktoré sú zahrnuté v nájomnom a odhad nevyužitého nájomného boli stanovené v zmysle Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline 2001.

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
I.NP - Ján Král'	1	1,00	m <sup>2</sup>	2 895,36	2 895,36
I.NP - CSBC s.r.o.	1	1,00	m <sup>2</sup>	2 775,36	2 775,36
I.NP - neprenajaté priestory	8 + 19,90 + 5,4 + 5,9 + 7,38	46,58	m <sup>2</sup>	24,00	1 117,92
<b>Hrubý výnos spolu:</b>					<b>6 788,64</b>

### Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	15142 * 0,055	<b>832,81</b>

**Hrubý výnos stavby:** 6 788,64 - 832,81 = **5 955,83 €/rok**

### Náklady

Daň z nehnuteľností podľa výmeru na daň z nehnuteľností pre rok 2014. Správne náklady sú uvažované vo výške 2% z hrubého výnosu.

Náklady na údržbu vo výške 1,5 % z východiskovej hodnoty stavby.

Poistenie nehnuteľností uvažujem vo výške 0,1 % z východiskovej hodnoty budovy.

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
<b>Prevádzkové náklady</b>		
daň z nehnuteľností	3,026 * 298	901,75
poistenie nehnuteľností	0,10 % z ( 128 352,39 * 1,2)	154,02
<b>Náklady na údržbu</b>		
náklady na údržbu	1,50 % z ( 128 352,39 * 1,2)	2 310,34
<b>Správne náklady</b>		
správne náklady	2,00 % z 5 955,83	119,12
<b>Náklady spolu:</b>		<b>3 485,23</b>

**Odhad straty**

Odhad nevyužitého nájomného stanovujem na 25 % z hrubého výnosu.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	25% z 5 955,83	1 488,96

**Odčerpateľný zdroj**

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
5 955,83	3 485,23	1 488,96	981,64

**Výpočet výnosovej hodnoty**

<b>Doba úžitkovosti:</b>	10 r.
<b>Základná úroková sadzba ECB:</b>	$i = 0,05 \text{ %/rok}$
<b>Miera rizika:</b>	$r = 5,50 \text{ %/rok}$
<b>Zaťaženie daňou z príjmu:</b>	$d = 2,00 \text{ %/rok}$
<b>Úroková miera:</b>	$u = 0,05 + 5,50 + 2,00 = 7,55 \text{ %/rok}$
<b>Kapitalizačný úrokomer:</b>	$k = 7,55 / 100 = 0,0755$

**Likvidačná hodnota**

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		17 447,90
<b>Likvidačné náklady:</b>		
náklady spojené s budúcim predajom	5,00 % z 17 447,90 €	872,40
<b>Likvidačná hodnota:</b>		16 575,50

**Výnosová hodnota**

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

$$HV = 981,64 * \frac{(1+0,0755)^{10} - 1}{(1+0,0755)^{10} * 0,0755} + \frac{16\,575,50}{(1+0,0755)^{10}}$$

$$HV = 6\,722,70 + 8\,005,02 = 14\,727,72 \text{ €}$$

**3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY**

<b>Technická hodnota stavieb (TH):</b>	40 110,12 €
<b>Výnosová hodnota (HV):</b>	14 727,72 €

Určenie váh podľa ÚSI:  
Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{40\,110,12 - 14\,727,72}{14\,727,72} \right| * 100 = 172,34\%$$

Váha technickej hodnoty: b = 1  
 Váha výnosovej hodnoty: a = 11

**Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:**

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

$$V\dot{S}H_s = \frac{(11 * 14\,727,72) + (1 * 40\,110,12)}{11 + 1} = 16\,842,92 \text{ €}$$

### 3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	17 447,90
Kombinovaná metóda	16 842,92

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá kombinovaná metóda

VŠH stavieb = 16 842,92 €

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 3.2.1.1.1 Zastavaná plocha

#### POPIS

Pozemky parc. č. KN-C 5531/7, 5531/16 a 5531/19 sa nachádzajú v Meste Liptovský Mikuláš, v k. ú. Liptovský Mikuláš. Nachádzajú sa východne od centra mesta Lipt. Mikuláš, cca 5 min. jazdy autom, na ulici Družstevnej, v areáli spoločnosti ROBSTAV, stavebné družstvo. Prístup k pozemkom je z miestnej komunikácie - ul. Družstevná, ktorá je v dotyku s areálom zo severnej strany. V tesnej blízkosti pozemkov sa nachádzajú všetky inžinierske siete - verejný vodovod, verejná kanalizácia, elektrická energia a plyn. V blízkosti sa nachádza autobusová zastávka SAD a MHD. Pozemky sa nachádzajú v zmysle platného územného plánu mesta vo výrobnou obslužnej lokalite.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
5531/7	zastavaná plocha a nádvorie	298	298,00	1/1	298,00
5531/16	zastavaná plocha a nádvorie	191	191,00	1/1	191,00
5531/19	zastavaná plocha a nádvorie	63	63,00	1/1	63,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>552,00</b>

Obec:

Liptovský Mikuláš

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 16,60 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>S</sub> koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
k <sub>V</sub> koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k <sub>P</sub> koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	4. priemyselná poloha	1,00
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov		1,00
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov		1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	1,8000
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 16,60 \text{ €/m}^2 * 1,8000$	29,88 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 552,00 \text{ m}^2 * 29,88 \text{ €/m}^2$	16 493,76 €

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 5531/7	8 904,24
parcelsa č. 5531/16	5 707,08
parcelsa č. 5531/19	1 882,44
<b>Spolu</b>	<b>16 493,76</b>

# III. ZÁVER

## 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

**Nehnute nos** : Dielňa súp. č. 4622 na pozemku parc. č. 5531/7 v Meste Liptovský Mikuláš a pozemky parc. č. KN-C 5531/7, 5531/16 a 5531/19 v k. ú. Lipt. Mikuláš.

**Vlastník** : ROBSTAV, stavebné družstvo Liptovský Mikuláš, Družstevná 6, Liptovský Mikuláš, SR

**Výpis z KN** : List vlastníctva č. 6489 pre k. ú. Lipt. Mikuláš.

**Hlavné stavby:**

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Dielňa s. č. 4622	812 16	1 218,70	298,70	1

**Pozemky:**

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Zastavaná plocha	5531/7	298,00
Zastavaná plocha	5531/16	191,00
Zastavaná plocha	5531/19	63,00

## 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

**Rekapitulácia :**

**VŠH pre skupinu objektov: Budovy dielní**

**Stavby:**

Všeobecná hodnota kombinovanou a výnosovou metódou: 16 842,92 €

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 17 447,90 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá kombinovaná metóda

**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 16 493,76 €

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

### 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Budovy dielní</b>	
Dielňa s. č. 4622	16 842,92
<b>Pozemky</b>	
Zastavaná plocha - parc. č. 5531/7 (298 m <sup>2</sup> )	8 904,24
Zastavaná plocha - parc. č. 5531/16 (191 m <sup>2</sup> )	5 707,08
Zastavaná plocha - parc. č. 5531/19 (63 m <sup>2</sup> )	1 882,44
<b>Spolu VŠH kombinovanou metódou za skupinu: Budovy dielní</b>	<b>33 336,68</b>
<b>Spolu VŠH</b>	<b>33 336,68</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>33 300,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **33 300,00 €**  
Slovom: **Tridsaťtritisícristo Eur**



## IV. PRÍLOHY

- Objednávka list 18-20
- List vlastníctva . 6489 list 21-23
- kópia z katastrálnej mapy list 24
- pôdorys I. NP list 25
- rez budovy list 26
- Kolauda né rozhodnutie list 27-28
- Nájomná zmluva Ján Krá list 29-36
- Nájomná zmluva CSBC, spol. s r. o. list 37-42
- Aktuálna as územného plánu mesta list 43
- Fotodokumentácia list 44

## 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 odvetvia Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 913554.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 113/2015 znaleckého denníka č. 16. Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 113/2015.

**Ing. Miroslav Todák**