

Meno, adresa znalca:

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica
Č.tel.: 0908 773 888, 0903 340 292, 048/4145212

Zadávatel':

ProAuctio s.r.o., Horná 2, 974 01 Banská Bystrica, IČO 45408441

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka zo dňa 23.03.2016

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 34/2016

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty administratívnej budovy č.súp. 3410 na parc.č. 581 v k.ú. Vrútky, obec Vrútky, okres Martin, včítane príslušenstva a pozemkov parc.č. 580/31, 580/32, 580/33, 581 a 582.

Účel znaleckého posudku: Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

Počet strán posudku /z toho príloh/: 42 /z toho 25 strán príloh/

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Banskej Bystrici dňa 29.03.2016

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty administratívnej budovy č.súp. 3410 na parc.č. 581 v k.ú. Vrútky, obec Vrútky, okres Martin, včítane príslušenstva a pozemkov parc.č. 580/31, 580/32, 580/33, 581 a 582.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum vyžiadania posudku: 23.03.2016

1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 24.03.2016

1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 29.03.2016

1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.6.1 Dodané zadávateľom :

- Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 23.03.2016.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4214, k.ú. Vrútky - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 26.03.2016.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Vrútky - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 26.03.2016.
- Potvrdenie o veku stavby vydané mestom Vrútky zo dňa 25.07.2012 - kópia.
- Územné rozhodnutie č.sp. 194/2010-Ry o umiestnení stavby Prístavba, nadstavba a stavebné úpravy objektu č.súp. 3410 vo Vrútkach na bytový dom vydané Mestom Vrútky zo dňa 02.03.2010 - kópia.
- Schematická technická dokumentácia v rozsahu pôdorysov jednotlivých podlaží budovy.

1.6.2 Obstarané znalcom :

- Obhliadka, kontrolné zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti a zakreslenie schematických rezov stavieb.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 14.02 firmy KROS s.r.o. Žilina.

1.7 Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov.

1.8 Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR 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.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Cenové správy pre stavebníctvo vydávané spoločnosťou ODIS s.r.o. Žilina.

1.9 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ Výber použitej metódy:

Príloha č.3 Vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie, ktorá je vzhľadom na charakter stavby najobjektívnejšia. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike ÚSI Žilina, r. 2001 a prepočítaných na menu EURO. Technická hodnota je upravená o vplyvy, pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v mieste a čase. Použitie kombinovanej metódy nebolo možné vzhľadom k tomu, že ide o nehnuteľnosť, ktorá sa nevyužíva, je značne zdevastovaná a v zistenom technickom stave nie je schopná dosahovať primerané výnosy formou prenájmov, v prípadnom výpočte hodnoty nehnuteľnosti kombinovanou metódou nie je možná použiť kombináciu súčasnej technickej hodnoty a budúcej výnosovej hodnoty dosiahnuteľnej po rekonštrukcii objektu. Pre použitie porovnávacej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 4214, k.ú. Vrútky

A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 580/31, zastavané plochy a nádvoria o výmere 116 m²

parc.č. 580/32, zastavané plochy a nádvoria o výmere 16 m²

parc.č. 580/33, zastavané plochy a nádvoria o výmere 28 m²

parc.č. 581, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1261 m²

parc.č. 582, ostatné plochy o výmere 97 m²

Stavby

administratívna budova č.súp. 3410 na parc.č. 581

B. Vlastníci:

- Richard Plasek rod. Plasek a Helena Plasek rod. Kozlíková, Elder Close 6, Kent DA 15 8HQ, Veľká Británia, dát.nar. 06.12.1973 a 13.06.1977, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Záložné práva v prospech VOLKKS BANK Slovensko, a.s. Bratislava, v prospech Beldon, s.r.o. Vrútky a vecné bremeno spočívajúce v práve bezplatného doživotného užívania nehnuteľnosti v prospech Ing.Karol Čižmárik a Ing.Lucia Čižmáriková sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 24.03.2016 za účasti zástupcu zadávateľa posudku. Kontrolné zameranie stavieb bolo vykonané 24.03.2016.

d/ Technická dokumentácia:

Predložená čiastočná technická dokumentácia /pôdorysy podlaží/ je v súlade so zisteným skutkovým stavom, znalcovi neboli predložené rezy stavieb, doplňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení kontrolným zameraním a zakreslením zistených údajov. Znalcovi neboli predložené doklady o veku stavieb, podľa písomného vyjadrenie Mesta Vrútky bola pôvodná stavba postavená v rokoch 1900-1910 /vo výpočte uvažujem s rokom 1910/, podľa zistení pri miestnom šetrení a podľa predchádzajúcich znaleckých dokazovaní bola k hlavnému objektu v roku 1950 pristavaná jednopodlažná prístavba a zároveň aj susediaca stavba skladu /nie je zapísaná na liste vlastníctva/, nadstavba nového podkrovného podlažia a strechy bola vyhotovená v roku 2004.

e/ Údaje katastra nehnuteľností:

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade čiastočne. Hodnotená administratívna budova a pozemky sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 4214 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Martin pre k.ú. Vrútky, ako aj geometricky v katastrálnej mape. Určitý nesúlad spočíva v tom, že na liste vlastníctva nie je zapísaná samostatne stojaca murovaná stavba postavená na parc.č. 581, časťou na parc.č. 580/32 a malou časťou aj na cudzom pozemku

parc.č. 580/1, v katastrálnej mape táto stavba zakreslená je. Ďalší nesúlady je v tom, že dvorná časť hlavného objektu na parc.č. 581 je v katastrálnej mape zakreslená ako pokračujúca murovaná stavba, v skutočnosti sa na tejto ploche stavba nenachádza, je tu zatrávnený dvor.

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

Pozemky

- parc.č. 580/31, zastavané plochy a nádvoria o výmere 116 m²
- parc.č. 580/32, zastavané plochy a nádvoria o výmere 16 m²
- parc.č. 580/33, zastavané plochy a nádvoria o výmere 28 m²
- parc.č. 581, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1261 m²
- parc.č. 582, ostatné plochy o výmere 97 m²

Stavby

- administratívna budova č.súp. 3410 na parc.č. 581
- budova skladu bez súp.č. na parc.č. 581, 580/32 a 580/1

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

Nie sú žiadne.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Administratívna budova č.súp. 3410

POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť č.súp. 3410 na parc.č. 581 v k.ú. Vrútky je v zmysle zápisu na liste vlastníctva administratívna budova, v súčasnom období sa nevyužíva /viac ako 12 rokov/, je v značne zdevastovanom stave vyžadujúcom rozsiahlu rekonštrukciu. Znalcovi neboli predložené doklady o veku stavieb, podľa písomného vyjadrenia Mesta Vrútky bola pôvodná budova tzv. bývalých tlačiarň cestovných lístkov postavená v rokoch 1900-1910 /vo výpočte uvažujem s rokom 1910/, podľa zistení pri miestnom šetrení a podľa predchádzajúcich znaleckých dokazovaní bola k hlavnému objektu v roku 1950 pristavaná jednopodlažná prístavba a zároveň aj susediaca stavba skladu /nie je zapísaná na liste vlastníctva/, nadstavba nového podkrovného podlažia a strechy bola vyhotovená v roku 2004 predchádzajúcim vlastníkom Benlux s.r.o., ktorému bolo v tom čase vydané Rozhodnutie o umiestnení stavby Penzión Benlux Vrútky. Terajšiemu vlastníkovi bolo Mestom Vrútky dňa 02.03.2010 vydané ďalšie Územné rozhodnutie č.sp. 194/2010-Ry o umiestnení stavby Prístavba, nadstavba a stavebné úpravy objektu č.súp. 3410 vo Vrútkach na bytový dom. Ani jeden z uvedených zámerov nebol realizovaný, pričom dlhodobým nevyužívaním objektu je zrejma pokračujúca devastácia budovy.

Konštrukčne ide o murovanú tehlovú stavbu, ktorá má jedno čiastočné podzemné, dve nadzemné a jedno podkrovné podlažie, pričom druhé nadzemné podlažie a podkrovie sú len nad časťou budovy, v zostávajúcej časti je objekt prízemný. Podzemné podlažie je osadené v priemernej hĺbke nad 2,00 m, pravdepodobne bez zvislej izolácie, základy stavby sú betónové pásové, zvislé konštrukcie murované z plných pálených tehál, stropy nad suterénom a čiastočne aj nad prízemím sú z malých klenbových konštrukcií vkladných do ocelových nosníkov, nad druhým podlažím z drevených nosníkov zosilnených oceľovou priehradovou konštrukciou, podkrovie je tvorené dreveným krovom, ktorý je v určitých častiach tiež zosilnený oceľovými väznicami, krokvami aj klieštinami, strop v podkroví zatiaľ nie je vyhotovený, vytvárajú ho len klieštiny krovu, krytina aj klampiarske konštrukcie strechy sú plechové. Podľa konštrukčného vyhotovenia krovu, krytiny a strešných okien je zrejme, že tieto časti stavby sú novšie /r.2004/, vznikli čiastočnou rekonštrukciou strechy, v súčasnom období sú však aj tieto konštrukcie bez vykonávanej stavebnej údržby. Vonkajšie omietky sú vápennocementové zdrsnené, čiastočne poškodené a opadané, vnútorné omietky sú vápenné štukové hladké, nášľapné vrstvy podláh v prevažnej časti objektu nie sú vyhotovené, tvoria ich len cementové potery, prípadne v niektorých komunikačných a sociálnych miestnostiach keramické dlažby. V budove sa v súčasnom období nenachádzajú žiadne funkčné vnútorné inštalácie rozvody ani zariadenia predmety, vnútorné konštrukcie a rozvody sú vandalizmom zničené alebo poškodené, vzhľadom k zistenému stavebnotechnickému stavu hodnotím budovu ako poškodenú stavbu, poškodenosť jednotlivých konštrukcií je stanovená odborným odhadom znalca.

Pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem vek pôvodného objektu od roku 1910, jednopodlažnej prístavby od roku 1950, nadstavby podkrovia od roku 2004 a vzhľadom na vek a zistený technický stav životnosť stavby na 120 rokov.

POPIS PRÍSTAVBY Z ROKU 1950

Prístavba jednopodlažnej zadnej časti budovy bola realizovaná v roku 1950.

POPIS PRÍSTAVBY Z ROKU 2004

Nadstavba podkrovného podlažia a novej strechy nad hlavnou časťou budovy bola realizovaná v roku 2004.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: budovy administratívne (správne)

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Pôvodná stavba z roku 1910	
Oz : $(29,00 \cdot 13,10 - 2,15 \cdot 2,15 / 2 + 5,80 \cdot 12,60) \cdot 0,40$	180,27
Os : $(19,80 \cdot 6,00 + 10,00 \cdot 0,40 - 2,15 \cdot 2,15 / 2 + 6,60 \cdot 2,00 + 2,60 \cdot 2,60) \cdot 2,67$	375,00
Ov :	0,00
prízemie : $29,00 \cdot 13,10 \cdot 4,80 - 2,15 \cdot 2,15 / 2 \cdot 4,80 + 5,80 \cdot 12,60 \cdot 4,80$	2 163,21
poschodie : $(29,00 \cdot 13,10 - 2,15 \cdot 2,15 / 2 + 5,80 \cdot 12,60) \cdot 4,00$	1 802,68
Spolu	4 521,16
Prístavba z roku 1950	
Oz : $(20,00 \cdot 11,00 + 4,80 \cdot 1,70) \cdot 0,30$	68,45
Ov : $(20,00 \cdot 11,00 + 4,80 \cdot 1,70) \cdot 3,72$	848,76
Ot : $(20,00 \cdot 11,00 + 4,80 \cdot 1,70) \cdot 1,45 / 2$	165,42
Spolu	1 082,63
Prístavba z roku 2004	
Ot : $(29,00 \cdot 13,10 - 2,15 \cdot 2,15 / 2 + 5,80 \cdot 12,60) \cdot 4,60 / 2$	1 036,54
Spolu	1 036,54
Obstavaný priestor stavby celkom	6 640,33

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	$19,80 \cdot 6,00 + 10,00 \cdot 0,40 - 2,15 \cdot 2,15 / 2 + 6,60 \cdot 2,00 + 2,60 \cdot 2,60$	140,45	Repr. 2,67		2,67
Nadzemné	1	$29,00 \cdot 13,10 - 2,15 \cdot 2,15 / 2 + 5,80 \cdot 12,60$	450,67	Repr. 4,80		4,8
Nadzemné	2	$29,00 \cdot 13,10 - 2,15 \cdot 2,15 / 2 + 5,80 \cdot 12,60$	450,67	Repr. 4,00		4
Podkrovné	1	$29,00 \cdot 13,10 - 2,15 \cdot 2,15 / 2 + 5,80 \cdot 12,60$	450,67	Repr. 3,00		3

Priemerná zastavaná plocha: $(140,45 + 450,67 + 450,67 + 450,67) / 4 = 373,12 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(140,45 * 2,67 + 450,67 * 4,8 + 450,67 * 4 + 450,67 * 3) / (140,45 + 450,67 + 450,67 + 450,67) = 3,81 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 373,12) = 0,9843$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,81) = 0,8512$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. k_{si}	Úprava podielu $c_{pi} * k_{si}$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvku na pošk. [%]
	Konštrukcie podľa RU						
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	7,88	0	0,00
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	16,71	0	0,00
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	8,87	20	1,77
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,50	10,50	10,34	0	0,00
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,97	0	0,00
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,99	50	0,50
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	6,90	80	5,52
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,96	60	1,78
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	1,97	80	1,58
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,96	20	0,59
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	2,96	95	2,81
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	4,93	50	2,47
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,96	85	2,52
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	3,94	100	3,94
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,91	100	5,91
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,99	100	0,99
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,96	100	2,96
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,96	100	2,96
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,97	100	1,97
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	2,96	100	2,96
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	5,91	100	5,91
	Spolu	100,00		101,50	100,00		47,13

Poškodenosť stavby: 47,13 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 101,50 / 100 = 1,0150$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,302$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,98$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$

$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,302 * 1,0150 * 0,9843 * 0,8512 * 0,939 * 0,98$

$VH = 167,5528 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Administratívna budova č.súp. 3410	1910	106	14	120	88,33	11,67
Prístavba	1950	66	14	80	82,50	17,50
Prístavba	2004	12	14	26	46,15	53,85

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1910		
Východisková hodnota nepoškodennej stavby	4521,16 m ³ * 167,5528 €/m ³	757 533,02
Poškodenosť	-47,13 % z 757 533,02	-356 995,01
Východisková hodnota		400 538,01
Technická hodnota	11,67 % z 400 538,01 €	46 742,79
Prístavba z roku 1950		
Východisková hodnota nepoškodennej stavby	1082,63 m ³ * 167,5528 €/m ³	181 397,69
Poškodenosť	-47,13 % z 181 397,69	-85 485,48
Východisková hodnota		95 912,21
Technická hodnota	17,50 % z 95 912,21 €	16 784,64
Prístavba z roku 2004		
Východisková hodnota nepoškodennej stavby	1036,54 m ³ * 167,5528 €/m ³	173 675,18
Poškodenosť	-47,13 % z 173 675,18	-81 846,17
Východisková hodnota		91 829,01
Technická hodnota	53,85 % z 91 829,01 €	49 449,92

Vyhodnotenie:

Názov	Východisková hodnota [€]	Východisková hodnota poškodenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1910	757 533,02	400 538,01	46 742,79
Prístavba z roku 1950	181 397,69	95 912,21	16 784,64
Prístavba z roku 2004	173 675,18	91 829,01	49 449,92
Spolu	1 112 605,89	588 279,23	112 977,35

Poškodenosť stavby: (524 326,66€ / 1 112 605,89€) * 100 % = 47,13 %

2.1.2 Budova skladu bez súp.č. na p.č. 581, 580/32, 580/1**POPIS STAVBY**

Budova skladu bez súp.č. je postavená na parc.č. 581, 580/32 a 580/1, stavba nie je zapísaná v liste vlastníctva. Konštrukčne ide o murovanú budovu, ktorá má jedno nadzemné podlažie, základy sú betónové pásové, zvislé konštrukcie sú z plných pálených tehál, strop nie je vyhotovený, strešnú konštrukciu tvoria sedlové drevené priehradové väzníky, podlaha je betónová, vonkajšie omietky vápennocementové zdrsené, vnútorné omietky vápenné štukové hladké, okná oceľové jednoduché, dvere sa nenachádzajú, pôvodné vchodové dvere sú

zamurované, do budovy v súčasnosti nie je prístup. Objekt bol z inštalačných rozvodov napojený len na elektroinštaláciu, ostatné vybavenie nemá. Pre výpočet opotrebenie nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem vek stavby od roku 1950 a životnosť na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: budovy pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné
KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Oz : 7,00*12,40*0,30	26,04
Ov : 7,00*12,40*3,75	325,50
Ot : 7,00*12,40*1,20/2	52,08
Obstavaný priestor stavby celkom	403,62

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,055 / 30,1260 = 68,21 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	7,00*12,40	86,8	Repr. 3,75		3,75

Priemerná zastavaná plocha: $(86,8) / 1 = 86,80 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(86,8 * 3,75) / (86,8) = 3,75 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 86,8) = 1,1965$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,75) = 0,8600$

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 [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvků na pošk. [%]
	Konštrukcie podľa RU						
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	1,00	13,00	18,06	0	0,00
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	41,65	0	0,00
3	Stropy	14,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	9,72	0	0,00
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	4,17	0	0,00
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	5,56	50	2,78
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	4,17	50	2,09
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
12	Vráta	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
13	Okná	3,00	1,00	3,00	4,17	70	2,92

14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	4,17	0	0,00
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	8,33	70	5,83
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
	Spolu	100,00		72,00	100,00		13,62

Poškodenosť stavby: 13,62 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 72,00 / 100 = 0,7200$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,302$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,98$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$

$VH = 68,21 \text{ €/m}^3 * 2,302 * 0,7200 * 1,1965 * 0,8600 * 0,939 * 0,98$

$VH = 107,0505 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Budova skladu bez súp.č. na p.č. 581, 580/32, 580/1	1950	66	64	130	50,77	49,23

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$403,62 \text{ m}^3 * 107,0505 \text{ €/m}^3$	43 207,72
Poškodenosť	-13,62 % z 43 207,72	-5 882,73
Východisková hodnota		37 324,99
Technická hodnota	49,23 % z 37 324,99 €	18 375,09

Poškodenosť stavby: $(5 882,73\text{€} / 43 207,72\text{€}) * 100 \% = 13,62 \%$

2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Administratívna budova č.súp. 3410	588 279,23	112 977,35
Budova skladu bez súp.č. na p.č. 581, 580/32, 580/1	37 324,99	18 375,09
Celkom:	625 604,22	131 352,44

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť sa nachádza v meste Vrútky, okres Martin, v Žilinskom kraji, konkrétne v centrálnej časti mesta, na ulici Sv.Cyrila a Metoda. Mesto Vrútky má cca 7300 obyvateľov, leží na sútoku riek Váh a Turiec, v tesnej blízkosti okresného mesta Martin, s ktorým je stavebne zrastené, susedí s martinskou mestskou časťou Priekopa. Hodnotená budova leží v centre mesta Vrútky, v blízkosti pešej zóny, vedľa rieky Turiec. Ide o lokalitu so zmiešanou výstavbou charakteru najmä obchodných a administratívnych budov, ale aj obytných objektov. Hodnotený objekt je prístupný po spevnených cestných komunikáciách, bol napojený na základné inžinierske siete, vzhľadom na dlhodobé nevyužívanie budovy a pokračujúcu devastáciu nebolo možné pri miestnom šetrení overiť funkčnosť jednotlivých prípojk /v tomto posudku nie sú hodnotené/. Na trhu s nehnuteľnosťami je dopyt nižší ako ponuka, najmä s prihliadnutím na charakter budovy, súčasnú situáciu na trhu a kúpnu silu obyvateľstva. Životné prostredie v mieste je bez zjavného poškodenia, s bežnou hlučnosťou a prašnosťou od uličnej cestnej premávky, možnosti zamestnanosti obyvateľstva sú primerané polohe blízkej okresnému mestu, v súčasnosti s nezamestnanosťou do 10%. Vzhľadom na uvedené polohové charakteristiky a na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,60.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť je podľa znenia listu vlastníctva administratívna budova, v súčasnom období sa nevyužíva a vyžaduje rozsiahlu rekonštrukciu. Prípadné ďalšie využívanie môže byť po vykonaní opráv a prestavbe budovy široké, t.j. napr. na administratívu, obchod, služby obyvateľstvu, po určitých technických úpravách a rozhodnutí príslušného stavebného úradu o zmene účelu stavby prípadne aj na bývanie.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné právne riziká spojené s ďalším využívaním nehnuteľnosti.

- Záložné práva v prospech VOLKKS BANK Slovensko, a.s. Bratislava, v prospech Beldon, s.r.o. Vrútky a vecné bremeno spočívajúce v práve bezplatného doživotného užívania nehnuteľnosti v prospech Ing.Karol Čižmárik a Ing.Lucia Čižmáriková sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.
- Technickým rizikom je súčasný stavebnotechnický stav objektu vyžadujúci rozsiahle opravy a rekonštrukciu.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,330	13	4,29

2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	1,800	30	54,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnutel'nosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,330	8	2,64
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	1,200	7	8,40
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,60
6	Typ nehnuteľnosti				
	priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	1,200	10	12,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,200	9	10,80
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,200	6	7,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,600	5	3,00
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,800	6	10,80
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,200	7	8,40
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,200	7	8,40
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,600	10	6,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,060	8	0,48
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,200	9	10,80
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,600	8	4,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,060	7	0,42
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnutel'nosti bez výnosu	V.	0,060	4	0,24
19	Názor znalca				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,330	20	6,60
	Spolu			180	162,87

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 162,87 / 180$	0,905
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 131\,352,44 \text{ €} * 0,905$	118 873,96 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

3.2.1.1.1 Pozemky

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
580/31	zastavané plochy a nádvoria	116	116,00	1/1	116,00
580/32	zastavané plochy a nádvoria	16	16,00	1/1	16,00
580/33	zastavané plochy a nádvoria	28	28,00	1/1	28,00
581	zastavané plochy a nádvoria	1261	1261,00	1/1	1261,00
582	ostatná plocha	97	97,00	1/1	97,00
Spolu výmera					1 518,00

Obec:

Vrútky

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 4,98 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s 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	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	2. rodinné domy s nižším štandardom vybavenia, bytové domy s podštandardným vybavením, 3 – 4-podlažné nebytové stavby pre priemysel s malým technickým vybavením, využívané poľnohospodárske stavby	0,95
k_D koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách väčších predmestí, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy	1,05
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	1. obchodná poloha	2,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 0,95 * 1,05 * 2,00 * 1,30 * 2,50 * 1,00$	8,4289
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 8,4289$	41,98 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 1\,518,00 \text{ m}^2 * 41,98 \text{ €/m}^2$	63 725,64 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 580/31	4 869,68
parcela č. 580/32	671,68
parcela č. 580/33	1 175,44
parcela č. 581	52 936,78
parcela č. 582	4 072,06
Spolu	63 725,64

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty administratívnej budovy č.súp. 3410 na parc.č. 581 v k.ú. Vrútky, obec Vrútky, okres Martin, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 580/31, 580/32, 580/33, 581 a 582.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Administratívna budova č.súp. 3410	801 61	6 640,33	450,67	1+2+1
Budova skladu bez súp.č.	812 79	403,62	86,80	1

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	580/31	116,00
Pozemky	580/32	16,00
Pozemky	580/33	28,00
Pozemky	581	1 261,00
Pozemky	582	97,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 118 873,96 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 63 725,64 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Administratívna budova č.súp. 3410	102 244,50
Budova skladu bez súp.č. na p.č. 581, 580/32, 580/1	16 629,46
Spolu stavby	118 873,96
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 580/31 (116 m ²)	4 869,68
Pozemky - parc. č. 580/32 (16 m ²)	671,68
Pozemky - parc. č. 580/33 (28 m ²)	1 175,44
Pozemky - parc. č. 581 (1 261 m ²)	52 936,78

Pozemky - parc. č. 582 (97 m ²)	4 072,06
Spolu pozemky (1 518,00 m²)	63 725,64
Spolu VŠH	182 599,60
Zaokrúhlená VŠH spolu	183 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 183 000,00 €

Slovom: Jedenstoosemdesiatritisíc Eur

V Banskej Bystrici dňa 29.3.2016

Ing. Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Potvrdenie o veku stavby
- 4.6 Územné rozhodnutie na prestavbu
- 4.7 Technická dokumentácia
- 4.8 Fotodokumentácia