

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 09.06.2016

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 71/2016

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nebytového priestoru č.6F, vchod 79, v bytovom dome č.súp. 3783 na parc.č. 3288/47, k.ú. Poprad, obec Poprad, okres Poprad, včítane spoluvlastníckeho podielu k pozemku parc.č. 3288/47, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1484 m².

Účel znaleckého posudku: Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

Počet strán posudku /z toho príloh/: 32 /z toho 19 strán príloh/

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Banskej Bystrici dňa 11.07.2016

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nebytového priestoru č.6F, vchod 79, v bytovom dome č.súp. 3783 na parc.č. 3288/47, k.ú. Poprad, obec Poprad, okres Poprad, včítane spoluvlastníckeho podielu k pozemku parc.č. 3288/47, zastavané plochy a nádvoría o výmere 1484 m².

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum vyžiadania posudku: 09.06.2016

1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 06.07.2016

1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 11.07.2016

1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.6.1 Dodané objednávateľom :

- Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 09.06.2016.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4330 - čiastočný, k.ú. Poprad - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 11.06.2016.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Poprad - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 11.06.2016.
- Listina zn. 4891/2001 o určení súpisného čísla vydaná Mestom Poprad zo dňa 20.06.2001 - kópia.
- Pôdorys nebytového priestoru.
- Kúpna zmluva zo dňa 09.05.2006 - kópia.

1.6.2 Obstarané znalcom :

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Fotodokumentácia.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 14.50 firmy KROS s.r.o. Žilina.
- Aktuálne sadzby dane z nehnuteľností.

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 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.
- 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 aj metóda kombinovaná. 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 bolo možné vzhľadom k tomu, že ide o nehnuteľnosť, ktorá sa môže využívať aj formou prenájmu. Pre použitie porovnávacej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch. Ako vybranú doporučujem metódu kombinovanú, ktorá najobjektívnejšie vyjadruje ekonomickú návratnosť prípadnej investície alebo úveru.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č.4330 - čiastočný, k.ú. Poprad

A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 3288/47, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1484 m²

Stavby

bytový dom č.súp. 3783 na parc.č. 3288/47

B. Vlastníci:

Nebytový priestor

vchod: 79, prízemie, priestor č. 7-6F

podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 268/10000

- Slavomír Adamjak rod. Adamjak, Štúrova 1300/16, Kežmarok, PSČ 0660 01, SR, IČO 31586791, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ľarchy:

- Záložné právo podľa § 15 Zákona č. 182/93 Z.z. v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov domu s.č. 3783
- Záložné právo v prospech IMMO SERVICE s.r.o., IČO 35837705 na zabezpečenie pohľadávok podľa V 2057/06
- Exekučné záložné práva
- Záložné právo v prospech Daňový úrad Prešov

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 06.07.2016, znalcovi nebola umožnená vnútorná obhliadka a kontrolné zameranie nebytového priestoru, vzhľadom k tomu je tento posudok vypracovaný v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov. k týmto podkladom patrí aj mnou vypracovaný znalecký posudok č.56/2014 zo dňa 18.08.2014, kedy bola vyhotovená aj priložená fotodokumentácia nebytového priestoru.

d/ Technická dokumentácia :

Predložená technická dokumentácia nebytového priestoru nebola porovnaná s terajším skutkovým stavom, pretože znalcovi nebola umožnená vnútorná obhliadka nebytového priestoru, zistená podlahová plocha priestoru s príslušenstvom je 110,42 m².

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia /list vlastníctva a kópia z katastrálnej mapy/ bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotený bytový dom je evidovaný v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 4330 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Poprad pre k.ú. Poprad, ako aj geometricky v katastrálnej mape. Hodnotený nebytový priestor je v liste vlastníctva označený kódom druhu priestoru 7, t.j. zariadenie stravovacie.

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

- nebytový priestor č. 7-6F, vchod 79, v bytovom dome č.súp. 3783 na parc.č. 3288/47 včítane podielu 268/10000 na spoločných častiach a zariadeniach domu
- spoluvlastnícky podiel 268/10000 k pozemku parc.č. 3288/47, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1484 m²

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

Nie sú žiadne.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.1.1 Nebytový priestor č.7-6F v bytovom dome č.súp. 3783

POPIS

Bytový dom č.súp. 3783 na parc.č. 3288/47 v k.ú. Poprad je atypický polyfunkčný objekt, ktorý má v časti 3 a v časti 5 nadzemných podlaží, má manzardové úpravy sedlových striech, krytinu z plechových šablón, prípadne z asfaltových šindľov, základnú nosnú konštrukciu tvorí železobetónový montovaný skelet, murovaný obvodový plášť je dodatočne zateplený, stropy sú železobetónové, s rovnými podhl'admi.

Hodnotený nebytový priestor č. 7-6F sa nachádza v prízemí, je prístupný samostatným vchodom z ulice Ludvíka Svobodu. Znalcovi nebola dňa 06.07.2016 umožnená vnútorná obhliadka priestoru, v posudku sú preto použité dostupné podklady, t.j. aj zistenia z obhliadky vykonanej znalcom pri predchádzajúcom ohodnocovaní, t.j. zo dňa 17.07.2014. Priestor je na liste vlastníctva charakterizovaný ako stravovacie zariadenie, v súčasnom období sa využíva ako pizzeria. Dispozične pozostáva z hlavnej reštauračnej plochy, v zadnej časti s kuchyňou a z príslušenstva, t.j. vedľajších miestností, ktorými sú chodba a sociálne miestnosti, celková podlahová plocha priestoru s príslušenstvom je 110,42 m². Podľa predložených podkladov a podľa zistení pri miestnom šetrení bol dom daný do užívania v roku 2001, tomuto veku zodpovedá aj štandard vnútorných konštrukcií nebytového priestoru, výplne okenných otvorov a vstupných dverí sú plastové, vnútorné dvere sú drevené rámové s výplňou, povrchy stien a stropov tvoria hladké omietky, v sociálnych priestoroch keramické obklady, podlahy sú z keramických dlažieb, zariadenie predmety sú v štandardnom vyhotovení, t.j. keramické pisoáre, umývadlá, WC, pákové nerezové batérie, vykurovanie je ústredné, zdrojom sú ocelové panelové radiátory a vlastný plynový kotol aj ohrev TÚV.

S vlastníctvom priestoru je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu v podiele 268/10000. Spoločnými časťami domu sú základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vstupy, zvetria, schodiská, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, ako aj zvislé nosné konštrukcie. Spoločnými zariadeniami domu sú výťahy, práčovne, kočíkárne, ďalšie spoločné priestory, bleskozvod, STA, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky a to aj v prípade, že sú umiestnené mimo domu ak slúžia výlučne tomuto domu.

Hodnotený bytový dom bol daný do užívania v roku 2001, pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem životnosť objektu na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Zistená podlahová plocha 110,42 m²

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 0,993$ (montovaná z dielcov betónových tyčových)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,307$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,00$
Počet miestností:	1

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 [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,36
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,30	23,40	20,41
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,97
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,61
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,20	6,00	5,23
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	1,92
7	Klamiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,87
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,10	3,30	2,88
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,74
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,44
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,44
12	Okná	5,00	1,40	7,00	6,10
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,44
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,18
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,74
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,87
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,74
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,74
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,87
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,74
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,74
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,20	4,80	4,18
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,10	1,10	0,96
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,09
25	Povrchy podláh	2,50	1,80	4,50	3,92
26	Vykurovanie	2,50	1,30	3,25	2,83
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,61
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,87
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,87
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,44
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,74
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,50	3,00	2,61
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,49
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	1,20	4,80	4,18

35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,18
	Spolu	100,00		114,75	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 114,75 / 100 = 1,1475$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 €/m^2 * 2,307 * 0,993 * 1,1475 * 1,00$$

$$VH = 855,13 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č.7-6F v bytovom dome č.súp. 3783	2001	15	85	100	15,00	85,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	855,13 €/m ² * 110,42m ²	94 423,45
Technická hodnota	85,00% z 94 423,45 €	80 259,93

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotený nebytový priestor je reštaurácia - pizzeria, ktorý sa nachádza v prízemí bytového domu v obchodno-obytnej zóne okresného mesta Poprad, na ulici Ludvíka Svobodu č.79. Ide o sídlisko Juh V, t.j. lokalitu ležiacu v južnej časti mesta, ktorá je blízka širšiemu centru, v blízkosti domu sa nachádza výstavba najmä ďalších obytných domov, ale aj obchodné, administratívne, prípadne školské budovy. Hodnotený dom je prístupný po spevnených cestných komunikáciách, je napojený na všetky inžinierske siete vrátane zemného plynu. Na trhu s nehnuteľnosťami je dopyt a ponuka v rovnováhe, najmä s prihliadnutím na polohu nehnuteľnosti v okresnom meste, charakter priestoru a kúpnu silu obyvateľstva. Dostupná mestská hromadná doprava je autobusová, životné prostredie v mieste je bez zjavného poškodenia, s bežnou hlučnosťou a prašnosťou od cestnej premávky. Vzhľadom na uvedené polohové charakteristiky a pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,90.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť je nebytový priestor reštauračného charakteru, t.j. pizzeria, na tento účel sa aj využíva.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné riziká spojené s ďalším využívaním nehnuteľnosti. Záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,9

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,900 + 1,800)	2,700
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,900
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,495
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,900 - 0,810)	0,090

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,900	10	9,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,800	30	54,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,800	7	12,60
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	1,800	5	9,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkáraň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	0,900	6	5,40
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				
	vykonaná rekonštrukcia nebytového priestoru	III.	0,900	10	9,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,800	8	14,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,900	6	5,40
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	vstup aj výklad do ulice	I.	2,700	5	13,50
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 1. NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	I.	2,700	9	24,30
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	obchodné priestory	III.	0,900	7	6,30
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,800	7	12,60
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,900	6	5,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,090	4	0,36
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,800	5	9,00
16	Názor znalca				
	dobrá nebytový priestor	II.	1,800	20	36,00
	Spolu			145	226,26

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 226,26 / 145$	1,56
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 80\,259,93 \text{ €} * 1,560$	125 205,49 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA**3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA**

Hodnotený nebytový priestor je takého charakteru, že je ho možné využívať aj formou prenájmu, vzhľadom k tomu je pre výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti použitá aj metóda kombinovaná.

Pri výpočte výnosovej hodnoty vychádzame z nasledovných predpokladov:

- výnosy sú stanovené podľa obvyklých sadzieb nájomného v danom mieste a čase, sadzby nájomného sú bez spotrebovaných energií, ktoré nájomca uhrádza samostatnými platbami
- prenajímateľ z vlastných nákladov uhrádza daň z nehnuteľnosti, táto je do výpočtu dosadená v jej skutočnej výške podľa platného všeobecného nariadenia mesta, t.j. v sadzbe 3,153.-Eur za 1 m² podlahovej plochy priestoru, poistenie nehnuteľnosti je stanovené v obvyklej výške sadzieb poisťovní, t.j. 0,08% z východiskovej hodnoty nehnuteľnosti ročne
- prenajímateľ vykonáva správnu a výrobnú réžiu t.j. vykonáva opravy a údržbu objektu a administratívne úkony spojené s prenajímaním priestorov, tieto náklady sú stanovené odborným odhadom znalca
- riziko prípadného nevyužívania priestorov stanovujem s prihliadnutím na súčasný stav a polohu objektu vo výške 10% z hrubých výnosov
- pozemok pod stavbou je v spoluvlastníctva vlastníka hodnoteného priestoru, podiel pozemku na dosahovanom výnose je stanovený odborným odhadom znalca vo výške 2% z dosahovaných výnosov
- vo výpočte výnosovej hodnoty vychádzam z toho, že doba výnosovosti bude vzhľadom na vek a technický stav objektu 30 rokov, aktuálna základná úroková miera Európskej centrálnej banky /sadzba hlavné refinančné operácie/ je 0,00%, daňové zaťaženie je vypočítané vo výške 0,70%, mieru rizika stanovujem vzhľadom na aktuálnu situáciu na finančných trhoch na 3,00%, vo výpočte uvažujem s konštantnými výnosmi aj nákladmi

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
prenájom priestoru	110,42	110,42	m ²	90,00	9 937,80

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	2% z 9 937,80	198,76

Hrubý výnos stavby: 9 937,80 - 198,76 = 9 739,04 €/rok

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
daň z nehnuteľnosti		349,98
poistenie nehnuteľnosti	0,08 % z 94 423,45	75,54
Náklady na údržbu		
opravy a údržba priestoru	3,00 % z 94 423,45	2 832,70
Správne náklady		
správna réžia	5,00 % z 9 739,04	486,95
Náklady spolu:		3 745,17

Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	10% z 9 739,04	973,90

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
9 739,04	3 745,17	973,90	5 019,97

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:	30 r.
Základná úroková sadzba ECB:	$i = 0,00 \text{ \%/rok}$
Miera rizika:	$r = 3,00 \text{ \%/rok}$
Zaťaženie daňou z príjmu:	$d = 0,70 \text{ \%/rok}$
Úroková miera:	$u = 0,00 + 3,00 + 0,70 = 3,70 \text{ \%/rok}$
Kapitalizačný úrokomer:	$k = 3,70 / 100 = 0,0370$
Likvidačná hodnota:	125 205,49 €

Výnosová hodnota

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

$$HV = 5\,019,97 * \frac{(1+0,0370)^{30} - 1}{(1+0,0370)^{30} * 0,0370} + \frac{125\,205,49}{(1+0,0370)^{30}}$$

$$HV = 90\,056,82 + 42\,097,92 = \mathbf{132\,154,74 \text{ €}}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH):	80 259,93 €
Výnosová hodnota (HV):	132 154,74 €

Určenie váh podľa ÚSI:
Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{80\,259,93 - 132\,154,74}{132\,154,74} \right| * 100 = 39,27\%$$

Váha technickej hodnoty:	$b = 1$
Váha výnosovej hodnoty:	$a = 4,93$

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

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

$$V\dot{S}H_s = \frac{(4,93 * 132\,154,74) + (1 * 80\,259,93)}{4,93 + 1} = \mathbf{123\,403,51 \text{ €}}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	125 205,49
Kombinovaná metóda	123 403,51

VŠH stavieb = 123 403,51 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Pozemky

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
3288/47	zastavané plochy a nádvorcia	1484	1484,00	268/10000	39,77

Obec:

Poprad

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 16,60 \text{ €/m}^2$

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	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_D 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_p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	2,0280
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 16,60 \text{ €/m}^2 * 2,0280$	33,66 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1 484,00 \text{ m}^2 * 33,66 \text{ €/m}^2$	49 951,44 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 268/10000 * 49 951,44 \text{ €}$	1 338,70 €

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nebytového priestoru č.6F, vchod 79, v bytovom dome č.súp. 3783 na parc.č. 3288/47, k.ú. Poprad, obec Poprad, okres Poprad, včítane spoluvlastníckeho podielu k pozemku parc.č. 3288/47, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1484 m².

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	PP (m ²)
Nebytový priestor č. 7-6F	803 3	110,42

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Pozemky	3288/47	39,77

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota kombinovanou a výnosovou metódou spoluvlastníckeho podielu: 123 403,51 €

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 125 205,49 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá kombinovaná metóda

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 1 338,70 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Nebytový priestor č.7-6F v bytovom dome č.súp. 3783	123 403,51	1/1	123 403,51
Pozemky			
Pozemky - parc. č. 3288/47 (39,77 m ²)	49 951,44	268/1000 0	1 338,70
Spolu VŠH			124 742,21
Zaokrúhlená VŠH spolu			125 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 125 000,00 €

Slovom: Jedenstodvadsaťpäťtisíc Eur

V Banskej Bystrici dňa 11.7.2016

Ing. Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

- 4.1 List vlastníctva
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Listina o určení súpisného čísla
- 4.6 Pôdorys nebytového priestoru
- 4.7 Kúpna zmluva
- 4.8 Sadzby dane z nehnuteľností
- 4.9 Fotodokumentácia