

Znalec: Ing.Daniel Bartkovič, P.J.Šafárika 12, 960 01 Zvolen, č.t.0908 932 037
evidenčné číslo 910 152
Zadávateľ: Mgr. Peter Forgáč, Zámocká 14, 911 01 Bratislava
Číslo spisu (objednávky): mailom z 13. 07. 2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 120/2020

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na LV č. 6540 s príslušenstvom v k.ú.
Štúrovo, okres Nové Zámky pre účel dobrovoľnej dražby podľa Zákona č.527/2002 Z.z.

Počet listov (z toho príloh): 55/ z toho 27 strán príloh
Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

- stanoviť všeobecnú hodnotu Budovy "A" súp.č. 2755 na parc.č. 1399/167, Centrálnej budovy súp.č. 2758 na parc.č. 1399/166 a Budovy "D" súp.č. 2759 na parc.č. 1399/168 s príslušenstvom v k.ú. Štúrovo, okres Nové Zámky

2. Účel znaleckého posudku:

- dobrovoľná dražba podľa Zákona č.527/2002 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 14. 07. 2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 14. 07. 2020

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Dodané zadávateľom:

- mailom z 13. 07. 2020

b) Získané znalcom:

- výpis z katastra nehnuteľností výpis listu vlastníctva č. 6540 k.ú. Štúrovo zo dňa 28. 12. 2018 vytvorené cez katastrálny portál ÚGKaK Slovenskej republiky
- informatívna kópia z mapy katastra nehnuteľností k.ú. Štúrovo zo dňa 28. 12. 2018 vytvorené cez katastrálny portál ÚGKaK Slovenskej republiky
- oznámenia číslo: 16596/7242/2007 o vydaní súpisných čísel stavieb vydalo Mesto Štúrovo dňa 14. 09. 2007 - 3x
- VZN mesta Štúrovo č. 4/2015 o nájme pozemkov, nebytových priestorov a ostatného majetku vo vlastníctve Mesta Štúrovo v znení VZN č.2/2017
- VZN č.8/2019 o dani z nehnuteľností na kalendárny rok 2020
- zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľnosti
- fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Vyhláška Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 532/2002 Z.z. 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
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z. z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.
- Zákon č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č.461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Zákon NR SR č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších zmien a doplnkov.

- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 v znení neskorších zmien a doplnkov.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

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 pohnutkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb 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 stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2020.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- neboli vznesené

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 znení neskorších zmien a doplnkov..

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Všeobecná hodnota je vypočítaná Metódou polohovej diferenciácie. Nehnuteľnosti sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu tak všeobecná hodnota je vypočítaná aj kombinovanou metódou. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie 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. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$V\dot{S}H_S = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],
TH – technická hodnota stavieb [€],
a – váha výnosovej hodnoty [–],
b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [–].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: a = b = 1. V ostatných prípadoch platí: a > b.

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpno predajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = M * V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
V_SH_{MJ} – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Všeobecná hodnota je vypočítaná Metódou polohovej diferenciácie. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

$V\dot{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

- k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 6540 v k.ú. Štúrovo zo dňa 13. 07. 2020. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

- | | | |
|--------------------|----------------------|-----------------------------|
| - parc.č. 1399/166 | 69 m ² | zastavané plochy a nádvoria |
| - parc.č. 1399/167 | 547 m ² | zastavané plochy a nádvoria |
| - parc.č. 1399/168 | 526 m ² | zastavané plochy a nádvoria |
| - parc.č. 1399/170 | 4 020 m ² | zastavané plochy a nádvoria |

Stavby

- | | | |
|---------------|------------------|------------------|
| - súp.č. 2755 | parc.č. 1399/167 | budova A |
| - súp.č. 2758 | parc.č. 1399/166 | centrálna budova |
| - súp.č. 2755 | parc.č. 1399/168 | budova B |

B. Vlastníci:

1 PRIMISOL s.r.o., Hronská 191, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ľarchy:

- 1 Zmluva o zriadení vecného bremena zo dňa 7.9.2010 a dodatok zo dňa 21.10.2010 V 4062/10 - Zriadenie vecného bremena v prospech vlastníka parcely reg.CKN číslo 1399/169 vedeného na LV č. 5351 - spočívajúce v práve prechodu peši, osobným i nákladným motorovým vozidlom cez pozemok parc.reg.C KN č. 1399/170 vedeného na LV č. 6540 - 860/10
- 1 Oberbank AG, Untere Donaulände 28, A-4020 Linz, Rakúsko, organizačná zložka: Oberbank AG pobočka zahraničnej banky v Slovenskej republike, Prievozská 4/A, Bratislava (IČO 36 861 146) zriaďuje záložné právo na zabezpečenie pohľadávky, podľa Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 6161184426/ 6161184434/8370 zo dňa 28.11.2017 pre nehnuteľnosti - pozemky parc. registra C KN č. 1399/166, 1399/167, 1399/168, 1399/170 a stavby - budova A s.č. 2755 na parc. č. 1399/167, centrálna budova s.č. 2758 na parc.č. 1399/166, budova D s.č. 2759 na parc.č. 1399/168 v celosti, V 7290/2017 - č. zmeny 1137/17.
- 1 Daňový úrad Nitra vydáva Rozhodnutie č. 101297666/2019 vykonateľné 18.6.2019, právoplatné 3.7.2019 o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti - pozemky registra C KN č. 1399/166, 1399/167, 1399/168, 1399/170 a na stavbu súpisné č. 2755 - budova A na parcele registra C KN č. 1399/167, stavbu centrálna budova súpisné č. 2758 na parcele registra C KN č. 1399/166 a na stavbu budovu D, súpisné č. 2759 na parcele registra C KN č. 1399/168, v celosti, so zákazom nakladať s nehnuteľnosťami, Z 4306/2019 - č. zmeny 628/19.
- 1 Daňový úrad Nitra vydáva Rozhodnutie č. 101297275/2019 vykonateľné 18.6.2019, právoplatné 3.7.2019 o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti - pozemky registra C KN č. 1399/166, 1399/167, 1399/168, 1399/170 a na stavbu súpisné č. 2755 - budova A na parcele registra C KN č. 1399/167, stavbu centrálna budova súpisné č. 2758 na parcele registra C KN č. 1399/166 a na stavbu budovu D, súpisné č. 2759 na parcele registra C KN č. 1399/168, v celosti, so zákazom nakladať s nehnuteľnosťami, Z 4307/2019 - č. zmeny 629/19.
- 1 Daňový úrad Nitra vydáva Rozhodnutie č. 101245030/2019 vykonateľné 06.06.2019, právoplatné 21.6.2019 o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti - pozemky registra C KN č. 1399/166, 1399/167, 1399/168, 1399/170 a na stavbu súpisné č. 2755 - budova A na parcele registra C KN č. 1399/167, stavbu centrálna budova súpisné č. 2758 na parcele registra C KN č. 1399/166 a na stavbu budovu D, súpisné č. 2759 na parcele registra C KN č. 1399/168, v celosti, so zákazom nakladať s nehnuteľnosťami, Z 6299/2019 - č. zmeny 906/19.

Iné údaje:

- P 1078/2019, P 1079/2019.
- 1 Zriadené vecné bremeno spočívajúce v práve vstupu, vchodu a vjazdu a právo prechodu a prejazdu pešo a autom cez vnútropodnikové komunikácie v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom č. 36639231-127/17 do katastra nehnuteľností k nehnuteľnosti parc. registra CKN č. 1399/302 v prospech: vlastníka pozemku parc. registra CKN č. 1399/166, 1399/167, 1399/168, 1399/170 a stavby so súp. č. 2755 na parc. registra CKN č. 1399/167, stavby so súp. č. 2758 na parc. registra CKN č.

1399/166, stavby so súp. č. 2759 na parc. registra CKN č. 1399/168 - V-5766/2017 - č. zmeny 963/2017, 179/19.

- 1 Zriadené vecné bremeno in rem, spočívajúce v práve vstupu, vchodu a vjazdu a v práve prechodu a prejazdu pešo a autom v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 36639231-119/17 cez nehnuteľnosť pozemok parc. registra C KN č. 1399/158 v prospech vlastníka nehnuteľností parc. registra C KN č. 1399/166, 1399/167, 1399/168, 1399/170 a stavieb - budova A s.č. 2755 na parc.č. 1399/167, centrálna budova s.č. 2758 na parc.č. 1399/166, budova D s.č. 2759 na parc. č. 1399/168, V-6603/2017, č.zmeny 1016/2017.

Poznámka:

- bez zápisu

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 14. 07. 2020 za účasti zástupcu dražobnej spoločnosti
- zameranie vykonané dňa 14. 07. 2020
- fotodokumentácia vyhotovená dňa 14. 07. 2020

d) Porovnanie technickej dokumentácie so zistením skutočným stavom:

- technická dokumentácia nebola poskytnutá. Skutkový stav bol zistený meraním pri obhliadke pozemkov a stavieb a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku.

e) Porovnanie údajov katastra nehnuteľností so zistením skutočným stavom:

Pri porovnaní údajov katastra nehnuteľností so skutkovým stavom boli zistené nasledovné skutočnosti:

- ohodnocované nehnuteľnosti sú evidované v popisných aj geodetických údajoch katastra nehnuteľností. V popisných údajoch katastra nehnuteľností sú evidované v "druhu stavby kódom" 1 - priemyselné budovy. Ich stavebno-technické vyhotovenie a ich dispozícia zodpovedajú využitiu ako priemyselné stavby s jednoduchou výrobou.

Možno konštatovať že údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so zistením skutočným stavom.

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

- pozemky parc. KN-C č. 1399/166, 1399/167, 1399/168 a 1399/170
- budova A súp.č. 2755 na parc.č. 1399/167
- centrálna budova súp.č. 2758 na parc.č. 1399/166
- budova D súp.č. 2759 na parc.č. 1399/168
- plot na parc.č. 1399/170
- vonkajšie úpravy: prípojka vody, kanalizácie, kanalizačné šachty, betónové plochy a podzemná pivnica na parc.č. 1399/170

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

- nie sú

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

2.1.1 Budova "A" súp.č.2755 na parc.č.1399/167 KS 125 1

POPIS STAVBY

Jedná sa o dvojpodlažnú výrobnú - skladovaciu budovu dispozične prispôsobenú na jednoduchú priemyselnú výrobu so skladovacími priestormi. V každom podlaží sú sociálne priestory so šatňami pre zamestnancov, kancelárie pre riadiacich pracovníkov výroby, výrobné priestory a sklady. Prístup do budovy je z centrálnej budovy, v ktorej je schodisko pre prístup do 2.NP ohodnocovanej budovy. V čase hodnotenia objekt nie je využívaný.

Objekt je postavený na betónových pätkách a betónových základových pásoch s vodorovnou izoláciou proti vode. Zvislé nosné konštrukcie sú zo železobetónových stĺpov. Na nich sú uložené železobetónové nosníky a na nich železobetónové stropné panely, v 2.NP strešné železobetónové panely. Obvodový plášť je montovaný z obvodových panelov hrúbky 200 mm, v časti hr. 250 mm. Strecha je plochá jednoplášťová so sklonom do 10% k pozdĺžnym stenám objektu. Krytina je z ťažkých asfaltových natavovaných pásov. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vnútorne omietky sú hladké, v sociálnych miestnostiach sú keramické obklady. Vonkajšie omietky sú tak isto hladké s dikoplastovým nástrekom. Okná sú drevené zdvojené, v 1.NP opatrené oceľovými mrežami. Dvere sú drevené osadené v oceľových zárubniach, okrem dverí do vonkajšieho priestoru na štíte budovy, ktoré sú oceľovo-hliníkové. Vráta v 1.NP do vonkajšieho priestoru sú oceľové. Z 2.NP na štítovom murive je oceľové únikové schodisko. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická, istenie ističmi. Objekt má bleskozvod. Objekt bol vykurovaný teplovodným ústredným kúrením s oceľovým rozvodom, radiátory sú oceľové (prevažne zdemontované) z kotolne na pevné palivo umiestnenej v tejto budove. V čase hodnotenia vybavenie kotolne nie je osadené. Rozvody vody sú oceľovým potrubím. Kanalizačné stupačky v sociálnych priestoroch sú liatinové, v ostatných priestoroch azbestové. Povrchy podláh sú prevažne z cementových poterov + PVC, vo výrobných priestoroch značne poškodené. V miestnostiach s mokrou prevádzkou (sociálne priestory) sú keramické dlažby. Keramické obklady, dlažba a zariadenie predmety v sociálnych priestoroch sú bežného typového vyhotovenia. Zariadenie predmety v sociálnych zariadeniach sú prevažne demontované. V roku 2006 boli v časti 2.NP vymenené povrchy podláh a radiátory za oceľové panelové, ktoré v čase hodnotenia sú prevažne zdemontované.

Objekt bol podľa predložených dokladov postavený a daný do užívania v roku 1968, čomu zodpovedá jeho materiálovo - technické vyhotovenie. Objekt v čase hodnotenia je v primeranom technickom stave k jeho veku, bez poškodenia prvkov dlhodobej životnosti a preto jeho životnosť odhadujem na 80 rokov. Strešná krytina je lokálne poškodená čo spôsobuje zatekanie v 2.NP. Opatrebné počítam lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 14 budovy spotrebného priemyslu

KS: 1251 Priemyselné budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(42,70 \cdot 11,80 + 4,05 \cdot 2,25 + 8,35 \cdot 4,05) \cdot 0,30$	164,04
Vrchná stavba	
$(42,70 \cdot 11,80 + 4,05 \cdot 2,25 + 8,35 \cdot 4,05) \cdot 3,00$	1 640,37
$42,70 \cdot 11,80 \cdot 0,5 \cdot (3,00 + 3,25)$	1 574,56
Zastrešenie	
$(42,70 \cdot 11,80 + 4,05 \cdot 2,25 + 8,35 \cdot 4,05) \cdot 0,05$	27,34
Obstavaný priestor stavby celkom	3 406,31

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,156 / 30,1260 = 71,57 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,158 \text{ (monolitická betónová tyčová)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	546,79	546,79	Repr.	1640,37/546,79	3
Nadzemné	2	503,86	503,86	Repr.	1574,56/503,86	3,125

Priemerná zastavaná plocha: $(546,79 + 503,86) / 2 = 525,33 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(546,79 * 3 + 503,86 * 3,125) / (546,79 + 503,86) = 3,06 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 525,33) = 0,9657$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,06) = 0,9863$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,45	0	0,00	10,91
2	Zvislé konštrukcie	21,00	1,00	21,00	22,14	0	0,00	28,58
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	11,62	0	0,00	15,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,34	0	0,00	8,19
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,11	25	0,53	2,04
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,06	0	0,00	1,37
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,34	35	2,22	5,32
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,17	30	0,95	2,87
9	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,06	25	0,27	1,03
10	Schody	3,00	0,10	0,30	0,32	0	0,00	0,41
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,17	70	2,22	1,23
12	Vráta	1,00	0,40	0,40	0,42	25	0,11	0,41
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,28	40	2,11	4,09
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,17	30	0,95	2,87
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,22	90	3,80	0,54
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,34	50	3,17	4,09
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,06	0	0,00	1,37
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,11	30	0,63	1,91
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,11	30	0,63	1,91

20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,50	1,00	1,06	100	1,06	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,17	90	2,85	0,41
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	5,28	20	1,06	5,45
	Spolu	100,00		94,70	100,00		22,56	100,00

Poškodenosť stavby: 22,56 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 94,70 / 100 = 0,9470$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$

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

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

$VH = 71,57€/m^3 * 2,618 * 0,9470 * 0,9657 * 0,9863 * 1,158 * 1,00$

$VH = 195,7088 €/m^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Budova "A" súp.č.2755 na parc.č.1399/167 KS 125 1	1968	52	28	80	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodennej stavby	$195,7088 €/m^3 * 3406,31 m^3$	666 644,84
Poškodenosť	-22,56 % z 666 644,84	-150 395,07
Východisková hodnota		516 249,77
Technická hodnota	35,00 % z 516 249,77 €	180 687,42

2.1.2 Centrálna budova súp.č. 2758 na parc.č.1399/166 KS 125 1

POPIS STAVBY

Jedná sa o dvojpodlažnú budovu, ktorá tvorí vstup do budov "A" a "D". Táto budova je stavebne pokračovanie budovy "A". V 1.NP je miestnosť bývalej vrátnice a schodisko do 2.NP. V tejto časti je jeden nákladný plošinový výťah. V čase hodnotenia objekt nie je využívaný.

Objekt je postavený na betónových pätkách a betónových základových pásoch s vodorovnou izoláciou proti vode. Zvislé nosné konštrukcie sú zo železobetónových stĺpov. Na nich sú uložené železobetónové nosníky a na nich železobetónové stropné panely, v 2.NP strešné železobetónové panely. Obvodový plášť je montovaný z obvodových panelov hrúbky hr. 250 mm. Strecha je plochá jednoplášťová so sklonom do 10% k pozdĺžnym stenám objektu. Krytina je z ťažkých asfaltových natavovaných pásov. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Schody sú železobetónové s povrchom z cementového poteru + PVC. Vnútorné omietky sú hladké. Vonkajšie omietky sú tak isto hladké s dikoplastovým nástrekom. Okná sú drevené zdvojené, v 1.NP opatrené oceľovými mrežami. Vstupné dvere do budovy sú oceľovo-

hliníkové. Elektroinštalácia je svetelná, istenie ističmi. Objekt má bleskozvod. Objekt bol vykurovaný teplovodným ústredným kúrením s oceľovým rozvodom, radiátory sú oceľové z kotolne na pevné palivo umiestnenej vo vedľajšej budove "A". Povrchy podláh sú z cementových poterov + PVC.

Objekt bol podľa predložených dokladov postavený a daný do užívania v roku 1968, čomu zodpovedá jeho materiálovo - technické vyhotovenie. Objekt v čase hodnotenia je v primeranom technickom stave k jeho veku, bez poškodenia prvkov dlhodobej životnosti (poškodenia vnútorných a vonkajších omietok) s vykonávanou bežnou údržbou a preto jeho životnosť odhadujem na 80 rokov. Opotrebenie počítam lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 14 budovy spotrebného priemyslu

KS: 1251 Priemyselné budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
5,85*11,80*0,30	20,71
Vrchná stavba	
5,85*11,80*3,00	207,09
5,85*11,80*0,5*(3,00+3,25)	215,72
Zastrešenie	
5,85*11,80*0,05	3,45
Obstavaný priestor stavby celkom	446,97

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,156 / 30,1260 = 71,57 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,158$ (monolitická betónová tyčová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	69,03	69,03	Repr.	207,09/69,03	3
Nadzemné	2	69,03	69,03	Repr.	215,72/69,03	3,125

Priemerná zastavaná plocha: $(69,03 + 69,03) / 2 = 69,03 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(69,03 * 3 + 69,03 * 3,125) / (69,03 + 69,03) = 3,06 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 69,03) = 1,2677$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,06) = 0,9863$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	11,40	0	0,00	12,06
2	Zvislé konštrukcie	21,00	1,00	21,00	29,93	0	0,00	31,68
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	15,67	0	0,00	16,58
4	Zastrešenie	6,00	1,00	6,00	8,55	0	0,00	9,04

	bez krytiny							
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,85	0	0,00	3,01
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,42	0	0,00	1,50
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	8,55	0	0,00	9,04
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	4,27	30	1,28	3,16
9	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
10	Schody	3,00	1,00	3,00	4,27	0	0,00	4,52
11	Dvere	3,00	0,20	0,60	0,85	70	0,60	0,27
12	Vráta	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,20	1,00	1,42	0	0,00	1,50
14	Povrchy podláh	3,00	0,60	1,80	2,56	0	0,00	2,71
15	Vykurovanie	4,00	0,30	1,20	1,71	100	1,71	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,30	1,80	2,56	40	1,02	1,62
17	Bleskozvod	1,00	0,30	0,30	0,43	0	0,00	0,45
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
24	Výťahy	1,00	1,00	1,00	1,42	30	0,43	1,05
25	Ostatné	5,00	0,30	1,50	2,14	20	0,43	1,81
	Spolu	100,00		70,20	100,00		5,47	100,00

Poškodenosť stavby: 5,47 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 70,20 / 100 = 0,7020$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,618$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 71,57€/m^3 * 2,618 * 0,7020 * 1,2677 * 0,9863 * 1,158 * 1,00$$

$$VH = 190,4460 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Centrálna budova súp.č. 2758 na parc.č.1399/166 KS 125 1	1968	52	28	80	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$190,4460 \text{ €/m}^3 * 446,97 \text{ m}^3$	85 123,65
Poškodenosť	-5,47 % z 85 123,65	-4 656,26
Východisková hodnota poškodenej stavby		80 467,39
Technická hodnota	35,00 % z 80 467,39 €	28 163,59

2.1.3 Budova "D" súp.č.2759 na parc.č.1399/168 KS 125 1**POPIS STAVBY**

Jedná sa o dvojpodlažnú výrobnú - skladovaciu budovu dispozične prispôbenú na jednoduchú priemyselnú výrobu so skladovacími priestormi. V každom podlaží sú sociálne priestory so šatňami pre zamestnancov, kancelárie pre riadiacich pracovníkov výroby, výrobné priestory a sklady. Prístup do budovy je z centrálnej budovy, v ktorej je schodisko pre prístup do 2.NP ohodnocovanej budovy. V čase hodnotenia objekt nie je využívaný.

Objekt je postavený na betónových pätkách a betónových základových pásoch s vodorovnou izoláciou proti vode. Zvislé nosné konštrukcie sú zo železobetónových stĺpov. Na nich sú uložené železobetónové nosníky a na nich železobetónové stropné panely, v 2.NP strešné železobetónové panely. Obvodový plášť je montovaný z obvodových panelov hrúbky 200 mm, v časti hr. 250 mm. Strecha je plochá jednoplášťová so sklonom do 10% k pozdĺžnym stenám objektu. Krytina je z ťažkých asfaltových natavovaných pásov. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vnútorne omietky sú hladké, v sociálnych miestnostiach sú keramické obklady. Vonkajšie omietky sú tak isto hladké s dikoplastovým nástrekom. Okná sú drevené zdvojené, v 1.NP opatrené oceľovými mrežami. Dvere sú drevené osadené v oceľových zárubniach, okrem dverí do vonkajšieho priestoru na štíte budovy, ktoré sú oceľovo-hliníkové. Z 2.NP na štítovom murive je oceľové únikové schodisko. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická, istenie ističmi. Objekt má bleskozvod. Objekt bol vykurovaný teplovodným ústredným kúrením s oceľovým rozvodom, radiátory sú oceľové (prevažne zdemontované) z kotolne umiestnenej vo vedľajšej budove "A". Rozvody vody sú oceľovým potrubím. Kanalizačné stupačky v sociálnych priestoroch sú liatinové, v ostatných priestoroch azbestové. Povrchy podláh sú prevažne z cementových poterov + PVC, vo výrobných priestoroch značne poškodené. V miestnostiach s mokrou prevádzkou (sociálne priestory) sú keramické dlažby. Keramické obklady, dlažby a zariadenie predmety v sociálnych priestoroch sú bežného typového vyhotovenia. Zariadenie predmety v sociálnych zariadeniach sú prevažne zdemontované.

Objekt bol podľa predložených dokladov postavený a daný do užívania v roku 1968, čomu zodpovedá jeho materiálovo - technické vyhotovenie. Objekt v čase hodnotenia je v primeranom technickom stave k jeho veku, bez poškodenia prvkov dlhodobej životnosti a preto jeho životnosť odhadujem na 80 rokov. Strešná krytina je na viacerých miestach poškodená čo spôsobuje zatekanie v 2.NP a vo veľkom rozsahu poškodenie omietok stropov a stien v tomto podlaží. Opotrebenie počítam lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 14 budovy spotrebného priemyslu

KS: 1251 Priemyselné budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
43,05*11,85*0,30	153,04
Vrchná stavba	
43,05*11,85*3,00	1 530,43

43,05*11,85*0,5*(3,00+3,25)	1 594,20
Zastrešenie	
43,05*11,85*0,05	25,51
Obstavaný priestor stavby celkom	3 303,18

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ:**

$$RU = 2\,156 / 30,1260 = 71,57 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,158 \text{ (monolitická betónová tyčová)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	510,14	510,14	Repr.	1530,43/510,14	3
Nadzemné	2	510,14	510,14	Repr.	1594,20/510,14	3,125

Priemerná zastavaná plocha:

$$(510,14 + 510,14) / 2 = 510,14 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(510,14 * 3 + 510,14 * 3,125) / (510,14 + 510,14) = 3,06 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 510,14) = 0,9670$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,06) = 0,9863$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,50	0	0,00	11,30
2	Zvislé konštrukcie	21,00	1,00	21,00	22,30	0	0,00	29,64
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	11,69	0	0,00	15,54
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,38	0	0,00	8,48
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,13	90	1,92	0,28
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,06	0	0,00	1,41
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,38	60	3,83	3,39
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,19	30	0,96	2,97
9	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,06	30	0,32	0,99
10	Schody	3,00	0,10	0,30	0,32	0	0,00	0,43
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,19	50	1,60	2,12
12	Vráta	1,00	0,00	0,00	0,00	20	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,31	40	2,12	4,24
14	Povrchy	3,00	1,00	3,00	3,19	30	0,96	2,97

	podláh							
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,25	90	3,83	0,56
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,38	50	3,19	4,24
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,06	0	0,00	1,41
18	Vnútný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,13	30	0,64	1,98
19	Vnútná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,13	30	0,64	1,98
20	Vnútný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,40	0,80	0,85	100	0,85	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,19	90	2,87	0,42
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	5,31	20	1,06	5,65
	Spolu	100,00		94,10	100,00		24,79	100,00

Poškodenosť stavby: 24,79 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 94,10 / 100 = 0,9410$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$

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

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

$VH = 71,57€/m^3 * 2,618 * 0,9410 * 0,9670 * 0,9863 * 1,158 * 1,00$

$VH = 194,7307 €/m^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Budova "D" súp.č.2759 na parc.č.1399/168 KS 125 1	1968	52	28	80	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$194,7307 €/m^3 * 3303,18 m^3$	643 230,55
Poškodenosť	-24,79 % z 643 230,55	-159 456,85
Východisková hodnota		483 773,70
Technická hodnota	35,00 % z 483 773,70 €	169 320,80

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot areálu na parc.č. 1399/170 KS 242 0

Plot montovaný z betónových dosiek osadených medzi betónovými stĺpikmi osadenými v betóne výšky 1,80 m. Plot bol vybudovaný v roku 1968.

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:			
	betónový alebo kamenný prah medzi stĺpikmi	131,50m	225	7,47 €/m
	Spolu:			7,47 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z betónových prefabrik. dosiek do ocel. alebo bet. stĺpikov	236,70m ²	545	18,09 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: 131,50 m

Pohľadová plocha výplne: 131,50*1,80 = 236,70 m²

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$

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 areálu na parc.č. 1399/170 KS 242 0	1968	52	28	80	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(131,50m * 7,47 €/m + 236,70m^2 * 18,09 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks) * 2,618 * 1,00$	14 433,89
Technická hodnota	35,00 % z 14 433,89 €	5 051,86

2.2.2 Prípojka vody na parc.č. 1399/170 KS 222 2

Prípojka vody z ocelového potrubia priemeru 50 mm. Objekt bol vybudovaný v roku 1968.

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 navráťacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1860/30,1260 = 61,74 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	11,40 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,618$
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 [%]
Prípojka vody na parc.č. 1399/170 KS 222 2	1968	52	8	60	86,67	13,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11,4 \text{ bm} * 61,74 \text{ €/bm} * 2,618 * 1,00$	1 842,64
Technická hodnota	$13,33 \% \text{ z } 1\,842,64 \text{ €}$	245,62

2.2.3 Prípojka kanalizácie na parc.č. 1399/170 KS 222 3

Prípojka kanalizačná z kameninového potrubia priemeru 200 mm. Objekt bol vybudovaný v roku 1968.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod:	2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka:	2.1.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	$54+25+14+48 = 141 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,618$
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 [%]
Prípojka kanalizácie na parc.č. 1399/170 KS 222 3	1968	52	8	60	86,67	13,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$141 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,618 * 1,00$	15 315,54
Technická hodnota	$13,33 \% \text{ z } 15\,315,54 \text{ €}$	2 041,56

2.2.4 Kanalizačné šachty na parc.č. 1399/170 KS 222 3

Kanalizačné šachty prefabrikované hĺbky do 2,0 m na kanalizačnom potrubí priemeru 200 mm. Objekt bol vybudovaný v roku 1968.

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: 7 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
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 [%]
Kanalizačné šachty na parc.č. 1399/170 KS 222 3	1968	52	8	60	86,67	13,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7 \text{ Ks} * 303,72 \text{ €/Ks} * 2,618 * 1,00$	5 565,97
Technická hodnota	$13,33 \% \text{ z } 5 565,97 \text{ €}$	741,94

2.2.5 Spevnené plochy na parc.č. 1399/170 KS 211 2

Spevnené plochy z monolitického betónu hr. 150 mm. Objekt bol vybudovaný v roku 1968.

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: $69,50*10,00+10,20*23,50+13,80*31,50=1369,4\text{m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
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 [%]
Spevnené plochy p.č. 1399/170 KS 211 2	1968	52	8	60	86,67	13,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1369,4 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,618 * 1,00$	39 256,73
Technická hodnota	$13,33 \% \text{ z } 39\,256,73 \text{ €}$	5 232,92

2.2.6 Sklad - podzemná pivnica na parc.č. 1399/170

Jedná sa o skladový priestor umiestnený pod zemou. Z tohto dôvodu objekt ohodnocujem ako podzemnú pivnicu. Objekt je založený na betónových základoch. Zvislé nosné konštrukcie sú betónové hr. 300 mm. Strop je železobetónový. Vnútorne omietky nie sú vyhotovené. Podlaha je betónová. Objekt nemá žiadne inštalácie.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 825 4 Podzemná pivnica
Kód KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy
Kód KS2: 1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 14. Podzemná pivnica (JKSO 825 4)
Bod: 14.1. Maloplošné pivnice
Položka: 14.1.e) Murovaná, kamenná alebo betónová s rovným stropom monolitickým

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3085/30,1260 = 102,40 \text{ €/m}^3 \text{ vOP}$
Počet merných jednotiek: $6,10 * 6,25 * 2,45 = 93,41 \text{ m}^3 \text{ vOP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
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 [%]
Sklad - podzemná pivnica na parc.č. 1399/170	1968	52	28	80	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$93,41 \text{ m}^3 \text{ vOP} * 102,4 \text{ €/m}^3 \text{ vOP} * 2,618 * 1,00$	25 041,65
Technická hodnota	$35,00 \% \text{ z } 25\,041,65 \text{ €}$	8 764,58

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISK. A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Bytové a nebytové budovy (haly)		
Budova "A" súp.č.2755 p.č.1399/167 KS 125 1	516 249,77	180 687,42
Centrálna budova súp.č. 2758 na parc.č.1399/166 KS 125 1	80 467,39	28 163,59

Budova "D" súp.č.2759 p.č.1399/168 KS 125 1	483 773,70	169 320,80
Celkom za Bytové a nebytové budovy (haly)	1 080 490,86	378 171,81
Plot areálu na parc.č. 1399/170 KS 242 0	14 433,89	5 051,86
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody na parc.č. 1399/170 KS 222 2	1 842,64	245,62
Prípojka kanalizácie parc.č. 1399/170 KS 222 3	15 315,54	2 041,56
Kanalizačné šachty parc.č. 1399/170 KS 222 3	5 565,97	741,94
Spevnené plochy na parc.č. 1399/170 KS 211 2	39 256,73	5 232,92
Sklad - podzemná pivnica na parc.č. 1399/170	25 041,65	8 764,58
Celkom za Vonkajšie úpravy	87 022,53	17 026,62
Celkom:	1 181 947,28	400 250,29

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Mesto Štúrovo sa nachádza cca 52 km od okresného mesta Nové Zámky pri hraničnej rieke Dunaj. Mesto má cca 11 tis. obyvateľov. V meste sú termálne kúpaliská. Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v priemyselnom obvode pri Dunaji na Továrenskej ulici. Súčasťou priemyselného parku je riečny nákladný prístav. Prístup k nehnuteľnostiam je po spevnenej komunikácii z Továrenskej ulici. Vlastník nehnuteľnosti má vysporiadané pozemky súvisiace so stavbou nehnuteľností. V meste sa nachádzajú detašované pracoviská okresného úradu, kompletná obchodná sieť, zdravotné stredisko, základné a stredné školy, pobočky bánk a iné úrady štátnej správy. Nezamestnanosť v obci je do 10%. Na nehnuteľnostiach v posledných rokoch nie je vykonávaná žiadna údržba. Orientácia hlavných miestností je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná. Nehnuteľnosti sú napojené na verejný rozvod vody, kanalizácie a elektriny s možnosťou napojenia na rozvod plynu. Doprava v okolí je možná autobusom, železnicou a taxislužbou. Rozšírenie nehnuteľností na pozemkoch vlastníka nie je možné. Vo vzdialenosti nad 1 000 m sa nachádzajú termálne kúpaliská. Hustota obyvateľstva v okolí nehnuteľností je malá. V okolí nehnuteľnosti je bežný hluk a prašnosť od cestnej dopravy. Polohu nehnuteľnosti vzhľadom k centru obce hodnotím ako spádovú ku centru.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

V súčasnosti nehnuteľnosti nie sú využívané. Využívať ich bude možné po oprave strešnej krytiny, vnútorných omietok, kúrenia, doplnení zariadení predmetov sanitarnej inštalácie a povlakových podláh. Na iné účely ako je určené stavebným úradom ich bude možné využívať po prestavbe a súhlase stavebného úradu. V súčasnosti nehnuteľnosti vyžadujú opravy popísané vyššie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by negatívne vplývali na využívanie nehnuteľnosti podobného druhu. O nehnuteľnosti tohto druhu v tejto lokalite je priemerný záujem a preto riziko s jej využitím pri zmene vlastníka je priemerné.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie :

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite vo výpočte uvažujem s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,45 ktorý zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty obdobných nehnuteľností v ohodnocovanej lokalite.

Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich zatriedenie je uvedené v nasledujúcej tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

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 v rovnováhe	III.	0,450	13	5,85
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,900	30	27,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,450	8	3,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,450	7	3,15
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	0,900	6	5,40
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	0,900	10	9,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,900	9	8,10
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	1,350	6	8,10

	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,450	5	2,25
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,350	6	8,10
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,900	7	6,30
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica a autobus	III.	0,450	7	3,15
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.	0,450	10	4,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	0,900	8	7,20
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,900	9	8,10
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,450	8	3,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,045	7	0,32
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,450	4	1,80
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,450	20	9,00
	Spolu			180	124,52

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 124,52 / 180$	0,692
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 400\ 250,29 \text{ €} * 0,692$	276 973,20 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Pri výpočte výnosovej hodnoty uvažujem s časovo obmedzením obdobím výnosu 20 rokov s následným odpredajom nehnuteľností. Základná úroková sadzba ECB ku dňu ohodnotenia je 0,00%, mieru rizika odhadujem na 5,0% s ohľadom na umiestnenie stavby. Daň z príjmu (DZ) uvažujem 21%. Úroková miera

(u) je stanovená na základe vzťahu $u = (i+r) \cdot (100/100-DZ) = 6,33\%$. Zaťaženie daňou z príjmu (d) je $d = u - i - r = 1,33\%$.

Hrubý výnos

Ohodnocované nehnuteľnosti v čase hodnotenia nie sú využívané. Výšku nájmu stanovujem pomocou sadzieb nájomného podľa VZN mesta Štúrovo pre prenájom majetku mesta v ohodnocovanej lokalite. Lokalita je podľa VZN mesta zaradená do II. zóny so sadzbou 30,00 Eur/m²/rok bez energií. Vzhľadom na to že ohodnocované nehnuteľnosti sú viac rokov nevyužívané vlastníkom na vlastné účely a ani formou prenájmu uvažujem so zníženou sadzbou nájmu vo výške 25,00 Eur/m²/rok.

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
Budova A	$(546,7+503,8) \cdot 0,85$	892,93	m ²	25,00	22 323,25
Centrálna budova	$(69,03+69,03) \cdot 0,85$	117,35	m ²	25,00	2 933,75
Budova D	$(510,1+510,1) \cdot 0,85$	867,17	m ²	25,00	21 679,25
Hrubý výnos spolu:					46 936,25

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu stanovujem vo výške 5% z hrubého výnosu nehnuteľnosti.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	5% z 46 936,25	2 346,81

Hrubý výnos stavby: 46 936,25 - 2 346,81 = **44 589,44 €/rok**

Náklady

Daň z nehnuteľnosti počítam podľa VZN č.7/2018 mesta Štúrovo pre rok 2019 pri dvojpodlažných stavbách na ostatné podnikanie v zóne č.1 vo výške 1,659 Eur/m²/rok + 0,04 Eur/m²/rok = 1,699 Eur/m²/rok za každý aj začatý m² zastavanej plochy. Zastavaná plocha stavieb podľa LV č. 6540 je 69 m² + 547 m² + 526 m² = 1 142 m². Daň zo stavieb je potom 1,699 Eur/m²/rok x 1 142 m² = 1 940,1258 Eur/rok.

Výšku poistného uvažujem podľa výšky poistného pre podobné nehnuteľnosti vo výške 0,09% z východiskovej hodnoty stavebných objektov. Náklady na správu nehnuteľnosti uvažujem vo výške 2% z hrubého výnosu a náklady na údržbu 0,5 % z východiskovej hodnoty stavebných objektov.

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
Daň z nehnuteľností	1940,258	1 940,26
Poistné	0,09 % z 1 181 947,28	1 063,75
Náklady na údržbu		
Bežná údržba	0,50 % z 1 181 947,28	5 909,74
Správne náklady		
Správne náklady	2,00 % z 44 589,44	891,79
Náklady spolu:		9 805,54

Odhad straty

Objekty nie sú využívané už viac rokov. Záujem o prenájom podobných nehnuteľností v ohodnocovanej lokalite je malý a preto stratu spôsobenú nevyužitým nájomom odhadujem na 45% z hrubého ročného výnosu.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	45% z 44 589,44	20 065,25

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
44 589,44	9 805,54	20 065,25	14 718,65

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:	20 r.
Základná úroková sadzba ECB:	i = 0,00 %/rok
Miera rizika:	r = 5,00 %/rok
Zat'azenie daňou z príjmu:	d = 1,33 %/rok
Úroková miera:	u = 0,00 + 5,00 + 1,33 = 6,33 %/rok
Kapitalizačný úrokomer:	k = 6,33 / 100 = 0,0633

Likvidačná hodnota

Likvidačná hodnota pre účely tejto vyhlášky je všeobecná hodnota nehnuteľnosti stanovená metódou polohovej diferenciácie znížená o náklady spojené s budúcim predajom nehnuteľnosti. Náklady spojené s budúcim predajom odhadujem na 1,0% z likvidačnej hodnoty nehnuteľnosti. V nákladoch je zahrnutá provízia realitnej kancelárie (inzercia, vypracovanie kúpno-predajných zmlúv) a náklady na vklad do katastra nehnuteľností.

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		276 973,20
Likvidačné náklady:		
Likvidačná hodnota	1,00 % z 276 973,20 €	2 769,73
Likvidačná hodnota:		274 203,47

Výnosová hodnota

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

$$HV = 14\,718,65 * \frac{(1+0,0633)^{20} - 1}{(1+0,0633)^{20} * 0,0633} + \frac{274\,203,47}{(1+0,0633)^{20}}$$

$$HV = 164\,390,61 + 80\,344,60 = 244\,735,21 \text{ €}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Všeobecná hodnota je určená kombináciou technickej hodnoty a výnosovej hodnoty stavebných objektov. Váhy výnosovej hodnoty a technickej hodnoty sú stanovené v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline.

Technická hodnota stavieb (TH): 400 250,29 €

Výnosová hodnota (HV): 244 735,21 €

Určenie váh podľa ÚSI:

Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{400\,250,29 - 244\,735,21}{244\,735,21} \right| * 100 = 63,54\%$$

Váha technickej hodnoty: $b = 1$

Váha výnosovej hodnoty: $a = 7,35$

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

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

$$V\dot{S}H_s = \frac{(7,35 * 244\,735,21) + (1 * 400\,250,29)}{7,35 + 1} = 263\,359,77 \text{ €}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	276 973,20
Kombinovaná metóda	263 359,77

VŠH stavieb = 263 359,77 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Jedná sa o rovinaté pozemky mimo zastavaného územia obce s prístupom s verejnej komunikácie s možnosťou napojenia na verejný rozvod vody, kanalizácie, elektriny a plynu. Pozemky sú situované v priemyselnej časti mesta Štúrovo, v lokalite vzdialenej cca 2,0 km od centra mesta v časti zastavanej priemyselnými a podnikateľskými nehnuteľnosťami. O pozemky v tejto lokalite je zvýšený záujem.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1399/166	zastavaná plocha a nádvorie	69,00	1/1	69,00
1399/167	zastavaná plocha a nádvorie	547,00	1/1	547,00
1399/168	zastavaná plocha a nádvorie	526,00	1/1	526,00
1399/170	zastavaná plocha a nádvorie	4020,00	1/1	4020,00
Spolu výmera				5 162,00

Obec:

Štúrovo

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 4,98 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	5- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,10 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	5,1975
Jednotk. všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 5,1975$	25,88 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 1399/166	$69,00 \text{ m}^2 * 25,88 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 785,72
parcels č. 1399/167	$547,00 \text{ m}^2 * 25,88 \text{ €/m}^2 * 1/1$	14 156,36
parcels č. 1399/168	$526,00 \text{ m}^2 * 25,88 \text{ €/m}^2 * 1/1$	13 612,88
parcels č. 1399/170	$4 020,00 \text{ m}^2 * 25,88 \text{ €/m}^2 * 1/1$	104 037,60
Spolu		133 592,56

III. ZÁVER

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností evidovaných na LV č.6540 s príslušenstvom v k.ú. Štúrovo okres Nové Zámky

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku znení neskorších zmien a doplnkov

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Bytové a nebytové budovy (haly)	
Budova "A" súp.č.2755 na parc.č.1399/167 KS 125 1	118 890,10
Centrálna budova súp.č. 2758 na parc.č.1399/166 KS 125 1	18 531,30
Budova "D" súp.č.2759 na parc.č.1399/168 KS 125 1	111 411,00
Spolu za Bytové a nebytové budovy (haly)	248 832,40
Plot areálu na parc.č. 1399/170 KS 242 0	3 324,06
Vonkajšie úpravy	
Prípojka vody na parc.č. 1399/170 KS 222 2	161,61
Prípojka kanalizácie na parc.č. 1399/170 KS 222 3	1 343,32
Kanalizačné šachty na parc.č. 1399/170 KS 222 3	488,19
Spevnené plochy na parc.č. 1399/170 KS 211 2	3 443,20
Sklad - podzemná pivnica na parc.č. 1399/170	5 766,99
Spolu za Vonkajšie úpravy	11 203,31
Spolu stavby	263 359,77
Pozemky	
List vlastníctva č.6540 zo dňa 13.07.2020 - parc. č. 1399/166 (69 m ²)	1 785,72
List vlastníctva č.6540 zo dňa 13.07.2020 - parc. č. 1399/167 (547 m ²)	14 156,36
List vlastníctva č.6540 zo dňa 13.07.2020 - parc. č. 1399/168 (526 m ²)	13 612,88
List vlastníctva č.6540 zo dňa 13.07.2020 - parc. č. 1399/170 (4 020 m ²)	104 037,60
Spolu pozemky (5 162,00 m²)	133 592,56
Všeobecná hodnota celkom	396 952,33
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	397 000,00

Slovom: Tristodevätidesiatsedemtisíc Eur

Zvolen dňa 27. 07. 2020

Ing. Daniel Bartkovič

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka zo dňa 13. 07. 2020 str. 29 - 30
2. Výpis z katastra nehnuteľností výpis listu vlastníctva č. 6540 k.ú. Štúrovo zo dňa 13. 07. 2020 vytvorené cez katastrálny portál ÚGKaK Slovenskej republiky str. 31 - 32
3. Informatívna kópia z mapy katastra nehnuteľností k.ú. Štúrovo zo dňa 13. 07. 2020 vytvorené cez katastrálny portál ÚGKaK Slovenskej republiky str. 33
4. Oznámenia číslo: 16596/7242/2007o vydaní súpisných čísel stavieb vydalo Mesto Štúrovo dňa 14. 09. 2007 - 3x str. 34 - 36
5. VZN mesta Štúrovo č. 4/2015 o nájme pozemkov, nebytových priestorov a ostatného majetku vo vlastníctve Mesta Štúrovo v znení VZN č.2/2017 str. 37 - 38
6. VZN č.8/2019 o dani z nehnuteľností na kalendárny rok 2020 str. 39 - 41
7. Situačný nákres str. 42
8. Pôdorysy a rez stavebnými objektmi str. 43 - 48
9. Fotodokumentácia str. 49 - 54

Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku.**Navrhovateľ dražby :**

Obchodné meno:	Mgr. Peter Forgáč
Sídlo :	Zámocká 14, 811 01 Bratislava
IČO:	42447739
e-mail:	peter.forgac@noskopartners.sk
zapísaný v Zozname správcov vedenom Ministerstvom spravodlivosti SR, značka správcu: S1652	
správca úpadcu:	PRIMSOL s. r. o., so sídlom: Továrenská 2755, 943 03 Štúrovo IČO: 45 365 458

(ďalej len „navrhovateľ“)

Dražobník :

Obchodné meno :	ProAuctio s.r.o.
IČO :	45 408 441
Sídlo:	Horná 2, 974 01 Banská Bystrica
e-mail:	info@proauctio.sk
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel Sro, vložka č. 17775/S	
Konajúci :	Mgr. Martin Astaloš, konateľ

(ďalej len „dražobník“ alebo „objednávateľ“)

Znalec :

Obchodné meno / Meno a priezvisko :	Ing. Daniel Bartkovič
Evidenčné číslo:	910152
Znalec pre odbor :	Stavebníctvo
Sídlo / Bydlisko :	P. J. Šafárika 12, 93001 Zvolen
Telefonický kontakt :	+421 908/932037
E-mail :	bartkovic.daniel@gmail.com

(ďalej len „znalec“ alebo „spracovateľ“)

Predmet ocenenia (predmet dražby) :

Týmto si objednávateľ záväzne objednáva u spracovateľa vypracovanie znaleckého posudku (aktualizáciu znaleckého posudku č. 18/2019) pre účely dražby, v zmysle ustanovení zákona č. 527/2002 Z.z. v platnom znení, na nižšie uvedené nehnuteľnosti s príslušenstvom.

Okresný úrad, katastrálny odbor	Katastrálne územie/ Obec	Číslo listu vlastníctva
Nové Zámky	Štúrovo	6540
Pozemky registra "C" evidované na katastrálnej mape		
Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku
1399/166	69	Zastavaná plocha a nádvorie
1399/167	547	Zastavaná plocha a nádvorie
1399/168	526	Zastavaná plocha a nádvorie
1399/170	4020	Zastavaná plocha a nádvorie
Stavby :		
Súpisné číslo	Postavená na parcele číslo	Popis stavby
2755	1399/167	budova A
2758	1399/166	centrálna budova
2759	1399/168	budova D
Spoluvlastnícky podiel : 1/1		

Predmet ocenenia je vo vlastníctve :

Obchodné meno:	PRIMSOL s. r. o.
IČO :	45365458
Sídlo:	Továrenská 2755, 943 03 Štúrovo
Spoluvlastnícky podiel	1/1

Dôvod vykonania dražby :	Speňaženie majetku (§ 92 ods. 1 písm. b) ZKR) zapísaného do súpisu konkurznej podstaty úpadcu.
--------------------------	--

Účel ocenenia:

stanovenie hodnoty predmetu dražby podľa § 12 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách, zohľadňujúce cenu predmetu dražby obvyklú v mieste a čase konania dražby a zároveň zohľadňujúcu všetky známe právne a stavebnotechnické závady predmetu dražby.

Poučenie:

V zmysle ustanovenia § 12 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách je vlastníkom predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca povinný po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby.

Termín obhliadky nehnuteľnosti určí znalec po dohode s navrhovateľom, o čom bol upovedomený navrhovateľ, vlastníkom, a každý dražobníkovi známy užívateľ predmetu dražby.

Požadovaný termín vyhotovenia znaleckého posudku je najneskôr do 14 pracovných dní od termínu obhliadky.

V rámci tejto záväznej objednávky žiadame :

- Vyhotoviť a doručiť dražobníkovi znalecký posudok v 3 rovnopisoch.
- Doručiť znalecké posudky a fotodokumentáciu v elektronickej podobe prostredníctvom e-mailu alebo CD.
- Doručiť vyúčtovanie odmeny znalca.

V Banskej Bystrici dňa 13. 7. 2020



Mgr. Martin Astaloš
konateľ spoločnosti
ProAuctio s.r.o.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEL'NOSTÍ

Okres: **Nové Zámky**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **ŠTÚROVO**Dátum vyhotovenia: **13.07.2020**Katastrálne územie: **Štúrovo**Čas vyhotovenia: **10:16:45****VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6540**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
1399/166	69	zastavaná plocha a nádvorie	16	2		
1399/167	547	zastavaná plocha a nádvorie	16	2		
1399/168	526	zastavaná plocha a nádvorie	16	2		
1399/170	4020	zastavaná plocha a nádvorie	18	2		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
2755	1399/167	1	budova A		1
2758	1399/166	1	centrálna budova		1
2759	1399/168	1	budova D		1

Legenda:

Druh stavby:

1 - Priemyselná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 PRIMOSOL s.r.o., Hronská 191, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR

1 / 1

IČO :

Poznámka	Oberbank AG pobočka zahraničnej banky v Slovenskej republike, Prievozská 4/A, 821 09 Bratislava, IČO: 36 861 146, vydáva Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou predaja na dražbe pre nehnuteľnosti: parc. registra CKN č. 1399/166, 1399/167, 1399/168, 1399/170, stavba so súp.č. 2755 na parc. registra CKN č. 1399/167, stavba so súp.č. 2758 na parc. registra CKN č. 1399/166 a stavba so súp. č. 2759 na parc. registra CKN č. 1399/168 v podiele 1/1 - P-843/2018 - č. zmeny 906/2018.
Poznámka	Oznámenie o dražbe č. 062018 konanej dňa 16. 4. 2019. Dražobník: AUCTIONFIN s.r.o., Bratislava, IČO: 50 331 621, P-218/2019 - č. zmeny 283/2019.
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva o prevode vlastníctva k nehnuteľnostiam zo dňa 27.11.2017 - V-7291/2017 - č. zmeny 1208/2017.

ČASŤ C: ĽARCHY

Por.č.:

- 1 Zmluva o zriadení vecného bremena zo dňa 7.9.2010 a dodatok zo dňa 21.10.2010 V 4062/10 -Zriadenie vecného bremena v prospech vlastníka parcely reg.CKN číslo 1399/169 vedeného na LV č. 5351 - spočívajúce v práve prechodu peši, osobným i nákladným motorovým vozidlom cez pozemok parc.reg.C KN č. 1399/170 vedeného na LV č. 6540 - 860/10
- 1 Oberbank AG, Untere Donaulände 28, A-4020 Linz, Rakusko, organizačná zložka: Oberbank AG pobočka zahraničnej banky v Slovenskej republike, Prievozská 4/A, Bratislava (IČO 36 861 146) zriaďuje záložné právo na zabezpečenie pohľadávky, podľa Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 6161184426/6161184434/8370 zo dňa 28.11.2017 pre nehnuteľnosti - pozemky parc. registra C KN č. 1399/166, 1399/167, 1399/168, 1399/170 a stavby - budova A s.č. 2755 na parc. č. 1399/167, centrálna budova s.č. 2758 na parc.č. 1399/166, budova D s.č. 2759 na parc.č. 1399/168 v celosti, V 7290/2017 - č. zmeny 1137/17.
- 1 Daňový úrad Nitra vydáva Rozhodnutie č. 101297666/2019 vykonateľné 18.6.2019, právoplatné 3.7.2019 o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti - pozemky registra C KN č. 1399/166, 1399/167, 1399/168, 1399/170 a na stavbu súpisné č. 2755 - budova A na parcele registra C KN č. 1399/167, stavbu centrálna budova súpisné č. 2758 na parcele registra C KN č. 1399/166 a na stavbu budovu D, súpisné č. 2759 na parcele registra C KN č. 1399/168, v celosti, so zákazom nakladať s nehnuteľnosťami, Z 4306/2019 - č. zmeny 628/19.
- 1 Daňový úrad Nitra vydáva Rozhodnutie č. 101297275/2019 vykonateľné 18.6.2019, právoplatné 3.7.2019 o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti - pozemky registra C KN č. 1399/166, 1399/167, 1399/168, 1399/170 a na stavbu súpisné č. 2755 - budova A na parcele registra C KN č. 1399/167, stavbu centrálna budova súpisné č. 2758 na parcele registra C KN č. 1399/166 a na stavbu budovu D, súpisné č. 2759 na parcele registra C KN č. 1399/168, v celosti, so zákazom nakladať s nehnuteľnosťami, Z 4307/2019 - č. zmeny 629/19.
- 1 Daňový úrad Nitra vydáva Rozhodnutie č. 101245030/2019 vykonateľné 06.06.2019, právoplatné 21.6.2019 o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti - pozemky registra C KN č. 1399/166, 1399/167, 1399/168, 1399/170 a na stavbu súpisné č. 2755 - budova A na parcele registra C KN č. 1399/167, stavbu centrálna budova súpisné č. 2758 na parcele registra C KN č. 1399/166 a na stavbu budovu D, súpisné č. 2759 na parcele registra C KN č. 1399/168, v celosti, so zákazom nakladať s nehnuteľnosťami, Z 6299/2019 - č. zmeny 906/19.

Iné údaje:

P 1078/2019, P 1079/2019.

- 1 Zriadené vecné bremeno spočívajúce v práve vstupu, vchodu a vjazdu a právo prechodu a prejazdu pešo a autom cez vnútropodnikové komunikácie v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom č. 36639231-127/17 do katastra nehnuteľností k nehnuteľnosti parc. registra CKN č. 1399/302 v prospech: vlastníka pozemku parc. registra CKN č. 1399/166, 1399/167, 1399/168, 1399/170 a stavby so súp. č. 2755 na parc. registra CKN č. 1399/167, stavby so súp. č. 2758 na parc. registra CKN č. 1399/166, stavby so súp. č. 2759 na parc. registra CKN č. 1399/168 - V-5766/2017 - č. zmeny 963/2017, 179/19.
- 1 Zriadené vecné bremeno in rem, spočívajúce v práve vstupu, vchodu a vjazdu a v práve prechodu a prejazdu pešo a autom v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 36639231-119/17 cez nehnuteľnosť pozemok parc. registra C KN č. 1399/158 v prospech vlastníka nehnuteľností parc. registra C KN č. 1399/166, 1399/167, 1399/168, 1399/170 a stavieb - budova A s.č. 2755 na parc.č. 1399/167, centrálna budova s.č. 2758 na parc.č. 1399/166, budova D s.č. 2759 na parc. č. 1399/168, V-6603/2017, č.zmeny 1016/2017.

Poznámka:

Bez zápisu.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál





MESTO ŠTÚROVO

Námestie slobody č. 1, 943 01 Štúrovo

Číslo: 16596/7242/2007

Štúrovo, dňa: 14.9.2007

Správa katastra
Ul. SNP 3
N o v é Z á m k y

Vec: Oznámenie o vydaní súpisného čísla stavby

Podľa § 127 vyhlášky ÚGKaK SR 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 znení vyhlášky č. 72/1997 Z.z. Vám oznamujeme, že:
stavba: budova „A“ na ulici **Továrenská cesta** v Štúrove, k.ú. Štúrovo, postavená na parc. č. **1399/167** bola dokončená v **1968**, má pridelené súpisné číslo: **2755** a vlastníkom stavby je **Smurfit Kappa Štúrovo, a.s., Továrenská 1, Štúrovo, IČO: 31410146**.

Toto oznámenie sa vydáva na žiadosť vlastníka pre účely zápisu údajov o práve ku stavbe do katastra nehnuteľností.

Mgr. Ján O r a v e c
primátor mesta



Na vedomie: 2 x vlastník
1 x kataster
① x spis

W. b.



MESTO ŠTÚROVO

Námestie slobody č. 1, 943 01 Štúrovo

Číslo: 16596/7242/2007

Štúrovo, dňa: 14.9.2007

Správa katastra
Ul. SNP 3
N o v é Z á m k y

Vec: Oznámenie o vydaní súpisného čísla stavby

Podľa § 127 vyhlášky ÚGKaK SR 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 znení vyhlášky č. 72/1997 Z.z. Vám oznamujeme, že:
stavba: **centrálna budova** na ulici **Továrenská cesta** v Štúrove, k.ú. Štúrovo, postavená na parc. č. **1399/166** bola dokončená v **1968**, má pridelené súpisné číslo: **2758** a vlastníkom stavby je **Smurfít Kappa Štúrovo, a.s.,** **Továrenská 1, Štúrovo, IČO: 31410146.**

Toto oznámenie sa vydáva na žiadosť vlastníka pre účely zápisu údajov o práve ku stavbe do katastra nehnuteľností.

Mgr. Ján O k a v e c
primátor mesta



Na vedomie: 2 x vlastník
1 x kataster
① x spis



MESTO ŠTÚROVO

Námestie slobody č. 1, 943 01 Štúrovo

Číslo: 16596/7242/2007

Štúrovo, dňa: 14.9.2007

Správa katastra
Ul. SNP 3
N o v é Z á m k y

Vec: Oznámenie o vydání súpisného čísla stavbe

Podľa § 127 vyhlášky ÚGKaK SR č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľnosti a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení vyhlášky č. 72/1997 Z.z. Vám oznamujeme, že:

stavba: **budova „D“** na ulici **Továrenská cesta** v Štúrove, k.ú. Štúrovo, postavená na parc. č. **1399/168** bola dokončená v **1968**, má pridelené súpisné číslo: **2759** a vlastníkom stavby je **Smurfit Kappa Štúrovo, a.s., Továrenská 1, Štúrovo, IČO: 31410146**.

Toto oznámenie sa vydáva na žiadosť vlastníka pre účely zápisu údajov o práve ku stavbe do katastra nehnuteľnosti.

Mgr. Ján O r a v e c
primátor mesta



Na vedomie: 2 x vlastník
1 x kataster
1 x spis

Mesto Štúrovo, na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 68 Ústavy Slovenskej republiky, podľa § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, v znení neskorších predpisov a podľa § 9a ods.9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, vydáva toto

Všeobecne záväzné nariadenie / ďalej len „ VZN “ / Mesta Štúrovo č. 4/2015

o nájme pozemkov, nebytových priestorov a ostatného majetku

vo vlastníctve Mesta Štúrovo v znení VZN č. 2/2017

§ 1

Predmet úpravy

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie upravuje podmienky nájmu pozemkov, nebytových priestorov a ostatného majetku mesta Štúrovo, okrem:
 - a) nájmu nebytových priestorov a pozemkov, určených pre umiestnenie zariadení na poskytovanie ubytovania s príslušenstvom, pohostinskej činnosti alebo iných služieb so subjektom Vadaš, s.r.o. a v súvisiacich zariadeniach
 - b) nájmu nebytových priestorov v správe spoločnosti Enerbyt, s.r.o. na základe uzavretej mandátnej zmluvy
 - c) nájmu nehnuteľností v správe Mestskej športovej organizácie v Štúrove
 - d) nájmu miestností v Mestskom kultúrnom stredisku v Štúrove
 - e) nájmu miestností v kine Danubius
2. Pozemky, nebytové priestory a ostatný majetok môže mesto poskytnúť do nájmu fyzickým a právnickým osobám na uspokojovanie ich potrieb, rozvoj podnikateľských aktivít, realizáciu činnosti v oblasti vzdelávania, zdravotníctva, kultúry, sociálnej, charitatívnej, enviromentálnej, ako aj na činnosť záujmových združení, politických strán, prípadne na iný, právny predpisom dovoľený účel.
3. Týmto nariadením sa určujú
 - a) cena nájmu pozemkov, nebytových priestorov a ostatného majetku
 - b) vznik nájmu, náležitosti nájomnej zmluvy a ďalšie zmluvné povinnosti
 - c) podmienky prenechania pozemkov, nebytových priestorov a ostatného majetku do nájmu
 - d) prípady hodné osobitného zreteľa.

§ 2

Kritériá pre určenie výšky nájomného

1. Predmetom tejto úpravy je stanovenie kritérií, na základe ktorých sa určuje výška ročnej sadzby nájomného za nájom:
 - a) pozemkov

- b) nebytových priestorov
 - c) nebytových priestorov v školách a školských zariadeniach
 - d) miest na osadenie reklamných a informačných panelov
 - e) miest na osadenie podperných bodov
2. Základným kritériom pre určenie výšky nájomného, je poloha predmetu nájmu v I. alebo v II. zóne mesta:
- I. zóna mesta – Pešia zóna, ul. Hlavná, nám. Sv. Imricha a Komenského č. 1
 - II. zóna mesta – ostatné lokality mesta

Toto základné kritérium platí v prípade nájmu nebytových priestorov v zmysle § 4 tohto VZN. V ostatných prípadoch nájmu platia sadzby nájomného bez zohľadnenia zón mesta.

§ 3

Nájomné za nájom pozemkov

Nájomné za nájom pozemkov, okrem prípadov, osobitne upravených v ďalších paragrafoch tohto VZN, sa určuje nasledovne:

- a) nájomné za nájom pozemkov je 3,50 €/m² ročne
- b) nájomné za nájom záhrady je 0,10 €/m² ročne

§ 4

Nájomné za nájom nebytových priestorov

Nájomné za nájom nebytových priestorov, okrem prípadov, osobitne upravených v ďalších paragrafoch tohto VZN, sa určuje nasledovne:

- a) nájomné za nájom nebytového priestoru v I. zóne je 60,00 €/m² ročne
- b) nájomné za nájom nebytového priestoru v II. zóne je 30,00 €/m² ročne
- c) nájomné za nájom pivníc, povál a nebytových priestorov s rozlohou menej ako 5 m² je 6,00 €/m² ročne

§ 5

Nebytové priestory v školách a školských zariadeniach

Pre nebytové priestory v školách a školských zariadeniach, využívaných krátkodobo (napr. telocvične, športové ihriská, učebne, vrátane príslušenstva – šatne, chodby, sociálne zariadenia), je stanovené nájomné za jednu hodinu. Uzatváranie týchto zmlúv sa uskutočňuje na základe písomnej žiadosti záujemcov, predloženej správcovi nebytových priestorov.

Rozdelenie nájomcov:

- I. kategória – podnikateľské subjekty, podnikajúce FO, využívajúce prenajaté priestory na komerčné účely:

- nájomné za nájom telocvične je 18,00 €/hod.
- nájomné za nájom triedy je 13,00 €/hod.



M E S T O Š T Ú R O V O

Ev. č.: 23358/11764/2019/Kus

Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Štúrovo č. 8/2019 O dani z nehnuteľností na kalendárny rok 2020

Návrh VZN vyvesený: 25.11.2019

Návrh VZN zverejnený na webovom sídle mesta: 25.11.2019

Návrh VZN zvesený: 11.12.2019

VZN vyvesené: 13.12.2019

VZN zverejnené na internetovej stránke mesta: 13.12.2019

VZN zvesené: 31.12.2019

VZN schválené mestským zastupiteľstvom dňa	10.12.2019
Uznesením číslo	/2019
VZN nadobúda účinnosť dňom	01.01.2020

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE MESTA ŠTÚROVO
č. 8/2019
O DANI Z NEHNUTEĽNOSTÍ
na kalendárny rok 2020

Mesto Štúrovo v súlade s ustanovením § 6 ods. 2 zákona č. 369/1990 Zb. o Obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a ustanoveniami §7 ods. 5,6 a7, § 8 ods. 2 a 4, § 12 ods. 2 a 3, § 16 ods. 2 a 3, § 17 ods. 2, 3, 4 a 7, § 17a, § 98,§98b ods.5, §99e ods.9 a§103 ods.5 zákona č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov **u s t a n o v u j e**

§ 1

Základné ustanovenie

Mestské zastupiteľstvo v Štúrove podľa § 11 ods. 4 písm. d) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov *rozhodlo*, že v nadväznosti na § 98 zákona č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov *zavádza* s účinnosťou od 1. januára 2020 *daň z nehnuteľností*.

1) Toto všeobecne záväzné nariadenie upravuje podmienky určovania a vyberania dane z nehnuteľností na území mesta Štúrovo v zdaňovacom období roku 2020.

DAŇ Z POZEMKOV

§ 2

Základ dane

1) Správca dane na území mesta Štúrovo ustanovuje hodnotu pozemku, ktorou sa pri výpočte základu dane z pozemkov násobí výmera pozemku v m²:

- a) lesné pozemky, na ktorých sú hospodárske lesy, rybníky s chovom rýb a ostatné hospodársky využívané vodné plochy vo výške 0,50 €/ m².

§ 3

Sadzba dane

1) Správca dane na území mesta Štúrovo určuje ročnú sadzbu dane z pozemkov pre pozemky druhu:

- | | |
|---|--------|
| a) orná pôda, chmeľnice, vinice, ovocné sady,
trvalé trávnaté porasty | 0,60 % |
| b) záhrady | 0,40 % |
| c) zastavané plochy a nádvorcia, ostatné plochy | 0,40 % |
| d) lesné pozemky, na ktorých sú hospodárske lesy,
rybníky s chovom rýb a ostatné hospodársky
využívané vodné plochy | 0,40 % |
| e) stavebné pozemky | 0,60 % |

zo základu dane, ktorým je hodnota pozemkov určená vynásobením výmery pozemkov v m² a hodnoty pôdy za 1 m² uvedenej v prílohe č.1 a č.2 zákona č. 582/2004 Z. z. a pri lesných pozemkoch, na ktorých sú hospodárske lesy, rybníky s chovom rýb a ostatné hospodársky využívané vodné plochy, hodnoty pôdy za 1 m² podľa § 2 tohto nariadenia.

DAŇ ZO STAVIEB

§ 4

Sadzba dane

- 1) Správca dane na území celého mesta Štúrovo určuje ročnú sadzbu dane zo stavieb za každý aj začatý m² zastavanej plochy stavby vo výške:
 - a) 0,192 € za stavby na bývanie a drobné stavby, ktoré majú doplnkovú funkciu pre hlavnú stavbu,
 - b) 0,166 € za stavby na pôdohospodársku produkciu, skleníky, stavby pre vodné hospodárstvo, stavby využívané na skladovanie vlastnej pôdohospodárskej produkcie vrátane stavieb na vlastnú administratívu,
 - c) 0,298 € za chaty a stavby na individuálnu rekreáciu,
 - d) 0,510 € za samostatne stojace garáže,
 - e) 0,510 € za stavby hromadných garáží,
 - f) 0,510 € za stavby hromadných garáží, umiestnených pod zemou,
 - g) 0,861 € za priemyselné stavby, stavby slúžiace energetike, stavby slúžiace stavebníctvu, stavby využívané na skladovanie vlastnej produkcie vrátane stavieb na vlastnú administratívu,
 - h) 1,659 € za stavby na ostatné podnikanie a na zárobkovú činnosť, skladovanie a administratívu súvisiacu s ostatným podnikaním a zárobkovou činnosťou,
 - i) 0,517 € za ostatné stavby neuvedené v písmenách a) až h).
- 2) Správca dane určuje pri viacpodlažných stavbách pre všetky druhy stavieb príplatok za podlažie 0,04 € za každé ďalšie podlažie okrem prvého nadzemného podlažia.

DAŇ Z BYTOV

§ 5

Sadzba dane

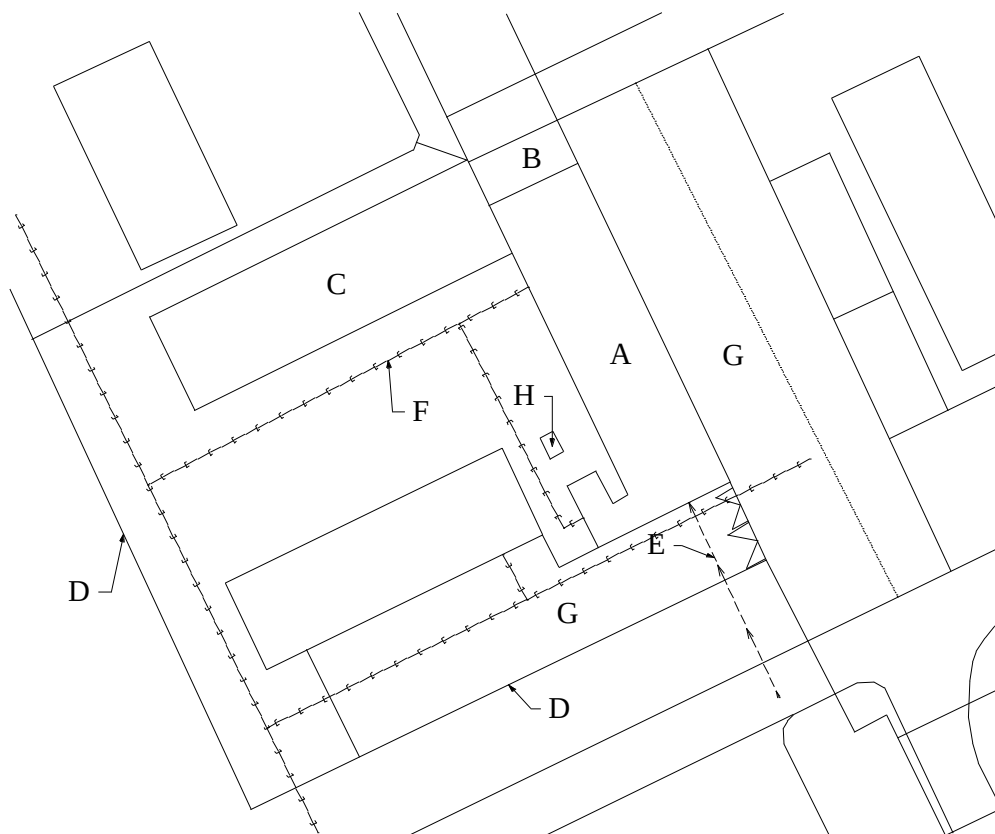
- 1) Správca dane na území mesta Štúrovo určuje ročnú sadzbu dane z bytov v bytových domoch za každý aj začatý m² podlahovej plochy bytu a nebytového priestoru vo výške 0,192 €.

SPOLOČNÉ USTANOVENIA PRE DAŇ Z NEHNUTEĽNOSTÍ

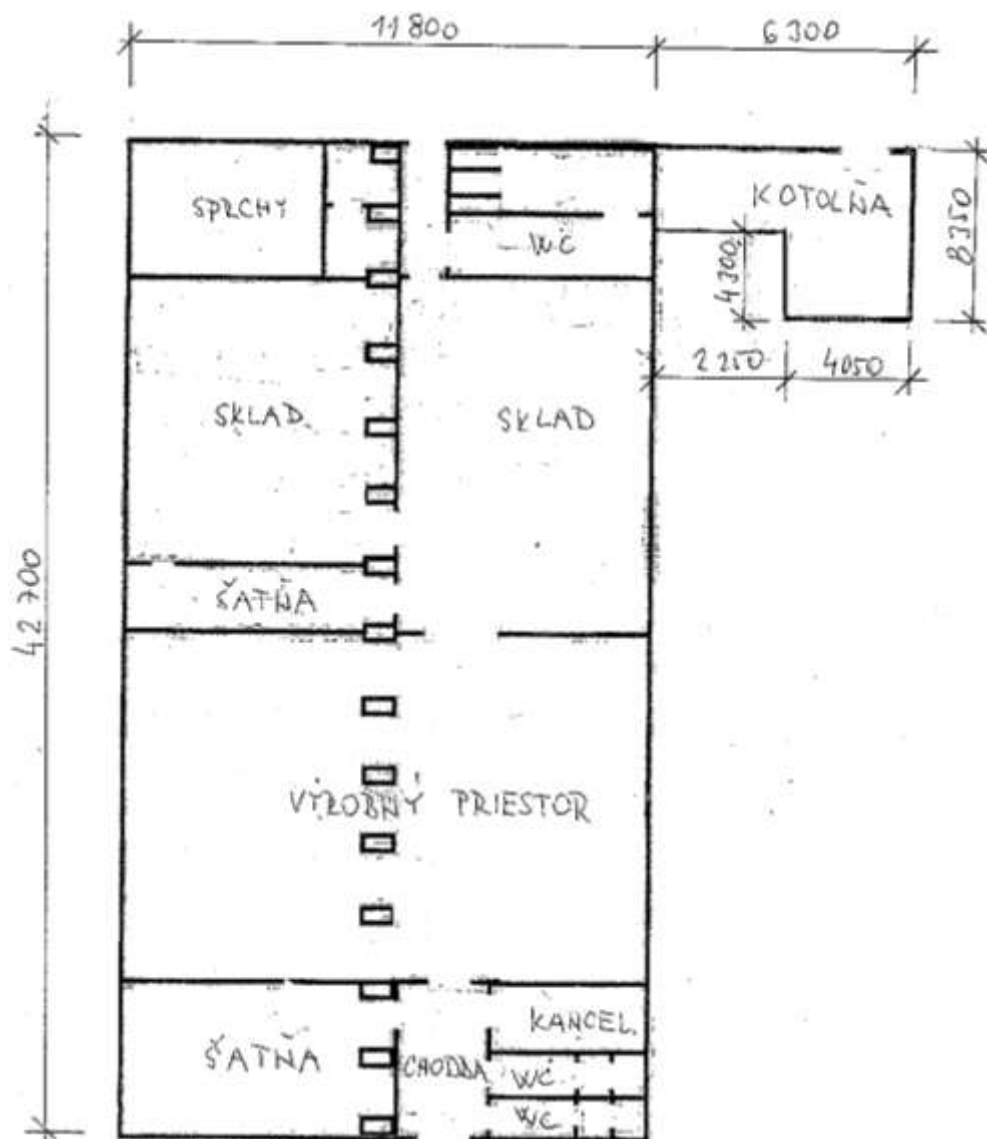
§ 6

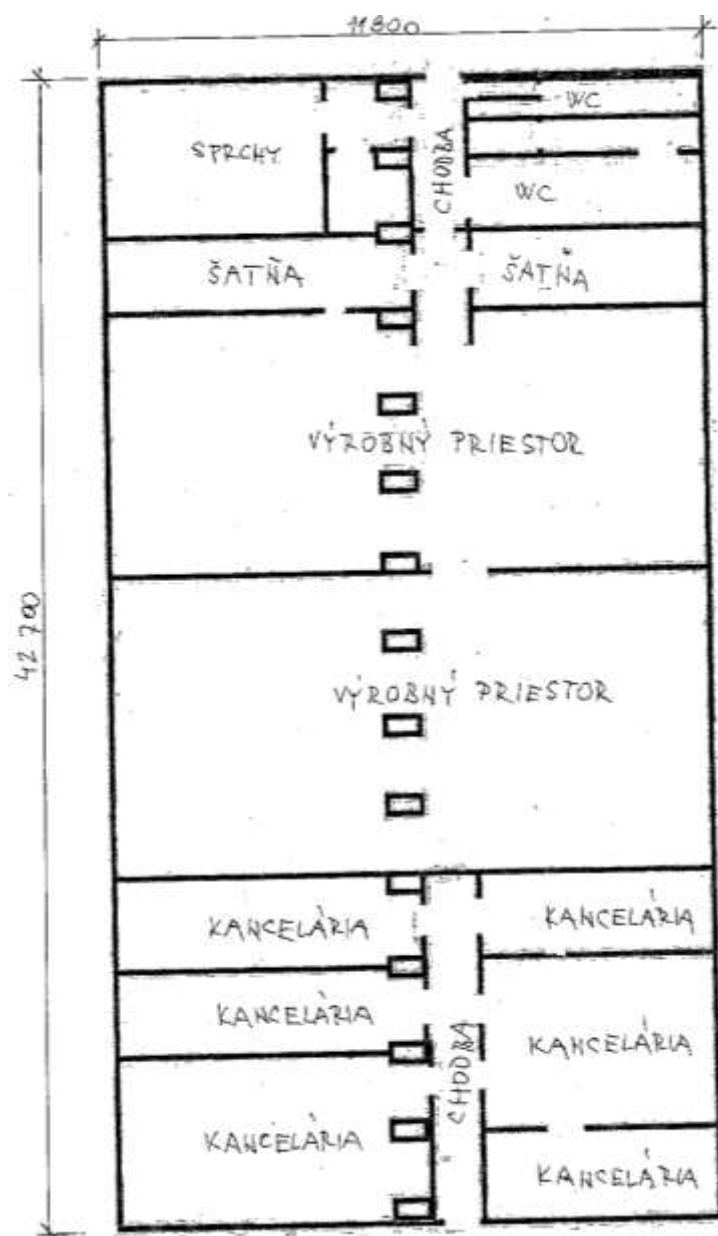
Oslobodenie od dane a zníženie dane

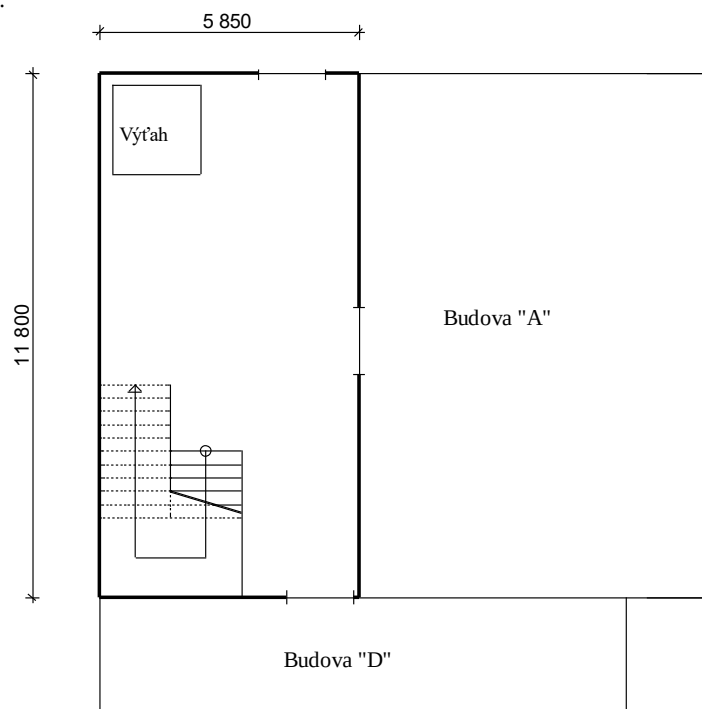
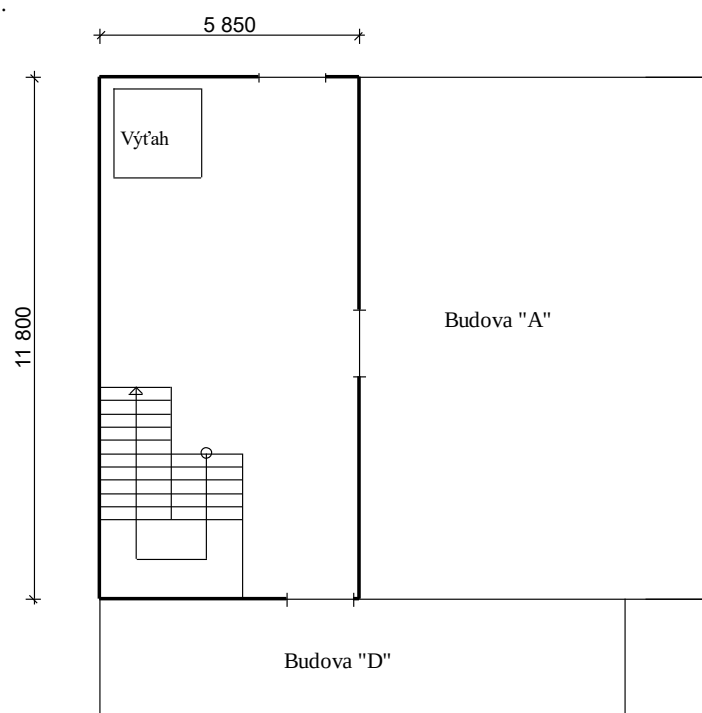
- 1) Správca dane ustanovuje, že od dane z pozemkov oslobodzuje:
 - a) pozemky, na ktorých sú cintoríny, kolumbária, urnové háje a rozptyľové lúky,

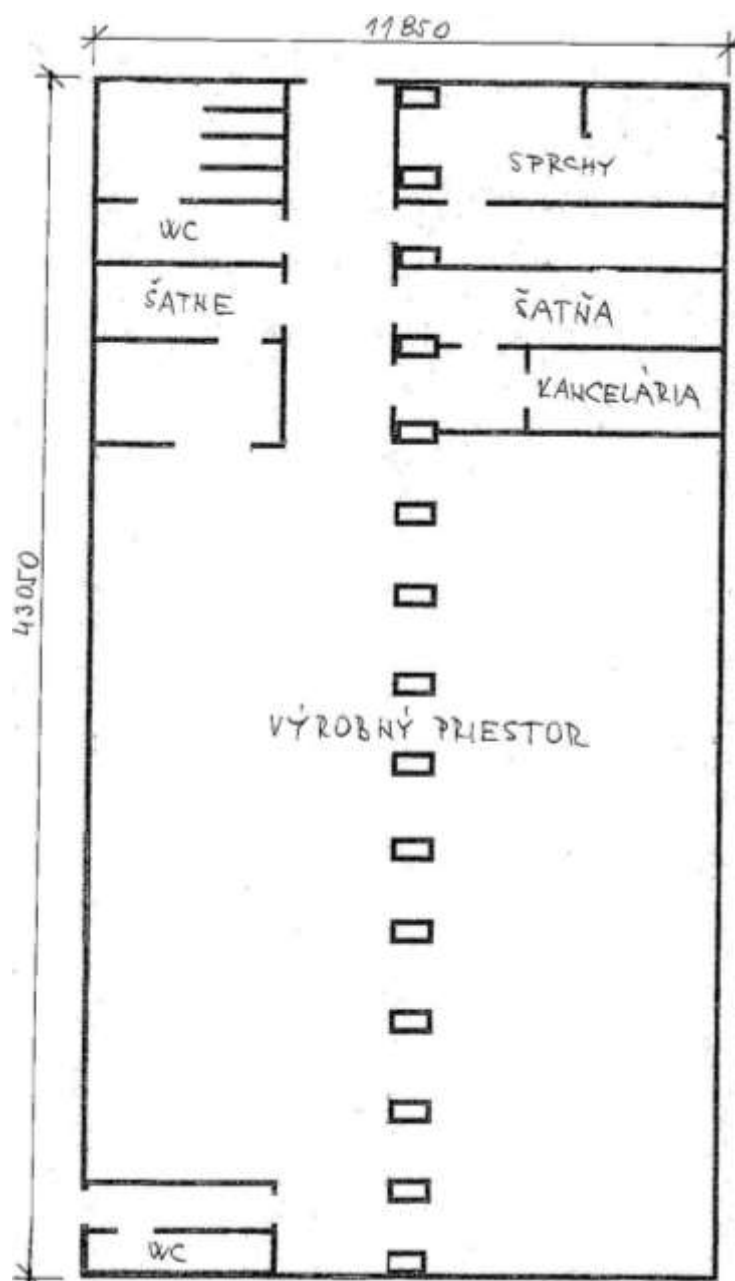
Situačný náčrt

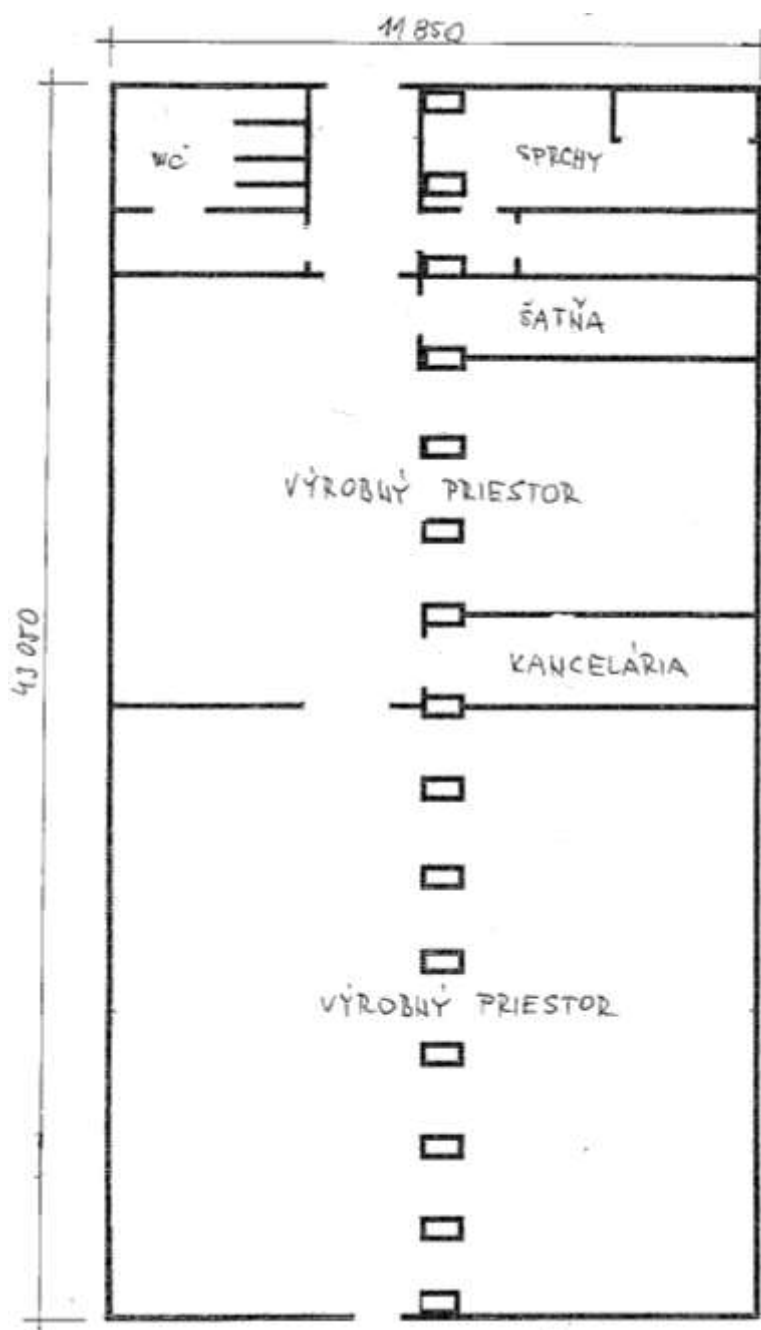
- A Budova A
- B Centrálna budova
- C Budova D
- D Plot
- E Prípojka vody
- F Prípojka kanalizácie
- G Spevnené plochy betónové
- H Sklad – podzemná pivnica

Budova „A“ súp.č. 2755 na parc.č. 1399/167**Pôdorys 1. nadzemného podlažia**

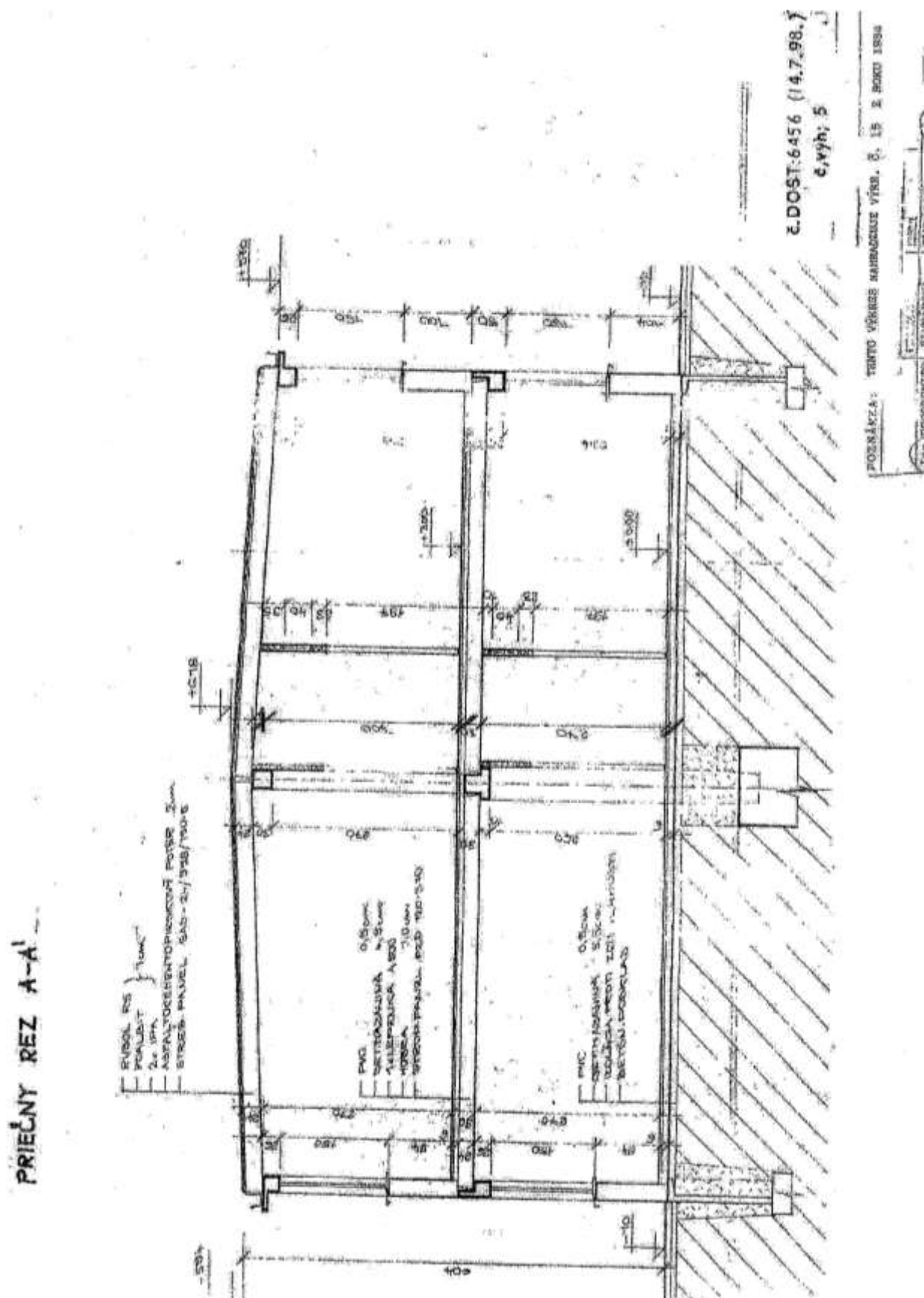
Budova „A“ súp.č. 2755 na parc.č. 1399/167**Pôdorys 2. nadzemného podlažia**

Centrálna budova súp.č. 2758 na parc.č. 1399/166**Pôdorys 1. nadzemného podlažia****Pôdorys 2. nadzemného podlažia**

Budova „D“ súp.č. 2759 na parc.č. 1399/168**Pôdorys 1. nadzemného podlažia**

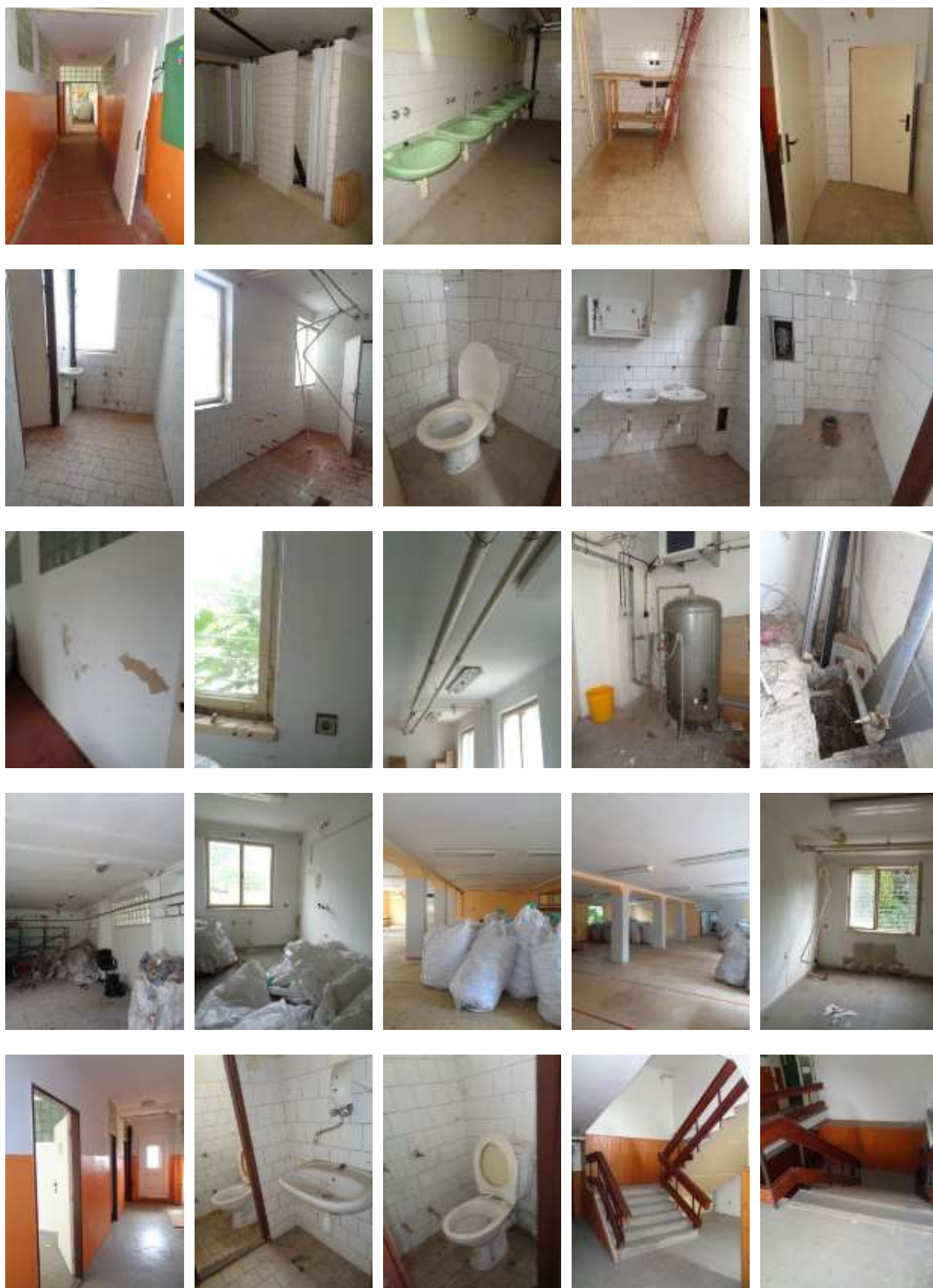
Budova „D“ súp.č. 2759 na parc.č. 1399/168**Pôdorys 2. nadzemného podlažia**

Priečny rez (platný pre všetky nadzemné objekty)



Budova „A“ súp.č. 2755 na parc.č. 1399/167







Budova „A“ súp.č. 2755 na parc.č. 1399/167 – časť kotelňa





Centrálna budova súp.č. 2758 na parc.č. 1399/166



Budova „D“ súp.č. 2759 na parc.č. 1399/168







Sklad – podzemná pivnica na parc.č. 1399/170



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 370000 Stavebníctvo a odvetvie: 370100 Pozemné stavby, 370901 Odhad hodnoty nehnuteľností, 371002 Odhad hodnoty stavebných prác, evidenčné číslo znalca 910 152.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 121/2020

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