

Znalec:

*Ing. Roman BARBUŠČÁK
Turčianske Kľačany 25
038 61 VRÚTKY
Ev.č.: 910139*

Žiadateľ:

*Konkurzný správca úpadcu
JUDr. Erik KONČOK
Vojtecha Tvrdeho 793/21
010 01 ŽILINA*

Číslo / dátum objednávky:

009/09.12.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 009/2021

Vo veci: *Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti: KOVÁČŇA č.s. 10286 na p.č. 3400/240, č.s. 10287 na p.č. 3400/241 a pozemky parc. č. 3400/240, 3400/241 3400/357 v k. ú. Martin, obec Martin, okres Martin*



Počet strán posudku (z toho príloh): 44 (z toho 26 strán príloh)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: KOVÁČŇA č.s. 10286 na p.č. 3400/240, č.s. 10287 na p.č. 3400/241 a pozemky p.č. 3400/240, 3400/241 a 3400/357 v k.ú. Martin, obec Martin, okres Martin

1.2 Účel znaleckého posudku: Podklad ku konkurznému konaniu

1.3 Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný: 04.05.2021

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: (rozhodujúci na zistenie stavebno – techn. stavu) – 04.05.2021

1.5 Podklady na vypracovanie posudku:

1.5.1 Podklady dodané zadávateľom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5771, zo dňa 04.05.2021 vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6469, zo dňa 04.05.2021 vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7175, zo dňa 04.05.2021 vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy na p.č. 3400/240 vyhotovený dňa 04.05.2021 cez katastrálny portál

1.5.2 Podklady obstarané znalcom:

- Obhliadka a zameranie skutkového stavu nehnuteľností
- Fotodokumentácia

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 65/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení Zákona č. 93/2006 Z.z., zákona 522/2007 Z.z., zákona č. 520/2008 Z.z., zákona č. 136/2010 Z.z. zákona č. 390/2015 Z.z, zákona č. 91/2016 Z.z. a zákona č. 125/2016 Z.z..
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. zo dňa 20.07.2018, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.Z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 218/2018 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Opatrenie ŠÚ SR č.128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z. z 28. októbra 2009, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ IV. štvrt'rok 2020 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých predpisov:

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 neprímeranou pohnútkou. 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 4. štvrt'rok 2020. Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

1.8. Osobitné požiadavky zadávateľa: *Neboli vznesené.*

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy: Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 228/2018 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline.

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemá znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez možnosti dosahovania výnosu formou prenájmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5771 zo dňa 04.05.2021****A. Majetková podstata:****Parcely:**

parc.č. 3400/240

Zastavané plochy a nádvorcia

výmera

3065 m²**Stavby:**

10286

na parc. č. 3400/241

Kováčňa, ul. Robotnícka

B. Vlastníci:

4 Teniak Tomáš r. Teniak, Na Bystričku 815/28, Martin, SR 1/1
Dátum narodenia: 27.07.1982

C. Ľarchy:

Viď LV v prílohe

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6469 zo dňa 04.05.2021**A. Majetková podstata:****Parcely:**

parc.č. 3400/241 Zastavané plochy a nádvorcia výmera 1591 m²

Stavby:

10287 na parc. č. 3400/241 Kováčňa, ul. Robotnícka

B. Vlastníci:

4 Teniak Tomáš r. Teniak, Na Bystričku 815/28, Martin, SR 1/1
Dátum narodenia: 27.07.1982

C. Ľarchy:

Viď LV v prílohe

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7175 zo dňa 04.05.2021**A. Majetková podstata:****Parcely:**

parc.č. 3400/357 Zastavané plochy a nádvorcia výmera 1016 m²

B. Vlastníci:

2 Teniak Tomáš r. Teniak, Na Bystričku 815/28, Martin, SR 1/1
Dátum narodenia: 27.07.1982

C. Ľarchy:

Viď LV v prílohe

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 16.02.2021
- Zameranie nehnuteľností vykonané dňa 16.02.2021

d) Technická dokumentácia - porovnanie súladu projektovej a stavebnej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so zisteným skutočným stavom: Projektová dokumentácia nebola predložená, skutkový stav je zakreslený v prílohe ZP. Vek hodnotenej nehnuteľnosti je určený na základe informácií o výstavbe výrobného areálu ZŤS Martin, ktorá prebiehala v roku 1953 a na základe dokladov susediacich nehnuteľností postavených v tomto období.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom: Právna dokumentácia je v súlade so skutočnosťou. Kováčňa č.s. 10286 na p.č. 3400/240 a pozemok p.č. 3400/240 sú zapísané v LV č. 5771 kú Martin. Kováčňa č.s. 10287 na p.č. 3400/241 a pozemok p.č. 3400/241 sú zapísané v LV č. 6469 kú Martin. Pozemok p.č. 3400/357 je zapísaný v LV č. 7175 v kú Martin. Stavby sú zakreslené v kópii z katastrálnej mapy podľa skutkového stavu.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia; stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, musia byť identifikované parcelným číslom pozemku, a ktorom sú postavené:

STAVBY

KOVÁČŇA č.s. 10286 na p.č. 3400/240 a č.s. 10287 na p.č. 3400/241

POZEMKY

Pozemok LV č. 5771 – p.č. 3400/240 (Zastavané plochy a nádvorcia)

Pozemok LV č. 6469 – p.č. 3400/241 (Zastavané plochy a nádvorcia)

Pozemok LV č. 7175 – p.č. 3400/357 (Zastavané plochy a nádvorcia)

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

2. VÝPOČET TECHNICKEJ A VÝCH. HODNOTY

2.1 ZLÚČENÉ STAVBY

2.1.1 Kováčňa č.s. 10286 a č.s. 10287

Hodnotený objekt je postavený na pozemkoch parc. č. 3400/240 a 3400/241 v k.ú. Martine, situovaný je v priemyselnej zóne na ul. Robotnícka. Jedná sa o objekt postavený ako súčasť výrobných hál prevádzkového areálu ZŤS Martin. Stavba je postavená na rovinatom pozemku v oplotenom areáli s dobrou dopravnou dostupnosťou s možnosťou parkovania. V mieste je možnosť napojenia na vnútroareálové rozvody vody, kanalizácie, plynu a rozvody NN, prípojky sú vedené po cudzích pozemkoch a preto ich nehodnotím. Doklady o veku stavby sa nezachovali. Po vyčerpaní všetkých dostupných možností sa nepodarilo získať podklady, ktoré by dokazovali vek stavby, a preto vek stavby pre účel ohodnotenia bol stanovený na základe získaných informácií o výstavbe výrobného areálu ZŤS Martin, ktorá prebiehala v roku 1953 a na základe dokladov susediacich nehnuteľností postavených v tomto období. Na základe uvedeného veku stavby je stanovený k roku 1953, čomu zodpovedá dispozícia, použitý materiál a technický stav konštrukcií zistený pri miestnom šetrení. Stavba je evidovaná v popisných údajoch katastra nehnuteľností ako Kováčňa č. súp. 10286 na parc. č. 3400/240 a Kováčňa č. súp. 10287 na parc. č. 3400/241. Jedná sa o nehnuteľnosť, ktorá tvorí jeden výrobný celok s administratívnou časťou, prístup je zabezpečený z miestnej komunikácie - parc. č. 4366/16 cez parc. č. 3400/357, alebo cez vnútroareálové komunikácie.

Jedná sa o jednopodlažný halový výrobný objekt s trojpodlažným administratívnym traktom. Vzhľadom na ustanovenie prílohy č. 3 vyhlášky "Pri stavbách, ktoré majú vo zvislom alebo vodorovnom členení časť, ktorá sa typom konštrukcie alebo účelom výrazne líši podľa zatriedenia do klasifikácie stavieb (napr. dielne s kancelárskymi na hornom podlaží, bytové domy s obchodmi na prvom nadzemnom podlaží, výrobné haly s administratívnymi alebo technickými prístavbami a pod.), východisková hodnota sa môže vypočítavať ako súčet ohodnotení jednotlivých častí", je v tomto prípade hodnotený halový objekt a budova administratívneho traktu hodnotené samostatne a následne sú jednotlivé východiskové a technické hodnoty zlúčené v zmysle právneho stavu.

2.1.1.1 Kováčňa - halová časť

Technické riešenie a dispozičné usporiadanie:

Jedná sa o jednododovú výrobnú halu s nosnou konštrukciou z oceleového skeletu vonkajších rozmerov 150,5 m*29,0 m. Založená je na monolitických železobetónových základových pásoch a pätkách, obvodový plášť je murovaný z tehál, presvetlený oknami v kovových rámoch. Hala je vybavená mostným žeriavom s nosnosťou 30 ton. Strešná konštrukcia je tvorená kovovými nosníkmi, ktoré sú privarené k oceleovým stĺpom a k žeriavovej dráhe. Nosná oceleová konštrukcia zastrešenia vystupuje nad strešnú krytinu, kde je obalená jednoduchým zasklením v ocelevom ráme a súčasne slúži ako strešné svetlíky. Strešná krytina je prevažne z asfaltových pásov a oceleového profilovaného plechu, klampiarske konštrukcie strechy sú úplné a sú vyhotovené z oceleového pozinkovaného plechu. V hale nie je vyhotovená stropná konštrukcia. Vnútorne povrchy murovaných stien sú upravené vápenno-cementovou omietkou, oceleové konštrukcie sú opatrené ochranným syntetickým náterom. Podlahy v hale sú vyhotovené z priemyselného liateho betónu a z časti z betónovej dlažby. Dvere v hodnotenom objekte sú plechové v ocelevom ráme, hala je presvetlená strešnými svetlíkmi s jednoduchým zasklením v ocelevom ráme, presvetlenie cez bočné steny je cez oceleové okná s jednoduchým zasklením s drôtenou vložkou. Vráta sú oceleové výsuvné alebo segmentové s automatickým ovládaním. Hala je temperovaná ústredne cez kaloriféry, elektroinštalácia svetelná a motorická istená poistkovými automatmi, objekt je opatrený bleskozvodom.

Objekt skladu je zaradený do JKSO 8112 Haly výrobné pre priemysel so žeriavovými dráhami, pre skladovanie a úpravu produktov (mimo poľnohospodárskych produktov), KS 1251 Priemyselné budovy, kde základná životnosť podľa charakteristiky je 30 - 80 rokov. Technický stav objektu v čase obhliadky je primeraný veku, údržba je na priemernej úrovni a je pravidelne zabezpečovaná. Vzhľadom na technický stav zistený pri obhliadke, vek stavby, použitý materiál a kvalitu údržby vo výpočte uvažujem so životnosťou 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 23 haly výrobné s 1, alebo viacerými žeriavovými dráhami o nos. hlavného zdvihu cez 20 t do 50 t

KS: 1251 Priemyselné budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
$O_z = 0,30 \cdot 150,50 \cdot 29,00 =$	1 309,35
$O_v = 12,85 \cdot 150,50 \cdot 29,00 =$	56 083,83

$O_t = (29,00 * 0,40 * 150,50) + (29,00 * 0,55 / 2 * 150,50) =$	2 946,04
$O_d = 15 * (3,00 * 2,40 / 2 * 29,00) =$	1 566,00
Obstavaný priestor stavby celkom	61 905,22

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 1\,604 / 30,1260 = 53,24 \text{ €/m}^3$
 Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,948$ (kovová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	150,50*29,00	4364,5	Repr.	13,40	13,4

Priemerná zastavaná plocha: $(4364,5) / 1 = 4364,50 \text{ m}^2$
 Priemerná výška podlaží: $(4364,5 * 13,4) / (4364,5) = 13,40 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 4364,5) = 0,9255$
 Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 13,4) = 0,6687$

Výpočet a určenie 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 [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	9,00	1,20	10,80	13,00
2	Zvislé konštrukcie	20,00	1,20	24,00	28,88
3	Stropy	8,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	12,03
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,61
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,20
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,80	5,60	6,74
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	0,40	1,60	1,93
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,30	0,30	0,36
11	Dvere	3,00	0,40	1,20	1,44
12	Vráta	2,00	1,20	2,40	2,89
13	Okná	5,00	0,30	1,50	1,81
14	Povrchy podláh	5,00	1,30	6,50	7,82
15	Vykurovanie	1,00	0,60	0,60	0,72
16	Elektroinštalácia	8,00	1,00	8,00	9,63
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,20
18	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00
24	Výtahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	7,00	0,80	5,60	6,74
Spolu		100,00		83,10	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:	$k_V = 83,10 / 100 = 0,8310$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,652$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,00$
Východisková hodnota na MJ:	$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZF} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$
	$VH = 53,24 €/m^3 * 2,652 * 0,8310 * 0,9255 * 0,6687 * 0,948 * 1,00$
	$VH = 68,8381 €/m^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kováčňa - halová časť	1953	68	12	80	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$68,8381 €/m^3 * 61905,22 m^3$	4 261 437,72
Technická hodnota	15,00 % z 4 261 437,72 €	639 215,66

2.1.1.2 Kováčňa - administratívna časť

Technické riešenie a dispozičné usporiadanie:

Administratívna časť je situovaná zo západnej strany halového objektu, s ktorým je komunikačné prepojená, postavená bola v roku 1953 ako súčasť haly. V roku 2014 prešla čiastočnou rekonštrukciou, osadené boli nové okná, dvere, kúrenie, podlahy, strešná krytina, klampiarske konštrukcie, rozvody elektroinštalácie, obklady, vybavenie sociálnych zariadení, podhlady v kanceláriách, klimatizačné jednotky a zabezpečovacie zariadenie. Z konštrukčného hľadiska sa jedná o trojpodlažný objekt založený na monolitických železobetónových základových pásoch a pätkách, obvodový plášť je murovaný z tehál, strecha plochá, krytinu tvoria asfaltové natavované pásy, klampiarske konštrukcie sú vyhotovené z pozinkovaného plechu. Stropné konštrukcie železobetónové prefabrikované panely, v kanceláriách stropy upravené sadrokartónovým podhladom uchyteným na konštrukciách z pozinkovaných profilov. Vnútorne schodisko betónovej konštrukcie s povrchom z liateho terazzo, vonkajšie a vnútorné povrchy upravené vápennou - cementovými omietkami, v priestoroch sociálneho zariadenia sú keramické obklady, dvere hladké plné alebo presklené, okná osadené plastové, podlahy sociálnej časti tvorí keramická dlažba, v kanceláriách plávajúce podlahy, v ostatných priestoroch keramická alebo cementový poter. Vnútorný rozvod vody a kanalizácie, vykurovanie cez oceleové radiátory, kotol ústredného vykurovania na plyn a bojler na ohrev teplej vody sú osadené v kotolni na I. NP. Elektroinštalácia riešená svetelná a motorická, k vnútornému vybaveniu patria kuchynské linky, splachovacie WC, umývadla a sprchy, inštalované je zabezpečovacie zariadenie. Objekt je napojený na vnútroareálové inžinierske siete - rozvod vody, kanalizácie, plyn a rozvody NN.

Dispozičné je objekt rozčlenený na kancelárie, sociálnu časť, vstupný priestor, schodisko a technické miestnosti, časť objektu tvorí elektro rozvodňa. Dispozičné riešenie jednotlivých podlaží je zrejmé z priložených pôdorysov. Objekt je zaradený do JKSO 801 6 Budovy pre riadenie, správu a administratívu, KS 1220 Budovy pre administratívu, kde základná životnosť podľa charakteristiky je 60 - 100 rokov. Technický stav objektu v čase obhliadky je primeraný veku, údržba je na dobrej úrovni a je pravidelne zabezpečovaná. Vzhľadom na technický stav zistený pri obhliadke, charakter objektu, vek stavby, použitý materiál a kvalitu údržby vo výpočte uvažujem so životnosťou 80 rokov, opotrebenie je vzhľadom na vykonané stavebné práce vypočítané analytickou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 68 budovy technickoprevádzkové
KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
$O_z = 0,30 * (29,00 * 9,00 + 0,95 * 10,50 + 5,70 * 3,50) =$	87,28
$O_v = 10,80 * (29,00 * 9,00 + 0,95 * 10,50) + 3,60 * 5,70 * 3,50 =$	2 998,35
$O_t = 0,40 * (29,00 * 9,00 + 0,95 * 10,50) + 0,40 * 5,70 * 3,50 =$	116,37
Obstavaný priestor stavby celkom	3 202,00

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

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

Koeficient konštrukcie:

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	29,00*9,00+0,95*10,50+5,70*3,50	290,93	Repr. 3,60		3,6
Nadzemné	2	29,00*9,00+0,95*10,50	270,98	Repr. 3,60		3,6
Nadzemné	3	29,00*9,00+0,95*10,50	270,98	Repr. 3,60		3,6

Priemerná zastavaná plocha: $(290,93 + 270,98 + 270,98) / 3 = 277,63 \text{ m}^2$ **Priemerná výška podlaží:** $(290,93 * 3,6 + 270,98 * 3,6 + 270,98 * 3,6) / (290,93 + 270,98 + 270,98) = 3,60 \text{ m}$ **Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 277,63) = 1,0064$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,6) = 0,8833$$

Výpočet a určenie 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 [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,65
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	18,40
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,73
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	0,50	3,50	3,78
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,16
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,08
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,57
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,24
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,60	1,20	1,30
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,24
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,24
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,41
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,24
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,32
16	Elektroinštalácia	6,00	0,80	4,80	5,19
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,08
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,24
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,24
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,16
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,24
24	Výtahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,49
	Spolu	100,00		92,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 92,50 / 100 = 0,9250$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,652$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,652 * 0,9250 * 1,0064 * 0,8833 * 0,939 * 1,00$$

$$VH = 190,4537 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kováčňa - administratívna časť	1953	68	12	80	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$190,4537 \text{ €/m}^3 * 3202,00 \text{ m}^3$	609 832,75
Technická hodnota	15,00 % z 609 832,75 €	91 474,91

2.1.1.3 Vyhodnotenie - Kováčňa č.s. 10286 a č.s. 10287

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	Kováčňa - halová časť	4 261 437,72	639 215,66
2.	Kováčňa - administratívna časť	609 832,75	91 474,91
	Spolu	4 871 270,47	730 690,57

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 ANALÝZA NEHNUTEĽNOSTI

3.1.1 Analýza polohy nehnuteľnosti: Nehnuteľnosť sa nachádza v Martine v bývalom podniku ZŤS Martin, v priemyselnej časti Martina na ulici Robotníckej. Predmetná lokalita má vybudované prístupové komunikácie. Dopravné spojenie s centrom mesta Martin je veľmi dobré (autom do 10 min). Ide o jednopodlažný halový objekt s trojpodlažným administratívnym traktom. Stavba je postavená v rovinatom pozemku v oplotenom areáli s dobrou dopravnou dostupnosťou s možnosťou parkovania, prístup je zabezpečený z miestnej spevnenej komunikácie - parc. č. 4366/16, alebo cez vnútroareálové komunikácie. V mieste je možnosť napojenia na rozvody vody, kanalizáciu, plyn a elektrické rozvody, lokalita má veľmi dobré pripojenie na hlavný ťah v Martine, autobusovú dopravu a železnicu, dostupná je MHD. Areál je situovaný v okrajovej časti obce s malou hustotou obyvateľstva, zmeny v zástavbe nie sú predpokladané, miera nezamestnanosti do 10%, dopyt po nehnuteľnostiach je v porovnaní s ponukou v rovnováhe. Lokalita je charakterizovaná ako priemyselná, centrum mesta kde sa nachádza kompletná vybavenosť zodpovedajúca podmienkam okresného mesta je vzdialená cca 5 min. jazdy autom. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie bol stanovený s prihliadnutím na vymenované skutočnosti a údaje uvedené v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb.

3.1.2 Analýza využitia nehnuteľnosti: Objekty boli skolaudované ako výrobné haly – ťahká výroba so sociálnym zariadením. V súčasnosti slúžia ako motokárová dráha.

3.1.3 Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti: V danej lokalite neboli zistené žiadne riziká spojené s užívaním nehnuteľností.



3.2 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1 STAVBY

Všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciacie:

Všeobecná hodnota stavieb sa stanoví podľa vzťahu: $VSH_s = TH \times k_{PD} \text{ (€)}$

TH – technická hodnota stavby,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase

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. Nehnuteľnosť sa nachádza v Martine, v priemyselnej zóne na ulici Robotníckej v bývalom areáli ZTS Martin. Hustota obyvateľstva je priemerná s výškou nezamestnanosti do 10%. V meste je MÚ, súd, divadlo a ostatné inštitúcie. V okolí nehnuteľnosti nie je rezervná plocha na rozšírenie, objekt má vlastné parkovacie plochy. V lokalite je dobré dopravné spojenie vlak, autobus, MHD. Terén je rovinný, kvalita živ. prostredia – bežný hluk a prašnosť od dopravy.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,20

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,200 + 0,400)	0,600
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,200
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,110
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,200 - 0,180)	0,020

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha V_I	Výsledok $k_{PDI} \cdot V_I$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,200	13	2,60
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,200	30	6,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,110	8	0,88
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti stredná výroba a sklady bez výrazne negatívnych vplyvov na okolie, susedstvo ciest I-IV tr. s kamiónovou a nákladnou dopravou s pod.	IV.	0,110	7	0,77
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,200	6	1,20
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	0,400	10	4,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,400	9	3,60
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,400	6	2,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,200	5	1,00
10	Konfigurácia terénu	I.	0,600	6	3,60

	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,400	7	2,80
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	II.	0,400	7	2,80
	železnica, autobus a miestna doprava				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	II.	0,400	10	4,00
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	V.	0,020	8	0,16
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,200	9	1,80
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,200	8	1,60
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,020	7	0,14
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	III.	0,200	4	0,80
	bežný prenájom nehnuteľností				
19	Názor znalca	III.	0,200	20	4,00
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	44,15

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 44,15 / 180$	0,245
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 730 690,57 \text{ €} * 0,245$	179 019,19 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Základné údaje:

Výnosová hodnota je stanovená je stanovená metódou kapitalizácie odčerpateľného zdroja počas časovo obmedzeného obdobia s predpokladaným následným predajom. Úroková miera v sebe zahŕňa úrokovú sadzbu ECB vo výške 0,00 %, mieru rizika vo výške 10 % a daňové zaťaženie vo výške 2 %. Doba úžitkovosti je vzhľadom na technický stav predpokladaná 15 rokov. Za likvidačnú hodnotu je považovaná všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciácie znížená o dane a poplatky spojené s prevodom nehnuteľnosti.

Hrubý výnos je vypočítaný za predpokladu 100 % prenajatia objektu ako súčin ročnej nájomnej sadzby a mernej jednotky /m² podlahovej plochy /. Nájomné sadzby sú určené odhadom.

Náklady sú určené :

- platobného výmeru na daň z nehnuteľnosti a poistenie odhadom
- odhadom z východiskovej hodnoty - bežná údržba, z hrubého výnosu – správne náklady

Ostatné náklady sa nepredpokladajú (najmä energie, služby a časť bežnej údržby, ktoré si hradí nájomník)

Odhad straty je určený vo výške 25 % z hrubého výnosu.

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu je stanovený odhadom vo výške 10 % z hrubého výnosu.

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
Výrobné priestory - halová časť	150,2*28,7	4 310,74	m ²	20,00	86 214,80
Kancelárske priestory - administratívna časť	38,97+91,30+91,30	221,57	m ²	35,00	7 754,95
Priestory príslušenstva - administratívna časť	2,78+31,60+31,60	65,98	m ²	20,00	1 319,60
Hrubý výnos spolu:					95 289,35

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	10% z 95 289,35	9 528,94

Hrubý výnos stavby: 95 289,35 - 9 528,94 =

85 760,41 €/rok

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
daň z nehnuteľností	14540+157,90	14 697,90
poistenie stavby	0,10 % z (4 871 270,47 * 1,2)	5 845,52
Náklady na údržbu		
Bežná údržba stavby	0,50 % z (4 871 270,47 * 1,2)	29 227,62
Správne náklady		
Správa a prenajímanie	2,00 % z 85 760,41	1 715,21
Náklady spolu:		51 486,25

Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	25% z 85 760,41	21 440,10

Disponibilný výnos

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
85 760,41	51 486,25	21 440,10	12 834,06

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:

15 r.

Základná úroková sadzba ECB:

$i = 0,00 \text{ %/rok}$

Miera rizika:

$r = 10,00 \text{ %/rok}$

Zaťaženie daňou z príjmu:

$d = 2,00 \text{ %/rok}$

Úroková miera:

$u = 0,00 + 10,00 + 2,00 = 12,00 \text{ %/rok}$

Kapitalizačný úrokomer:

$k = 12,00 / 100 = 0,1200$

Likvidačná hodnota

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		179 019,19
Likvidačné náklady:		
Likvidačná hodnota	2,00 % z 179 019,19 €	3 580,38
Likvidačná hodnota:		175 438,81

Výnosová hodnota

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

$$HV = 12\,834,06 * \frac{(1+0,1200)^{15} - 1}{(1+0,1200)^{15} * 0,1200} + \frac{175\,438,81}{(1+0,1200)^{15}}$$

$$HV = 87\,411,04 + 32\,052,01 =$$

119 463,06 €**3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY**

Kombinácia je vykonaná podľa zásad uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky MSSR č. 492/2004 Zz. Váhy jednotlivých hodnôt sú určené s ohľadom na rozdiel medzi hodnotou výnosovou a technickou v pomere HV : TH = 11 : 1. Tento pomer plne rešpektuje stav na trhu s nehnuteľnosťami tohto typu v danom čase a mieste ako aj dosahovanie výnosu z nehnuteľností formou prenájmu.

Technická hodnota stavieb (TH): 730 690,57 €

Výnosová hodnota (HV): 119 463,06 €

Určenie váh podľa ÚSI:

Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{730\,690,57 - 119\,463,06}{119\,463,06} \right| * 100 = 511,65\%$$

Váha technickej hodnoty: $b = 1$

Váha výnosovej hodnoty: $a = 11$

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

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

$$V\check{S}H_s = \frac{(11 * 119\,463,06) + (1 * 730\,690,57)}{11 + 1} =$$

170 398,69 €**3.1.2.3 POROVNANIE DOSIAHNUTÝCH VÝSLEDKOV A VÝBER VHODNEJ METÓDY**

Všeobecná hodnota stavieb bola stanovená metódou polohovej diferenciácie a kombinovanou metódou. Výsledok dosiahnutý metódou polohovej diferenciácie je vyšší ako výsledok dosiahnutý kombinovanou metódou. Tento rozdiel je prípustný a vyjadruje rozdielnosť vstupných údajov použitých pri hodnotení. Všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciácie objektívnejšie vystihuje všeobecnú hodnotu predmetnej stavby v danom mieste k dátumu ohodnotenia pri jej prípadnom poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	179 019,19
Kombinovaná metóda	170 398,69

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

VÝSLEDNÁ VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB:

179 019,19 EUR

3.2.1 POZEMKY

Všeobecná hodnota pozemku je určená pomocou metódy polohovej diferenciácie t.j. pomocou jednotkových cien za m² určených podľa platného cenového predpisu, ktoré sa upravujú koeficientmi zohľadňujúcimi polohovú diferenciáciu pozemku.

Hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} \times k_{PD}$$

VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa: $k_{PD} = k_S \times k_V \times k_D \times k_P \times k_I \times k_Z \times k_R$

3.2.1.1 Pozemky ul. Robotnícka kú Martin

Pozemky sa nachádzajú v katastrálnom území Martin, obec Martin v priemyselnej zóne. V mieste je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete, vrátane plynovodu. Sú situované v areály bývalého závodu ZTS Martin – autobus, vlak, mestská doprava. Pozemky sú charakterizované ako zastavané plochy. Mesto Martin má 60000 obyvateľov. Areál, v ktorom sa nachádzajú hodnotené pozemky je situovaný v priemyselnej zóne.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3400/240	zastavané plochy a nádvoria	3065,00	1/1	3065,00
3400/241	zastavané plochy a nádvoria	1591,00	1/1	1591,00
3400/357	zastavané plochy a nádvoria	1016,00	1/1	1016,00
Spolu výmera				5 672,00

Obec:

Martin

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 16,60 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. priemyslové oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	4. - nebytové stavby pre priemysel	0,95
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	0,90
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,05
k_R koeficient redukovajúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,95 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,05 * 1,00$	1,1671
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 16,60 \text{ €/m}^2 * 1,1671$	19,37 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 3400/240	$3\ 065,00 \text{ m}^2 * 19,37 \text{ €/m}^2 * 1/1$	59 369,05
parcela č. 3400/241	$1\ 591,00 \text{ m}^2 * 19,37 \text{ €/m}^2 * 1/1$	30 817,67
parcela č. 3400/357	$1\ 016,00 \text{ m}^2 * 19,37 \text{ €/m}^2 * 1/1$	19 679,92
Spolu		109 866,64

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnuteľnosť: Kováčňa č.s. 10286 a č.s. 10287 a pozemkami, kú Martin
Vlastník: Tomáš Teniak, Na Bystričku 815/28, Martin podiel 1/1
Výpis z KN: LV č. 5771, LV č. 6469 a LV č. 7175 kú Martin

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Stavby:

Všeobecná hodnota kombinovanou a výnosovou metódou:

170 398,69 €

Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou:

179 019,19 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferencie:

109 866,64 €

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

Názov	Stavby			Pozemky		
	Polohová diferenciacia	Kombinovaná metóda	Porovnávací metóda	Polohová diferenciacia	Výnosová metóda	Porovnávací metóda
Všetky stavby a pozemky	179 019,19	170 398,69	-	109 866,64	-	-

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Kováčňa č.s. 10286 a č.s. 10287	179 019,19
Pozemky	
Pozemky kú Martin - parc. č. 3400/240 (3 065 m ²)	59 369,05
Pozemky kú Martin - parc. č. 3400/241 (1 591 m ²)	30 817,67
Pozemky kú Martin - parc. č. 3400/357 (1 016 m ²)	19 679,92
Spolu pozemky (5 672,00 m²)	109 866,64
Všeobecná hodnota celkom	288 885,83
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	289 000,00

Slovom: Dvestoosemdesiatdeväťtisíc Eur



V Turčianskych Kľačanoch, dňa 04.05.2021

Ing. Roman BARBUŠČÍK

Počet strán príloh : 26

IV. PRÍLOHY

- *Objednávka znaleckého posudku Sp. Zn. správcu 9K/12/2019- S 1242*
- *Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5771, zo dňa 04.05.2021 vytvorený cez katastrálny portál*
- *Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6469, zo dňa 04.05.2021 vytvorený cez katastrálny portál*
- *Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7175, zo dňa 04.05.2021 vytvorený cez katastrálny portál*
- *Kópia z katastrálnej mapy na p.č. 3400/240 vyhotovený dňa 04.05.2021 cez katastrálny portál*
- *Platobný výmer – daň z nehnuteľnosti za obdobie 2017*
- *Pôdorysy a rezy – skutkové zameranie*
- *Farebná fotodokumentácia*

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti a pozemné stavby, evidenčné číslo znalca 910139.

Znalecký posudok / úkon je zapísaný v denníku pod číslom 009/2021.

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



Ing. Roman BARBUŠČÁK
súdny znalec z odboru Stavebníctvo
Turčianske Kľačany 25
038 61 VRÚTKY

Ing. Roman BARBUŠČÁK