

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:

010/09.12.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 010/2021

Vo veci: *Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: VÝROBNÁ HALA č.s. 5405 na p.č. 1314/2, VÝROBNÁ HALA č.s. 11146 na p.č. 1323/5; 45 a pozemky parc. č. 1314/2; 1323/5; 1323/21; 1323/25 a 1323/45 v k. ú. Martin, obec Martin, okres Martin*



Počet strán posudku (z toho príloh): 49 (z toho 32 strán príloh)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: VÝROBNÁ HALA č.s. 5405 na p.č. 1314/2, VÝROBNÁ HALA č.s. 11146 na p.č. 1323/5; 1323/45 a pozemky p.č. 1314/2; 1323/5; 1323/21; 1323/25 a 1323/45 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
- Kópia z katastrálnej mapy na p.č. 1314/2 vyhotovený dňa 04.05.2021 cez katastrálny portál
- Kolaudačné rozhodnutie č.j ÚPA 2583/81/Ing. Ko vydané dňa 28.9.1981 MsNV, odborom územného plánovania, architektúry H, E, poľnohospodárstva a lesníctva v Martine

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", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline.

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľností nemal 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 25.06.2018

A. Majetková podstata:

Parcely:

parc.č. 1314/2	Zastavané plochy a nádvoría	výmera	11724 m ²
parc.č. 1323/5	Zastavané plochy a nádvoría	výmera	11898 m ²
parc.č. 1323/21	Zastavané plochy a nádvoría	výmera	10197 m ²
parc.č. 1323/25	Zastavané plochy a nádvoría	výmera	1196 m ²
parc.č. 1323/45	Zastavané plochy a nádvoría	výmera	572 m ²

Stavby:

5405	na parc. č. 1314/2	Výrobná hala
11146	na parc. č. 1323/5	Výrobná hala
11146	na parc. č. 1323/45	Výrobná hala

B. Vlastníci:

4 Teniak Tomáš r. Teniak, Na Bystričku 815/28, Martin, SR 1/1

Dátum narodenia: 27.07.1982

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva, č.V 3279/10 vklad zo dňa 13.8.2010, vz 1797/10

Titul nadobudnutia V 2563/12-dohoda o vyporiadaní BSM, vklad zo dňa 28.8.2012-vz 1828/12

Titul nadobudnutia V 4057/12 -kúpna zmluva a zmluva o zriadení vecného bremena, vklad zo dňa 2.11.2012-vz2304/12

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva č.V 4532/12 vz 70/13, vklad zo dňa 7.1.2013;

Titul nadobudnutia V 2475/16 -kúpna zmluva, vklad zo dňa 21.06.2016 -vz 1943/16

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva č.V 2995/2016 vz 2252/16, vklad zo dňa 19.07.2016;

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva č.V 3926/2016 vz 2950/16, vklad zo dňa 21.09.2016;

C. Ťarchy:

Vid' LV v prílohe

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

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 05.02.2021
- Zameranie nehnuteľností vykonané dňa 05.02.2021

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 kolaudačného rozhodnutia, vydaného dňa 28.09.1981.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom: Právna dokumentácia je v súlade so skutočnosťou. Výrobná hala č.s. 5405 na p.č. 1314/2, výrobná hala č.s. 11146 na p.č. 1323/5; 45 a pozemky p.č. 1314/2, 1323/5, 1323/21; 1325/25 a 1325/45 sú zapísané v LV č. 5771 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

VÝROBNÁ HALA č.s. 5405 na p.č. 1314/2

VÝROBNÁ HALA č.s. 11146 na p.č. 1323/5; 1323/45

POZEMKY

Pozemky LV č. 5771 – p.č. 1314/2; 1323/5; 21; 25; 45 (Zastavané plochy a nádvoría)

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

2. VÝPOČET TECHNICKEJ A VÝCH. HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 VÝROBNÁ HALA č.s. 5405 na p.č. 1314/2 – / SO 123 /

Objekt je súčasťou veľkého monobloloku, ktorý spolu s objektom SO 123 N na p.č. 1323/5, 45. Objekt bol vybudovaný a daný do užívania 1976. / Stavebné povolenie č.j. 3787/74 zo dňa 16.10.1974 /. Vzhľadom na oceľovú konštrukciu určujem životnosť objektu 60 rokov. Hlavná časť objektu je tvorená 3 loďami s priečnym rozponom 24,0 m, v pozdĺžnom smere 8 modulov po 12,0m, stĺpy na po 6,0 m, kolmo na tieto lode boli

vytvorené tzv. zberné lode s priečnym modulom 18,0m, a ktoré prečnievajú mimo hlavných lodí o module 9,0m, na vonkajších stranách zberných lodí sú realizované prístavky.

Dispozičné riešenie: 3 hlavné lode, zberné lode, v prístavbe zo severnej strane je administratívna časť 4 podlažná a v prístavbe z južnej strany je pomocná prevádzka. Objekt v súčasnosti slúži ako veľkosklad náhradných dielov na automobily a motorových olejov.

Technické riešenie: v objekte prevláda oceľová nosná konštrukcia, pričom u 3 och lodí, ako aj u 2 zberných lodí pri stĺpoch aj väzníkoch ide o priehradové konštrukcie, zastrešenie strešnými panelmi s tepelnou izoláciou a mäkkou krytinou, na streche na zbernej lodi pozdĺžny svetlík, na 3 lodiach priečne svetlíky, opláštenie na obvode i smerom k prístavku panelmi, deliace steny vo vnútri väčšinou murované, podlahy betónové s poterom. Okná kovové a copylit, vráta kovové a automaticky otvárateľné, dvere plechové, objekt vykurovaný, napojený na vodu a kanalizáciu, elektro svetelná aj morotická.

Prístavok na severnej strane je 4. podlažný, má v priečnom smere odstup 1. rady stĺpov je 2,8m od osi stĺpov zbernej lode a ďalší modul je 6,0m. Táto prístavba má železobetónovú nosnú konštrukciu, na obvode obmurovka a panely, fasáda zateplená so silikátovou omietkou, objekt po kompletnej rekonštrukcii.

Prístavok na južnej strane má oceľovú konštrukciu s vnútornou radou stĺpov osadenou od stĺpov o 3,0m, potom je modul 12,0m. Väzníky sú priehradové a tvoria súčasné steny svetlíkov, ktoré sú situované vždy v párom poli od okraja prístavby. Na spodnej hrane väzníkov je vytvorený plášť s VSŽ plechu.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Oz = 0,45*(96,40*72,80+81,90*18,80*2+54,50*15,80+73,15*8,95+54,50*15,80+6,20*3,30+7,80*8,20) =	5 651,40
Ov = 7,0*96,40*72,80+12,20*81,90*18,80*2+73,15*8,95*13,15+54,50*15,80*(0,15*(6,0+6,80/2)) =	96 517,97
Ot = (2,90+3,25)/2*96,40*72,80+(2,00+2,30)/2*81,90*18,80*2+8*6,0*2,8*0,5*48,0+2*6,0*2,9*0,5*66,0+ 73,15*8,95*(0,25+0,40)/2+(54,50*15,80+6,20*3,30+7,80*8,20)*0,25 =	33 024,06
O svetlíky: 6,30*2,20*14,60*4 =	809,42
Obstavaný priestor stavby celkom	136 002,85

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 1\,604 / 30,1260 = 53,24 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_E = 0,948 \text{ (kovová)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	96,40*72,80+81,90*18,80*2+73,15*8,95+54,50*15,80+6,20*3,30+7,80*8,20	11697,57	Repr.	(96,40*72,80*7,0+81,90*18,80*12,20+73,15*8,95*3,55+54,50*15,80*6,55+(6,20*3,30+7,80*8,20)*3,60)/11697,57	6,5123
Nadzemné	2	73,15*8,95	654,69	Repr.	3,2	3,2
Nadzemné	3	73,15*8,95	654,69	Repr.	3,20	3,2
Nadzemné	4	73,15*8,95	654,69	Repr.	3,20	3,2

Priemerná zastavaná plocha: $(11697,57 + 654,69 + 654,69 + 654,69) / 4 = 3415,41 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(11697,57 * 6,5123 + 654,69 * 3,2 + 654,69 * 3,2 + 654,69 * 3,2) / (11697,57 + 654,69 + 654,69 + 654,69) = 6,04 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 3415,41) = 0,9270$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 6,04) = 0,9960$$

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	1,00	9,00	8,69
2	Zvislé konštrukcie	20,00	1,00	20,00	19,27
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,72
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	9,65
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	2,90
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,97
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	6,76
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	1,00	4,00	3,86
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	1,00	1,00	0,97
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	2,90
12	Vráta	2,00	1,30	2,60	2,51
13	Okná	5,00	1,30	6,50	6,27
14	Povrchy podláh	5,00	1,30	6,50	6,27
15	Vykurovanie	1,00	1,00	1,00	0,97
16	Elektroinštalácia	8,00	1,00	8,00	7,72
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,97
18	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,97
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,97
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	1,00	1,00	0,97
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	1,00	2,00	1,93
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	7,00	1,00	7,00	6,76
Spolu		100,00		103,60	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 103,60 / 100 = 1,0360$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 53,24 €/m^3 * 2,652 * 1,0360 * 0,9270 * 0,9960 * 0,948 * 1,00$$

$$VH = 128,0321 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Výrobná hala č.s. 5405 na p.č. 1314/2	1976	45	15	60	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	128,0321 €/m ³ * 136002,85 m ³	17 412 730,49
Technická hodnota	25,00 % z 17 412 730,49 €	4 353 182,62

2.1.2 Výrobná hala č.s. 11146 na p.č. 1323/5;45

Objekt je súčasťou spomínaného monobloku, ktorý spolu s objektom SO 123 na p.č. 1314/2. Objekt bol vybudovaný a daný do užívania 1981. / Kolaudačné rozhodnutie č.j. ÚPA 2583/81/Ing. Ko zo dňa 28.9.1981 /. Vzhľadom na oceľovú konštrukciu určujem životnosť objektu 60 rokov. Pri výstavbe tohto objektu boli plne rešpektované vonkajšie rozmery SO 123, viacmenej ide o ten istý osový systém nosnej konštrukcie, len v mieste napojenia hál bol vložený modul modul 3,9m / osová vzdialenosť nosných systémov/. Hlavná časť objektu je tvorená 3 loďami s priečnym rozponom 24,0 m, v pozdĺžnom smere 8 modulov po 12,0m, stĺpy na po 6,0 m, kolmo na tieto lode boli vytvorené tzv. zberné lode s priečnym modulom 18,0m, a ktoré prečnievajú mimo hlavných lodí o module 9,0m, na vonkajších stranách zberných lodí sú realizované prístavky.

Dispozičné riešenie: je zhodné ako s objektom SO 123 až na južnú prístavbu, kde je riešená trafostanica a dielne, do výstupkov je privedená vlečka, ktorá nie je v súčasnosti využívaná. Trafostanica má oceľovú konštrukciu s typickým riešením trafostaníc, rozvodňa a v spojovacom module sú umiestnené hygienické zariadenia. Objekt v súčasnosti slúži ako veľkosklad náhradných dielov na automobily a motorových olejov.

Technické riešenie: zhodné s objektom SO 123, len hlavné lode majú plnostennú oceľovú konštrukciu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 22 haly výrobné s 1, alebo viacerými žeriavovými dráhami o nos. hlavného zdvihu cez 12,5 t do 20 t
KS: 1251 Priemyselné budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
$O_z = 0,45 \cdot (96,40 \cdot 72,80 + 96,40 \cdot 3,10 + 2 \cdot 18,80 \cdot (81,90 + 3,10)) + 75,75 \cdot 8,95 + 30,30 \cdot 18,95 - 2,05 \cdot 2,50 + 63,75 \cdot 12,85 =$	5 660,54
$O_v = (0,30 + 8,00) \cdot 96,40 \cdot 72,80 + (0,30 + 8,00) \cdot 96,40 \cdot 3,10 + 12,20 \cdot 2 \cdot 18,80 \cdot (81,90 + 3,10) + 5,00 \cdot 75,75 \cdot 8,95 + 30,30 \cdot 13,85 \cdot 8,60 + 30,30 \cdot 1,40 \cdot 11,20 + 30,30 \cdot 4,80 \cdot (1,20 + 4,40) + 5,00 \cdot 63,75 \cdot 12,85 =$	112 104,66
$O_t = (0,60 + 0,90) \cdot 2 \cdot 96,40 \cdot 72,80 + 0,25 \cdot 96,40 \cdot 3,10 + (2,00 + 2,30) \cdot 2 \cdot 18,80 \cdot (81,90 + 3,10) + 8 \cdot (6,00 \cdot 0,75 + 6,00 \cdot 2,80 \cdot 0,50) \cdot 48 + 2 \cdot 6,00 \cdot 2,90 \cdot 0,5 \cdot 66,00 + 0,30 \cdot 63,75 \cdot 12,85 =$	18 557,31
$O_{\text{svetlíky}} = 6,30 \cdot 3,00 \cdot 9,85 \cdot 5 =$	930,83
Obstavaný priestor stavby celkom	137 253,34

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	$96,40 \cdot 72,80 + 96,40 \cdot 3,10 + 2 \cdot 18,80 \cdot (81,90 + 3,10) + 75,75 \cdot 8,95 + 30,30 \cdot 18,95 - 2,05 \cdot 2,50 + 63,75 \cdot 12,85$	12578,97	Repr.	$(8,30 \cdot 96,40 \cdot 72,80 + 13,35 \cdot 96,40 \cdot 3,10 + 12,20 \cdot (2 \cdot 18,80 \cdot (81,90 + 3,10))) + 13,15 \cdot 75,75 \cdot 8,95 + 8,60 \cdot 30,30 \cdot 13,85 + 11,20 \cdot 30,30 \cdot 1,40 + 5,60 \cdot 30,30 \cdot 4,80 + 5,00 \cdot 63,75 \cdot 12,85) / 12578,97$	9,4713

Priemerná zastavaná plocha: $(12578,97) / 1 = 12578,97 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(12578,97 \cdot 9,4713) / (12578,97) = 9,47 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 12578,97) = 0,9219$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 9,47) = 0,7801$

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	1,00	9,00	9,09
2	Zvislé konštrukcie	20,00	1,00	20,00	20,21
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,08
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	10,10
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,03
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,01
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,07
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	1,00	4,00	4,04
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,03
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,02
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,05
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	5,05
15	Vykurovanie	1,00	1,00	1,00	1,01
16	Elektroinštalácia	8,00	1,00	8,00	8,08
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,01
18	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,01
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,01
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	1,00	1,00	1,01
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	1,00	2,00	2,02
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	7,00	1,00	7,00	7,07
Spolu		100,00		99,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 99,00 / 100 = 0,9900$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 53,24 €/m^3 * 2,652 * 0,9900 * 0,9219 * 0,7801 * 0,948 * 1,00$$

$$VH = 95,2992 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Výrobná hala č.s. 11146 na p.č. 1323/5;45	1981	40	20	60	66,67	33,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	95,2992 €/m ³ * 137253,34 m ³	13 080 133,50
Technická hodnota	33,33 % z 13 080 133,50 €	4 359 608,50

2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Bytové a nebytové budovy (haly)		
Výrobná hala č.s. 5405 na p.č. 1314/2	17 412 730,49	4 353 182,62
Výrobná hala č.s. 11146 na p.č. 1323/5;45	13 080 133,50	4 359 608,50
Celkom za Bytové a nebytové budovy (haly)	30 492 863,99	8 712 791,12
Celkom:	30 492 863,99	8 712 791,12

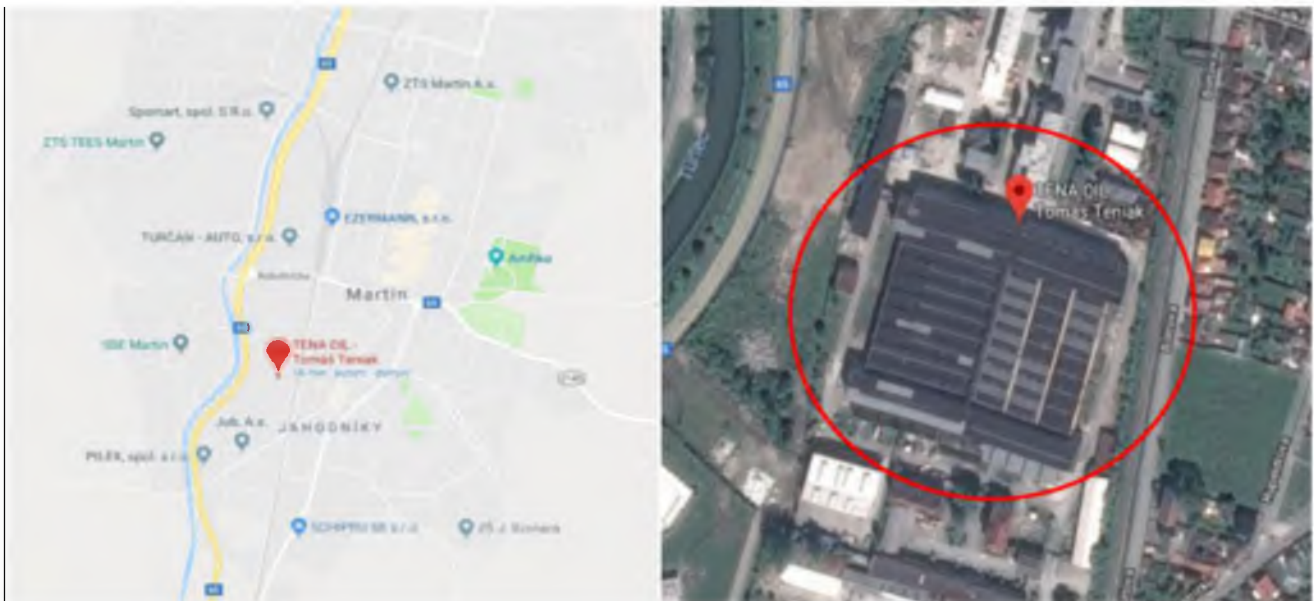
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 ANALÝZA NEHNUTEĽNOSTI

3.1.1 Analýza polohy nehnuteľnosti: Nehnuteľnosť sa nachádza v Martine, v priemyselnej časti na ulici Langsfeldovej. Nachádza sa v bývalom podniku Martin Diesel. Predmetná lokalita má vybudované prístupové komunikácie. Dopravné spojenie s centrom mesta Martin je veľmi dobré (autom do 5 min).

3.1.2 Analýza využitia nehnuteľnosti: Objekty boli skolaudované ako výrobné haly. V súčasnosti slúžia ako veľkosklad náhradných dielov na automobily a motorové oleje.

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 diferenciácie:

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

TH – technická hodnota stavby,

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

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie 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 Langsfeldovej. 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. Nehnuteľnosť hodnotím ako dobrú pre daný účel.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,250 + 0,500)	0,750
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,250
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,138
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,250 - 0,225)	0,025

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

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.	0,250	13	3,25
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,138	30	4,14
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,500	8	4,00
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.	0,138	7	0,97
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,250	6	1,50
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,250	10	2,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,500	9	4,50
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,500	6	3,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,250	5	1,25
10	Konfigurácia terénu	I.	0,750	6	4,50

	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,500	7	3,50
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	II.	0,500	7	3,50
	železnica, autobus a miestna doprava				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	II.	0,500	10	5,00
	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.	0,025	8	0,20
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,250	9	2,25
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,250	8	2,00
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,025	7	0,18
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	III.	0,250	4	1,00
	bežný prenájom nehnuteľností				
19	Názor znalca	III.	0,250	20	5,00
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	52,23

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 52,23 / 180$	0,29
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 8\,712\,791,12 \text{ €} * 0,290$	2 526 709,42 €

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 8 % a daňové zaťaženie vo výške 2 %. Doba úžitkovosti je vzhľadom na technický stav predpokladaná 20 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 alebo celok/. Nájomné sadzby sú určené odhadom.

Náklady sú určené :

- platobného výmeru na daň z nehnuteľnosti a poistenie z poistnej zmluvy
- 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 30 % 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]
Výrobná hala č.s. 5405	12	12,00	mes	14 000,00	168 000,00
Výrobná hala č.s. 11146	12	12,00	mes	10 000,00	120 000,00
Hrubý výnos spolu:					288 000,00

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	10% z 288 000,00	28 800,00

Hrubý výnos stavby: 288 000,00 - 28 800,00 =

259 200,00 €/rok

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
Daň z nehnuteľnosti	110766*0,9	99 689,40
Poistenie nehnuteľnosti	700*0,90	630,00
Náklady na údržbu		
Bežná údržba stavby	0,05 % z (30 492 863,99 * 1,2)	18 295,72
Správne náklady		
Správa a prenajímanie	2,00 % z 259 200,00	5 184,00
Náklady spolu:		123 799,12

Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	20% z 259 200,00	51 840,00

Disponibilný výnos

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
259 200,00	123 799,12	51 840,00	83 560,88

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:

20 r.

Základná úroková sadzba ECB:

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

Miera rizika:

$r = 8,00 \text{ %/rok}$

Zaťaženie daňou z príjmu:

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

Úroková miera:

$u = 0,00 + 8,00 + 2,00 = 10,00 \text{ %/rok}$

Kapitalizačný úrokomer:

$k = 10,00 / 100 = 0,1000$

Likvidačná hodnota

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		2 526 709,42
Likvidačné náklady:		
Likvidačná hodnota	2,00 % z 2 526 709,42 €	50 534,19
Likvidačná hodnota:		2 476 175,23

Výnosová hodnota

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

$$HV = 83\,560,88 * \frac{(1+0,1000)^{20} - 1}{(1+0,1000)^{20} * 0,1000} + \frac{2\,476\,175,23}{(1+0,1000)^{20}}$$

$$HV = 711\,400,88 + 368\,067,67 = \underline{\underline{1\,079\,468,55 \text{ €}}}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Kombinácia je vykonaná podľa zásad uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky MŠSR č. 492/2004 Zz. Váhy jednotlivých hodnôt sú určené s ohľadom na rozdiel medzi hodnotou výnosovou a technickou v pomere HV : TH = 5 : 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): 8 712 791,12 €

Výnosová hodnota (HV): 1 079 468,55 €

Určenie váh podľa Neageliho:**Rozdiel:**

$$R = \frac{TH - HV}{HV} * 100 = \frac{8\,712\,791,12 - 1\,079\,468,55}{1\,079\,468,55} * 100 = 707,14\%$$

Váha technickej hodnoty: b = 1

Váha výnosovej hodnoty: a = 5

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$VŠH_s = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

$$VŠH_s = \frac{(5 * 1\,079\,468,55) + (1 * 8\,712\,791,12)}{5 + 1} = \underline{\underline{2\,351\,688,98 \text{ €}}}$$

3.1.2.3 POROVNANIE DOSIAHNUTÝCH VÝSLEDKOV A VÝBER VHODNEJ METÓDY

Všeobecná hodnota stavieb bola stanovená metódou polohovej diferenciacie a kombinovanou metódou. Výsledok dosiahnutý metódou polohovej diferenciacie je vyšší ako výsledok dosiahnutý kombinovanou metódou. Tento rozdiel je prípustný a vyjadruje rozdielnosť vstupných údajov použitých pri hodnotení. Všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciacie 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 diferenciacie	2 526 709,42
Kombinovaná metóda	2 351 688,98

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

VÝSLEDNÁ VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB: 2 526 709,42 EUR

3.2.1 POZEMKY

Všeobecná hodnota pozemku je určená pomocou metódy polohovej diferenciacie t.j. pomocou jednotkových cien za m² určených podľa platného cenového predpisu, ktoré sa upravujú koeficientmi zohľadňujúcimi polohovú diferenciaciu 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 diferenciacie, 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 LV č. 5771 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 Martin DIESEL Doprava – 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	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1314/2	zastavané plochy a nádvoría	11724	11724,00	1/1	11724,00
1323/5	zastavané plochy a nádvoría	11898	11898,00	1/1	11898,00
1323/21	zastavané plochy a nádvoría	10197	10197,00	1/1	10197,00
1323/25	zastavané plochy a nádvoría	1196	1196,00	1/1	1196,00
1323/45	zastavané plochy a nádvoría	572	572,00	1/1	572,00
Spolu výmera					35 587,00

Obec:

Martin

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 16,60 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,10
k_V koeficient intenzity využitia	3nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	4. priemyselná poloha	0,90
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,10
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,10 * 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,10 * 1,00$	1,4157
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 16,60 \text{ €/m}^2 * 1,4157$	23,50 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 35 587,00 \text{ m}^2 * 23,50 \text{ €/m}^2$	836 294,50 €

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť: Výrobné haly č.s. 5405 a č.s. 11146 a pozemkami, kú Martin
Vlastník: Tomáš Teniak, Na Bystričku 815/28, Martin podiel 1/1
Výpis z KN: LV č. 5771 kú Martin

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Stavby:

Všeobecná hodnota kombinovanou a výnosovou metódou:

2 351 688,98 €

Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou:

2 526 709,42 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferencie:

836 294,50 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Bytové a nebytové budovy (haly)	
Výrobná hala č.s. 5405 na p.č. 1314/2	1 262 422,96
Výrobná hala č.s. 11146 na p.č. 1323/5;45	1 264 286,46
Spolu za Bytové a nebytové budovy (haly)	2 526 709,42
Spolu stavby	2 526 709,42
Pozemky	
Pozemky LV č. 5771 - parc. č. 1314/2 (11 724 m ²)	275 514,00
Pozemky LV č. 5771 - parc. č. 1323/5 (11 898 m ²)	279 603,00
Pozemky LV č. 5771 - parc. č. 1323/21 (10 197 m ²)	239 629,50
Pozemky LV č. 5771 - parc. č. 1323/25 (1 196 m ²)	28 106,00
Pozemky LV č. 5771 - parc. č. 1323/45 (572 m ²)	13 442,00
Spolu pozemky (35 587,00 m²)	836 294,50
Všeobecná hodnota celkom	3 363 003,92
Všeobecná hodnota zaokrúhlená	3 360 000,00

Slovom: Trimiliónytristošesťdesiatšesť Eur



V Turčianskych Kľačanoch, dňa 04.05.2021

Ing. Roman BARBUŠČÁK

Počet strán príloh : 32

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*
- *Kópia z katastrálnej mapy na p.č. 1314/2 vyhotovený dňa 04.05.2021 cez katastrálny portál*
- *Kolaudačné rozhodnutie č.j ÚPA 2583/81/Ing. Ko vydané dňa 28.9.1981 MsNV, odborom územného plánovania, architektúry H, E, poľnohospodárstva a lesníctva v Martine*
- *Platobný výmer*
- *Poistná zmluva*
- *Situácia*
- *Pôdorysy a rezy – skutkové zameranie výrobných hál*
- *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 010/2021.

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

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'R' followed by a few smaller characters, likely 'B' and 'A', representing the name Roman Barbuščák.

Ing. Roman BARBUŠČÁK