

Ing. Jozef Arendáč , č.541, 065 11 Nová Ľubovňa , okr. Stará Ľubovňa, znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľnosti , evidenčné číslo 910042
tel. 0905/844881, mail. jarendac@slnet.sk

Zadávateľ: Profesionálna dražobná spoločnosť , s. r.o. , Masarykova 21, 040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky): PDS - 046/3-2019 JŠ

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 65/2019

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty na "Zemiakareň s.č.9 s príslušenstvom - zapísaná na LV č. 1355 a pozemok - parc. KN-C č.2102 trvale trávny porast o výmere 1014 m², parc. KN-C 20103 zastavané plochy a nádvoria o výmere 8298 m², parc. KN-C 2104 zastavané plochy a nádvoria o výmere 3553 m² - zapísané na LV č.2065" v k.ú. Ľubotín pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): 32 (11)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu na "Zemiakareň s.č.9 s príslušenstvom - zapísaná na LV č. 1355 a pozemok - parc. KN-C č.2102 trvale trávny porast o výmere 1014 m², parc. KN-C 20103 zastavané plochy a nádvoría o výmere 8298 m², parc. KN-C 2104 zastavané plochy a nádvoría o výmere 3553 m² - zapísané na LV č.2065" v k.ú. Ľubotín, obec Ľubotín, okres Stará Ľubovňa .

2. Účel znaleckého posudku: Podklad pre dobrovoľnú dražbu.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):
06.05.2019

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 06.05.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka na vypracovanie posudku č.j.PDS-046/3-2019 JŠ zo dňa 9.4.2019

5.b) Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1365 k.ú. Ľubotín zo dňa 27.05.2019, číslo zákazky 2019/00393,

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2065 k.ú. Ľubotín zo dňa 27.05.2019, číslo zákazky 2019/00393,

- Informatívna kópia z mapy, parc.č.2102, 2103, 2104 k.ú. Ľubotín zo dňa 27.05.2019, číslo zákazky 2019/00393,

- Doklad o veku stavby - vydaný Obcou Ľubotín zo dňa 17.7.2010

- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z., vyhlášky č. 605/2008 Z. z. , vyhlášky č. 47/2009 Z. z. , vyhláška 254/2010 Z.z., vyhláška 213/2017 Z.z.

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky 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 neskorších predpisov.

Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

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 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 zverejnených štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2019 - $Kcu=2,535$.

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 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 m^2 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:

Žiadne.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie a kombinovaná metóda. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty je možné, pretože stavba síce nie je v prenájme, ale prenájom podobných objektov v regióne je možný na skladovacie priestory. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ stavby je vytvorený po častiach s odlišným vybavením a konštrukciou v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2019 - Kcu=2,535.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

podľa listu vlastníctva č. 1355 k.ú. Lubotín

A. Majetková podstata:

Stavby
Zemiakareň s.č.9 na parc.č.2104

B. Vlastníci:

2 SWM corporation , s. r. o. , J. Kráľa 3, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR,
Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia: Rozhodnutie o povolení vkladu o predaji podniku zmluvy V 25/2016 zo dňa 05.02.2016-5/16

C. Ďarchy:

2 Záložné právo v prospech Uni Credit Bank Czech Republik and Slovakia, a.s., IČO: 64948242, Želetavská1526/1, 14092 Praha 4, ČR, organizačná zložka: Uni Credit Bank Czech Republik and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, IČO: 47251336, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, podľa Rozhodnutia o povolení vkladu záložnej zmluvy V 1316/2015 zo dňa 25.08.2015-165/15, 5/16

Iné údaje:

Bez zápisu

Podľa listu vlastníctva č. 1355 k.ú. Lubotín

A. Majetková podstata:

Parcely registra C:
Parcela č.2102 trvale trávny porast o výmere 1014 m²
Parcela č.2103 zastavané plochy a nádvoria o výmere 8298 m²
Parcela č.2104 zastavané plochy a nádvoria o výmere 3553m²

B. Vlastníci:

1 SWM corporation , s. r. o. , J. Kráľa 3, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR,
Spoluvlastnícky podiel 1/1
Titul nadobudnutia: Z 1421/2016-PPÚ -3/17

C. Ďarchy:

2 Záložné právo v prospech Uni Credit Bank Czech Republik and Slovakia, a.s., IČO: 64948242, Želetavská1526/1, 14092 Praha 4, ČR, organizačná zložka: Uni Credit Bank Czech Republik and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, IČO: 47251336, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, podľa Rozhodnutia o povolení vkladu záložnej zmluvy V 1316/2015 zo dňa 25.08.2015-165/15, 5/16 (parc. : 2104)

Iné údaje:

Záznam z prešetrovania zmien údajov katastra č.k.103/2018/Sy-174/18

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 06.05.2019 .

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 06.05.2019

d) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom :

Pri obhliadke nebola poskytnutá výkresová dokumentácia . Skutkový stav bol zistený meraním a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. Zemiakáreň sa využíva na skladovanie stavebného materiálu a náradia . V malej časti haly je urobená vstavba soc. zariadenia a kancelárie, strojovňa a rozvodňa ELI. Prístup k areálu stavebnín je po parc.č. 2076 , ktorá je vo vlastníctve Obce Ľubotín.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: **Stará Ľubovňa**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **ĽUBOTÍN**

Dátum vyhotovenia

Katastrálne územie: **Ľubotín**

Čas vyhotovenia:

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1985

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.
2076	2364	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Ostatné parcely nevyžiadané

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 Obec Ľubotín, Na rovni 12/302, Ľubotín, PSČ 065 41, SR

1 / 1

e) Porovnanie popisných a geodetických údajov so skutočným stavom :

Neboli zistené rozdiely. Ohodnocované nehnuteľnosti sú zakreslené v kópii z katastrálnej mapy a zapísané v liste vlastníctva .

Areál a ohodnocované pozemky boli pôvodne oplotené, ale v dobe zamerania značne poškodené a neplnia funkciu.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

1. Zemiakáreň s.č.9 na parc.č.2104 k.ú. Ľubotín

2. Vonkajšie úpravy na parc.č.2103

3. Pozemky - spoluvlastnícky podiel 1/1

Parcely registra C zapísané na LV č. 2065 v k.ú. Ľubotín:

Parcela č.2102 trvale trávny porast o výmere 1014 m²

Parcela č.2103 zastavané plochy a nádvoria o výmere 8298 m²

Parcela č.2104 zastavané plochy a nádvoria o výmere 3553m²

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

Inžinierske siete, na ktoré neexistuje výkresová dokumentácia a siete nie sú funkčné (dlhodobu odpojené).

h) Osobitné požiadavky objednávateľa:

Doloženie originálov čiastkových výpisov z listu vlastníctva príslušného Okresného úradu, Katastrálny odbor a kópiu z katastrálnej mapy.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Stavba: Zemiakareň s.č.9 na parc.č.2104, v k.ú. Ľubotín

POPIS STAVBY

Zemiakareň s.č.9:

Zemiakareň s.č.9 je postavená na parc.č.2104 k.ú. Ľubotín v pôvodne poľnohospodárskej oblasti obce v areály bývalého poľnohospodárskeho družstva, ktorá je v súčasnosti využívaná aj na priemyselné účely. Nachádza sa v blízkosti štátnej cesty smer Stará Lubovňa - Prešov. Prístup k hale je po spevnenej komunikácii, objekt je možné napojiť na elektrickú, vodovodnú a plynovú sieť, kanalizácia do žumpy. Siete v dobe obhliadky nebolo možné zmerať a skontrolovať ich funkčnosť. V hale nie je funkčný rozvod vody a el. energie.

Zemiakareň bola postavená ako halový viacpodlažný objekt s jedným nadzemným podlažím. Konštrukčný systém použitý na výstavbu bol železobetónový skelet, železobetónové väzníky a škrupinové strešné panely systém VUZO (Vícelodní univerzální zemědělský objekt). Objekt zemiakarne bol postavený v roku 1986. Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený na m³ obstaraného priestoru, stavba spĺňa kritéria pre zaradenie ako hala z rozmermi 57,87*60,85. Svetlá výška haly po nosnú časť stropu je 6,10m.

Z hľadiska ohodnotenia sa jedná o halu na uskladnenie poľnohospodárskych produktov.

V dobe obhliadky bola hala využívaná na skladovanie stavebných materiálov a náradia. Vzhľadom na železobetónovú nosnú konštrukciu haly a technický stav uvažujem životnosť stavby na 80 rokov.

Technický popis:

Objekt je založený na základových monolitických pásoch a pätkách zo železobetónu. Zvislý nosný systém je tyčový zo železobetónového skeletu. Obvodové výplňové murivo je z tehloblokov hr.37,5cm, Priečky sú z tehál vo vstavbe soc. priestorov. Stropy nad manipulačnou časťou sú z keramických dosiek Hurdís a ocelových nosníkov, ktoré sú doplnené monolitickým betónom z hornej strany. Nosná konštrukcia strechy je zo železobetónových plnostenných väzníkov, ktoré sú v dolnej časti spojené ocelovou pásnicou. Strešná konštrukcia je zo škrupinových panelov v rovine strechy. Strop bol urobený ezalitových izolačných dosiek zavesených na železobetónových väzníkoch - v dobe obhliadky bol tento podhľad zdemontovaný. Strecha nad manipulačnými priestormi plochá, nad skladovacími boxami sedlová. Krytina z ťažkých asfaltových pásov. Krytina je poškodená hlavne v časti plochej strechy nad manipulačným priestorom. Úprava vnútorných povrchov vápennými omietkami. vonkajšie omietky sú vápenno cementové hladké. Okná sú kovové zdvojené a presvetlenie jednej krajnej lode je cez sklobetónové tvárnice. Sklenené výplne okien sú porozbíjané. Vnútorné dvere do strojovni vzduchotechniky a rozvodni sú plechové. Vráta do manipulačného priestoru a do skladovacích boxov sú plechové otváracie - 8ks. Podlahy sú betónové. Elektroinštalácia bola svetelná a motorická - v dobe obhliadky nefunkčná. Hala je vybavená bleskozvodom.

Dispozičné riešenie: - manipulačná chodba
- skladovacie priestory (zemiakareň) - 6 boxov,
- manipulačná hala
- vstavba soc. -administratívnej časti
- technologické priestory (rozvodňa ELI, strojovňa vzduchotechniky)
- odvetrávacie šachty pre vzduchotechniku

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 71 haly pre skladovanie a úpravu zemiakov a ostatných okopanín
KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$Q_z = 60,85 * 57,87 * 0,30 + 9,10 * 3,40 * 0,30$	1 065,70
Spodná stavba	
$Q_v = 0$	0,00
Vrchná stavba	
$Q_v = 60,85 * 57,87 * 6,62 + 9,10 * 3,40 * ((3,12 + 3,02) / 2) - 45,84 * 10,85 * 0,52$	23 147,96
Zastrešenie	
$Q_t = 15,00 * 2,30 / 2 * 23,51 * 6 + 10,85 * 45,84 * 0,20 + 15,00 * 2,30 / 2 * 57,87$	3 531,02
Ostatné	
$Q_d = 2,80 * 3,78 * 2,2 * 2 + 2,80 * 7,10 * 2,20 * 2$	134,04
Obstavaný priestor stavby celkom	27 878,72

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 893 / 30,1260 = 29,64 \text{ Eur/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,040$ (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	$57,87 * 14,98 + 45,87 * 57,87 + 9,10 * 3,4$	3552,33	Repr.	$(866,89 * 6,10 + 2654,50 * 6,1 + 30,94 * 3,07) / 3552,33$	6,0736

Priemerná zastavaná plocha: $(3552,33) / 1 = 3552,33 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(3552,33 * 6,0736) / (3552,33) = 6,07 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 3552,33) = 0,9268$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 6,07) = 0,9931$
Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	1,00	12,00	16,03
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	40,08
3	Stropy	9,00	0,30	2,70	3,61
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	14,70
5	Krytina strechy	3,00	0,85	2,55	3,41
6	Klamiarske konštrukcie	1,00	0,90	0,90	1,20
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,80	4,80	6,41
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	3,21
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,10	0,20	0,27

12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,67
13	Okná	4,00	0,10	0,40	0,53
14	Povrchy podláh	5,00	0,90	4,50	6,01
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	0,00	0,00	0,00
17	Bleskozvod	1,00	0,90	0,90	1,20
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,10	0,50	0,67
	Spolu	100,00		74,85	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 74,85 / 100 = 0,7485$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,535$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 29,64 \text{ Eur/m}^3 * 2,535 * 0,7485 * 0,9268 * 0,9931 * 1,040 * 0,95$$

$$VH = 51,1427 \text{ Eur/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Zemiakareň s.č.9 na parc.č.2104, v k.ú. Ľubotín	1986	33	47	80	41,25	58,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	51,1427 Eur/m ³ * 27878,72 m ³	1 425 793,01
Technická hodnota	58,75 % z 1 425 793,01 Eur	837 653,39

2.2 VONKAJŠIE ÚPRAVY

2.2.1 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy betónové

Spevnené plochy sú postavené z betónovej mazaniny a liateho asfaltu. Spevnené plochy tvoria manipulačnú plochu pred a za zemiakarňou a obslužnú komunikáciu po stranách. Postavené sú na parc.č.2103.

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: 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
Položka: 8.6.a) Liaty asfalt hr. 30 mm, podklad betónový obaľované kamenivo

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $450/30,1260 = 14,94$ Eur/m² ZP
Počet merných jednotiek: $80,97*17+80,97*19,64+60,85*3,8*2 = 3429,2$ m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy betónové	1986	33	17	50	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$3429,2 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,94 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 2,535 * 0,95$	123 380,06
Technická hodnota	$34,00 \% \text{ z } 123 380,06 \text{ Eur}$	41 949,22

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

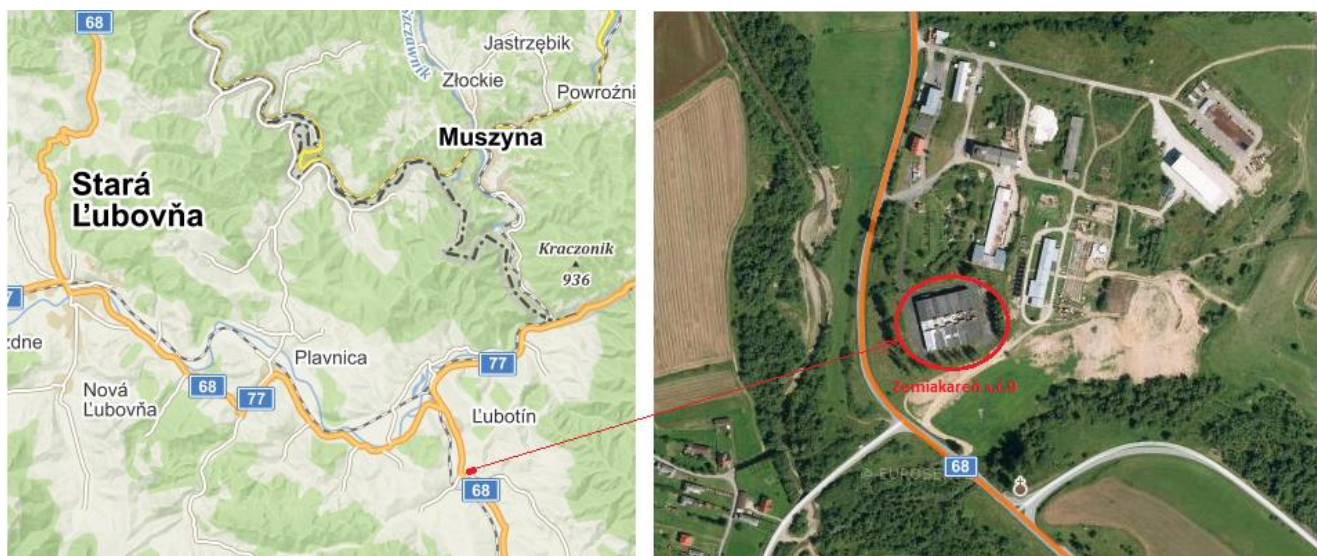
Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Zemiakareň s.č.9 na parc.č.2104, v k.ú. Ľubotín	1 425 793,01	837 653,39
Spevnené plochy betónové	123 380,06	41 949,22
Celkom:	1 549 173,07	879 602,61

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Zemiakareň s.č.9 sa nachádza v zastavanom území v priemyselnej resp. poľnohospodárskej časti obce Ľubotín, po ľavej strane cesty v smere na Prešov. Od centra okresného mesta Stará Ľubovňa sú nehnuteľnosti vzdialené približne 20 km a dopravné spojenie v meste je autobusovou dopravou a železnicou.

V obci Ľubotín je základná občianska vybavenosť základná škola, materská škola, obchody s rozličným tovarom, pohostinstvo, zdravotné stredisko, základné služby. Lokalita sa zaraďuje do okrajovej zastavanej časti obce s pôvodne poľnohospodárskou zástavbou využívanou v poslednej dobe na priemyselné účely. V okolí zemiakarne sa nachádzajú stavby pre zámočnícku výrobu a pod.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Zemiakareň sa využíva na skladovanie stavebného materiálu a náradia. Sociálne a administratívne priestory sú urobené ako vstava v hale, ale nie sú využívané na svoj účel. Zemiakareň je odpojená od inžinierskych sietí.

Pozemky sú v evidencii nehnuteľnosti zapísané ako trvalý trávny porast a zastavané plochy a nádvorie. Pozemok par.č. 2103 slúži ako nádvorie a sú na nej spevnené plochy betónové s liatym asfaltom. Parc.č.2104 je zastavaná stavbou zemiakarne. Parc.č. 2102 je využívaná ako trávny porast (bez využitia).

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Na ohodnocované nehnuteľnosti sú zapísané ťarchy.

podľa listu vlastníctva č. 1355 k.ú. Ľubotín

2 Záložné právo v prospech Uni Credit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO: 64948242, Želetavská1526/1, 14092 Praha 4, ČR, organizačná zložka: Uni Credit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, IČO: 47251336, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, podľa Rozhodnutia o povolení vkladu záložnej zmluvy V 1316/2015 zo dňa 25.08.2015-165/15, 5/16

podľa listu vlastníctva č. 2065 k.ú. Ľubotín

1 Záložné právo v prospech Uni Credit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO: 64948242, Želetavská1526/1, 14092 Praha 4, ČR, organizačná zložka: Uni Credit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, IČO: 47251336, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, podľa Rozhodnutia o povolení vkladu záložnej zmluvy V 1316/2015 zo dňa 25.08.2015-165/15, 5/16 (parcely : 2104)

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou polohovej diferenciacie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie podľa "Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej USI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,20 a to z dôvodu menej vhodnej polohy voči centru obce do 1,5km a voči okresnému mestu (do 20 km) . Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,2

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} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,200	13	2,60
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	IV.	0,110	30	3,30
	časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	III.	0,200	8	1,60
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	III.	0,200	7	1,40
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	II.	0,400	6	2,40
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	0,400	10	4,00
	priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,400	9	3,60
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	0,600	6	3,60
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	0,400	5	2,00
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
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	III.	0,200	7	1,40
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				

12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,200	7	1,40
	železnica a autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,200	10	2,00
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,200	8	1,60
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	I.	0,600	9	5,40
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,200	8	1,60
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,110	7	0,77
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
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	47,07

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 47,07 / 180$	0,262
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 879\,602,61 \text{ Eur} * 0,262$	230 455,88 Eur

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Stavba v dobe ohodnotenia nebola v prenájme. Nájomné je určené podľa podobných objektov a na základe prieskumu prenajímaných hál v regióne.

Nájomné za administratívnu časť, je uvažované v cene haly z dôvodu ich dlhodobého nevyužívania.

Nájomné za skladovacie priestory uvažujem v priemyselnej zóne obce - 12,- EUR/m²/rok

čo je 1,00EUR /m²/ mesiac

Náklady na el. energiu, vodu prípadne na vykurovanie nie sú zahrnuté do ceny nájomného.

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [Eur/MJ]/rok]	Nájomné spolu [Eur/rok]
Skladové priestory	$57,11 * 14,60 + 6,13 * 45,46 + 7,90 * 2,40 * 6 + 22,75 * 14,62 * 6$	3 221,87	m ²	12,00	38 662,44

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Podiel pozemku na výnose	10% z 38 662,44	3 866,24

Hrubý výnos stavby: 38 662,44 - 3 866,24 = **34 796,20 Eur/rok**

Náklady

DAŇ ZO STAVIEB**§ 6****Sadzba dane**

(1) Správca dane určuje ročnú sadzbu dane zo stavieb za každý aj začatý m² zastavanej plochy nasledovne:

0,500 €/m²	Priemyselné stavby, stavby slúžiace energetike, stavby slúžiace stavebníctvu, stavby využívané na skladovanie vlastnej produkcie vrátane stavieb na vlastnú administratívu /písm. e., § 10 zákona/
0,500 €/m²	ostatné stavby neuvedené v písmenách a/ až f/, /písm. g., § 10 zákona/

Prepočet dane 3553 m² x 0,50 Eur/rok = 1776,50 Eur/rok – podľa VZN Obce Ľubotín

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [Eur/rok]
Prevádzkové náklady		
Daň z nehnuteľnosti	1776,5	1 776,50
Poistenie budovy	0,10 % z 1 549 173,07	1 549,17
Náklady na údržbu		
Údržba	1,00 % z 1 549 173,07	15 491,73
Správne náklady		
Ostatné náklady	3,00 % z 34 796,20	1 043,89
Náklady spolu:		19 861,29

Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Odhad straty	10% z 34 796,20	3 479,62

Disponibilný výnos

Hrubý výnos stavby [Eur/rok]	Náklady [Eur/rok]	Odhad straty [Eur/rok]	Odčerpateľný zdroj [Eur/rok]
34 796,20	19 861,29	3 479,62	11 455,29

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:	15 r.
Základná úroková sadzba ECB:	$i = 0,00 \text{ \%/rok}$
Miera rizika:	$r = 5,00 \text{ \%/rok}$
Zaťaženie daňou z príjmu:	$d = 1,33 \text{ \%/rok}$
Úroková miera:	$u = 0,00 + 5,00 + 1,33 = 6,33 \text{ \%/rok}$
Kapitalizačný úrokomer:	$k = 6,33 / 100 = 0,0633$
Likvidačná hodnota	

Názov	Výpočet	Spolu [Eur]
VŠH metódou poloh.difer.		230 455,88
Likvidačné náklady:		
Náklady s predajom nehnuteľnosti, zmluvy, inzercia	0,50 % z 230 455,88 Eur	1 152,28
Likvidačná hodnota:		229 303,60

Výnosová hodnota

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

$$HV = 11\,455,29 * \frac{(1+0,0633)^{15} - 1}{(1+0,0633)^{15} * 0,0633} + \frac{229\,303,60}{(1+0,0633)^{15}}$$

$$HV = 108\,896,48 + 91\,321,63 = 200\,218,11 \text{ Eur}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH):	879 602,61 Eur
Výnosová hodnota (HV):	200 218,11 Eur

Určenie váh podľa ÚSI:**Rozdiel:**

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{879\,602,61 - 200\,218,11}{200\,218,11} \right| * 100 = 339,32\%$$

Váha technickej hodnoty: $b = 1$

Váha výnosovej hodnoty: $a = 11$

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

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

$$V\check{S}H_s = \frac{(11 * 200\,218,11) + (1 * 879\,602,61)}{11 + 1} = 256\,833,49 \text{ Eur}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciacie	230 455,88
Kombinovaná metóda	256 833,49

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá kombinovaná metóda
VŠH stavieb = 256 833,49 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Zastavané plochy a nádvoría

POPIS

Pozemok je ohodnotený podľa údajov uvedených v liste vlastníctva č.2065

Parcely registra C:

Parcela č.2102 trvalý trávny porast o výmere 1014 m²

Parcela č.2103 zastavané plochy a nádvoría o výmere 8298 m²

Parcela č.2104 zastavané plochy a nádvoría o výmere 3553 m²

Pozemky sa nachádzajú v časti obce, ktorá s ňou nie je stavebne zrastená. Areál kde sa pozemky nachádzajú slúžil pre hospodársky dvor poľnohospodárskeho družstva Ľubotín. Prístup k pozemkom je po spevnenej komunikácii vo vlastníctve Obce Ľubotín.

V mieste je možnosť napojenia na verejný vodovod, el. rozvody a vlastnú žumpu.

Pozemok je v poľnohospodárskej resp. v súčasnosti priemyselnej zástavbe (okrajová časť obce) . Doprava v mieste je možná autobusom a vlakom.

Parcela č.2103 je využívaná ako nádvorie a sú na nej spevnené plochy pre skladovanie a komunikácie okolo zemiakarne. Parcela č.2104 je zastavaná halou zemiakarne. Parcela č.2102 je evidovaná ako trvalý trávny porast a v dobe obhliadky bol bez využitia (trávny porast) . Parcela č .2103 a parc. č. 2104 sú na rovinnom teréne. Parcela č.2102 je na svahovitom teréne orientovanom na juhovýchod.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2103	zastavané plochy a nádvoría	8298,00	1/1	8298,00
2104	zastavané plochy a nádvoría	3553,00	1/1	3553,00
Spolu výmera				11 851,00

Obec:

Ľubotín

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 3,32 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľ'ov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí	0,90
k _v koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,90
k _D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k _F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha),	1,10
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,90 * 0,85 * 1,10 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	0,9846
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ Eur/m}^2 * 0,9846$	3,27 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 11\,851,00 \text{ m}^2 * 3,27 \text{ Eur/m}^2$	38 752,77 Eur

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcela č. 2103	$8\,298,00 \text{ m}^2 * 3,27 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	27 134,46
parcela č. 2104	$3\,553,00 \text{ m}^2 * 3,27 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	11 618,31
Spolu		38 752,77

3.2.1.2 Identifikácia pozemku: Trvalý trávny porast

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2102	trvalý tráv. porast	1014,00	1/1	1014,00

Obec: Ľubotín
Východisková hodnota: $V_{H_{MJ}} = 3,32 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha),	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	6. svahovitosť terénu,	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,90 * 0,85 * 1,10 * 1,30 * 1,00 * 0,50$	0,4923
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ Eur/m}^2 * 0,4923$	1,63 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\,014,00 \text{ m}^2 * 1,63 \text{ Eur/m}^2$	1 652,82 Eur

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť: Prevádzková stavba

Názov: Zemiakareň s.č.9 a pozemky

Adresa: Ľubotín č.9

Vlastník: SWM corporation, s. r. o., J. Kráľa 3, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR,
spoluvlastnícky podiel: 1/1

Výpis z KN: 1355, 2065

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Zemiakareň s.č.9 v k.ú. Ľubotín	811 71	27 878,72	3 552,33	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Zastavané plochy a nádvoria	2103	8 298,00
Zastavané plochy a nádvoria	2104	3 553,00
Trvalý trávny porast	2102	1 014,00

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znaleckého posudku bolo stanoviť všeobecnú hodnotu zemiakarne s.č.9 s príslušenstvom a pozemkov parc.č. 2102, 2103, 2104 v Obci Ľubotín. Za vybranú metódu bola zvolená kombinovaná metóda u stavieb a metóda polohovej diferenciacie u pozemkov. Kombinovaná metóda bola zvolená z dôvodu, že stavba je schopná dosahovať výnos formou prenájmu. Porovnávací metóda bola vylúčená z dôvodu, že sa nenašli 3 porovnateľné objekty na predaj v regióne .

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Zemiakareň s.č.9 na parc.č.2104, v k.ú. Ľubotín	244 584,82
Spevnené plochy betónové	12 248,67
Spolu stavby	256 833,49
Pozemky	
Zastavané plochy a nádvoría - parc. č. 2103 (8 298 m ²)	27 134,46
Zastavané plochy a nádvoría - parc. č. 2104 (3 553 m ²)	11 618,31
Trvalý trávny porast - parc. č. 2102 (1 014 m ²)	1 652,82
Spolu pozemky (12 865,00 m²)	40 405,59
Všeobecná hodnota celkom	297 239,08
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	297 000,00

Slovom: Dvestodevädsesiatsedemtisíc Eur

MIMORIADNE RIZIKÁ

V listoch vlastníctva sú zapísané ťarchy na ohodnocované nehnuteľnosti:

podľa listu vlastníctva č. 1355 k.ú. Ľubotín

2 Záložné právo v prospech Uni Credit Bank Czech Republik and Slovakia, a.s., IČO: 64948242, Želetavská1526/1, 14092 Praha 4, ČR, organizačná zložka: Uni Credit Bank Czech Republik and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, IČO: 47251336, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, podľa Rozhodnutia o povolení vkladu záložnej zmluvy V 1316/2015 zo dňa 25.08.2015-165/15, 5/16

podľa listu vlastníctva č. 2065 k.ú. Ľubotín

1 Záložné právo v prospech Uni Credit Bank Czech Republik and Slovakia, a.s., IČO: 64948242, Želetavská1526/1, 14092 Praha 4, ČR, organizačná zložka: Uni Credit Bank Czech Republik and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, IČO: 47251336, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, podľa Rozhodnutia o povolení vkladu záložnej zmluvy V 1316/2015 zo dňa 25.08.2015-165/15, 5/16 (parcela : 2104)

V Novej Ľubovni: dňa 27.05.2019

Ing. Jozef Arendáč

IV. PRÍLOHY

Príloha č.1 - Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1365 k.ú. Ľubotín zo dňa 27.05.2019, číslo zákazky 2019/00393,

Príloha č.2 - Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2065 k.ú. Ľubotín zo dňa 27.05.2019, číslo zákazky 2019/00393,

Príloha č.3 - Informatívna kópia z mapy, parc.č.2102, 2103, 2104 k.ú. Ľubotín zo dňa 27.05.2019, číslo zákazky 2019/00393,

Príloha č.4 - Výkresová dokumentácia - pôdorys, rezy

Príloha č.5 - Doklad o veku stavby - vydaný Obcou Ľubotín dňa 17.07.2010

Príloha č.6 - Situácia

Príloha č.7 - Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore: 37 00 00 Stavebníctvo , odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby,

37 10 02 Odhad hodnoty nehnuteľnosti, pod evidenčným číslom : 910042 .

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 65/2019.

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