

**Meno:** Ján  
**Priezvisko:** POJEZDALA Ing.  
**Adresa znalca:** Bielerkerkevska č.23, 040 22 Košice  
**Ev. číslo:** 914 331  
**Tel.:** 0907928830

**Zadávateľ:** Ing. Štefan Hreško, Puškinova č.251/14, Snina

**Číslo spisu  
(objednávky):** Ústna objednávka zo dňa 08.07.2016

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

znalecký úkon číslo 153/2016

**Vo veci:**

Odhad hodnoty nehnuteľnosti, stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - Budova súp. č.2730 na parc. KN č.1712/8 s príslušenstvom, vonkajšie úpravy a pozemky parc. č.1712/1, č.1712/2, č.1712/8, č.2581/5 na ulici SNP č.92 v k.ú. Snina, obec Snina, okres Snina pre účely zriadenia záložného práva v OTP banke a.s. Bratislava, pobočka Prešov.

**Počet listov posudku (z toho príloh):** 49 strán formátu A4 + 8A3 (21 strán formátu A4+ 8A3)

**Počet odovzdaných:** 2 exempláre + 1 x elektronická verzia CD

V Košiciach dňa 28.07.2016

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1.0 ÚLOHA ZNALCA:

- Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti podľa vyhlášky MS SR č.605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č.626/2007 Z.z., vyhlášky č.254/2010 Z.z. - Budova súp. č.2730 na parc. KN č.1712/8 s príslušenstvom, vonkajšie úpravy a pozemky parc. č.1712/1, č.1712/2, č.1712/8, č.2581/5 na ulici SNP č.92 v k.ú. Snina, obec Snina, okres Snina.

## 1.1 DÁTUM VYŽIADANIA ZNALECKÉHO POSUDKU:

- Ústna objednávka zo dňa 08.07..2016.

## 1.2 DATUM KU KTORÉMU SA NEHNUTEĽNOSŤ OHODNOCUJE (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):

- 09.07.2016 - dátum obhliadky.

## 1.3 DÁTUM, KU KTORÉMU JE POSUDOK VYPRACOVANÝ:

- 28.07.2016 - dátum vypracovania znaleckého posudku

## 1.4 PODKLADY PRE VYPRACOVANIE ZNALECKÉHO POSUDKU:

### 1.4.1 POSKYTNUTÉ ZADÁVATELOM:

- Ústna objednávka zo dňa 08.07..2016.
- Potvrdenie o veku stavby vydané mestom Snina zo dňa 09.01.2013 pod č.OPSMaS 199/143/2013 - kópia.
- Kolaudačné rozhodnutie Stavebných úprav 1. etapa - lekáreň a Ambulancia - kópia.
- Projektová dokumentácia budovy v rozsahu, situácia, pôdorysy 1.PP, 1.NP, 2.NP a rez A - Á vyhotovená Ing. arch. Roháčom z roku 2011.
- Súhlas majiteľa nehnuteľnosti so stavebnými úpravami zo dňa 07.01.2015 - kópia.
- Projektová dokumentácia na dostavbu 1.NP, 2.NP , rez A - Á a pohľady so stavebnými úpravami vyhotovená Ing. Arch. Obušekom Petrom, Košice.
- Rozhodnutie č.2944 o daní z nehnuteľnosti vydané mestom Snina zo dňa 14.03.2013 - kópia.
- Poistná zmluva č.18 3 2498 na stavbu SNP č.92, Snina vydaná Union poisťovňa a.s., Bajkalská 29/A, Bratislava na dobu neurčitú zo dňa 22.08.2006 - kópia.
- Úprava poisťných súm zo dňa 14.05.2013 vydaná Union poisťovňa - kópia.
- Znalecký posudok č.17/2013 vyhotovený Ing. Jozefom Mihalovičom zo dňa 04.02.2013 - originál.
- Ostatné doklady nepredložené.

### 1.4.2 OBSTARANÉ ZNALCOM:

- Výpis z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č.5367, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, k. ú. Snina zo dňa 09.07.2016.
- Informatívna kópia z mapy, k. ú. Snina, vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky zo dňa 09.07.2016.
- Indexy cien stavebných prác k I. štvrtroku 2016 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR.
- Posúdenie opotrebovania jednotlivých prvkov nehnuteľnosti.
- Poznámky znalca z obhliadky nehnuteľnosti zo dňa 09.07.2016.
- Výsledok miestneho šetrenia.
- Zameranie a obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti zo dňa 09.07.2016.
- Fotodokumentácia.
- Informácie z portálov [www.reality.sk](http://www.reality.sk), [www.trh.sk](http://www.trh.sk), [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk).

## 1.6 POUŽITÝ PRÁVNY PREDPIS:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl. MS SR č.626/2007, 605/2008 Z.z., 47/2009 Z.z. a 254/2010 Z.z.

## 1.7 DALŠIE POUŽITÉ PRÁVNE PREDPISY A LITERATÚRA:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 107/2016 Z.z. z 5. februára, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 490/2004 Z.z. ,ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení vyhl. MS SR č.500/2005, 534/2008 a 33/2009 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č.500/2005 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa Vyhláška MS SR č.490/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č.34/2009 Z.z..
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení zákona č. 103/1990 Zb., zákona č. 262/1992 Zb a zákona č. 237/2000 Zb..
- 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 Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 .
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- STN 73 4301 - Budovy na bývanie.
- Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2001 - Základné údaje - Obyvateľstvo; Štatistický úrad SR.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č.128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Pre stanovenie Kcú v celom znaleckom posudku je použitý nasledujúci postup - Kcú z 4/1996 na 1/2016 podľa zverejnených údajov Štatistického úradu SR publikovaných na webovej stránke ŠÚ SR. ([http://www.statistics.sk/pls/elisw/objekt.send?uic=2467&m\\_sso=3&m\\_so=16&ic=83](http://www.statistics.sk/pls/elisw/objekt.send?uic=2467&m_sso=3&m_so=16&ic=83)).
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, Miloslav Ilavský – Mipress, Bratislava, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.

### 1.7 OSOBITNÉ POŽIADAVKY ZADÁVATEĽA:

- Neboli vznesené.

### 1.8 ÚČEL ZNALECKÉHO ÚKONU:

- Ako podklad pre účely zriadenia záložného práva v OTP banke a.s. Bratislava, pobočka Prešov.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### 1.a/ VÝBER POUŽITEJ METÓDY:

- Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení nasledujúcich zmien a doplnkov. Použitá je metóda spracovaná pomocou publikácie "Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydané Žilinskou univerzitou v Žiline, ÚSI. Vzhľadom na skutočnosť, že nehnuteľnosť ohodnocovaná v tomto znaleckom posudku je z časti prenajímaná a prenájmu schopná, takže je možné stanoviť potenciálnu príjmovú stránku z výnosov prenájmu tejto nehnuteľnosti. (nájomné sadzby použité vo výpočte uvedené sú z časti nájomných zmlúv ako aj zodpovedajú všeobecne dosiahnuteľnej výške nájomného za porovnateľné priestory v danom mieste a čase) a v znaleckom posudku je použitá ako podporná metóda pre stanovenie VŠH predmetnej nehnuteľnosti. V ďalšom sa preto všeobecná hodnota tejto nehnuteľnosti stanovuje v súlade s časťou "B" prílohy č.3 vyhlášky odborným odhadom na základe kombinovanej metódy z technickej hodnoty a z výnosovej hodnoty. Všeobecná hodnota pozemkov je stanovená polohovou diferenciáciou.

Pre porovnanie je spracovaná všeobecná hodnota predmetnej nehnuteľnosti aj odborným odhadom na základe úpravy jej technickej hodnoty metódou polohovej diferenciácie spolu so všeobecnou hodnotou pozemkov. Porovnávacia metóda nie je použitá z dôvodu nedostatku identifikovateľných podkladov na porovnanie.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80 - 7100 - 827 - 3). Rozpočtový ukazovateľ objektov je vytvorený 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 ŠÚ SR platných pre I. štvrťrok 2016. Celý výpočet je realizovaný programom HYPO - verzia 14,50, Kros Žilina v spolupráci s USI Žilina.

#### a1) Stanovenie všeobecnej hodnoty:

- Primárne je použitá metóda polohovej diferenciácie na stavbu a pozemky. Na stavbu, ktorá je schopná dosahovať výnos formou prenájmu, je použitá aj kombinovaná metóda. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

#### Všeobecná hodnota stavieb (VŠHs)

- 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.

#### Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠHS = TH * kPD \text{ [€]},$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

kPD – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH).

- Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použitie priemerných koeficientov polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

#### Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:  $V\dot{S}H = a.HV + b.TH/a + b = [€]$ ,

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],

TH – technická hodnota stavieb [€],

a – váha výnosovej hodnoty [-],

b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

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

#### Všeobecná hodnota pozemku (VŠHPOZ)

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku je použitá metóda polohovej diferenciácie podľa základného vzťahu:

$V\dot{S}HPOZ = M * (VHMJ * kPD) [€]$ ,

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VHMJ - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku

kPD - koeficient polohovej diferenciácie

Použitie ostatných metód na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov bolo vylúčené. Dosahovanie výnosov pozemkov je hypotetické (pozemok zastavaný vlastnou stavbou). K aplikácii metódy porovnávania neboli získané nevyhnutné podklady (informácie o porovnateľných pozemkoch), pretože v ponukách sú prevažne voľné stavebné pozemky a predmetom ohodnotenia sú pozemky zastavané stavbou.

#### a2) Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb:

- Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2016.

Východisková hodnota (VH) – je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Východisková hodnota stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:  $VH = M \cdot (RU \cdot kCU \cdot kV \cdot kZP \cdot kVP \cdot kK \cdot kM) [€]$ ,

kde: VH - východisková hodnota,

M – počet merných jednotiek,

RU - rozpočtový ukazovateľ podľa použitej metodiky v cenovej úrovni 4. štvrťroka 1996,

kCU - koeficient vyjadrujúci nárast cien stavebných prác a materiálov medzi obdobím 4. štvrťroka 1996 a 1. štvrťroka 2016,

kV - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu,

kZP - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby,

kVP - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby,

kK - koeficient konštrukčno - materiálnej charakteristiky,

kM - koeficient vyjadrujúci územný vplyv.

Technická hodnota (TH) – je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania (HO). Technická hodnota stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:  $TH = VH - HO$  alebo: [€]

kde:

TH – technická hodnota stavby [€],

VH – východisková hodnota stavby [€],

HO – hodnota zodpovedajúca výške opotrebovania stavby [€],

TS – technický stav stavby [%].

Technický stav stavby (TS) – je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby:  $TS = 100 - O$

kde O – opotrebenie stavby [%]

Opotrebenie stavby (O) - je veličina vyjadrujúca postupnú degradáciu stavby spôsobenú starnutím a používaním. Udáva sa v percentách. Hodnota vyjadrujúca opotrebenie (HO) je súčet hodnôt vyjadrujúci opotrebenie jednotlivých častí stavby. Najpoužívanejšie metódy výpočtu opotrebovania sú lineárna a analytická.

Základná životnosť (ZZ):

- Je doba od začiatku užívania budovy (stavby) do jej predpokladaného zániku (straty schopností plniť požadované funkcie) za primeraných podmienok jej existencie (údržba, prevádzka, bez mimoriadnych okolností). Určuje sa najmä podľa druhu budovy (stavby), jej účelu vo vzťahu k použitému druhu hlavných nosných konštrukcií. Spravidla sa určuje podľa odbornej literatúry. V zmysle STN 73 0020 ide o predpokladanú dobu životnosti.

#### Životnosť (Z):

- Je objektivizovaná predpokladaná doba životnosti, resp. objektivizovaná základná životnosť budovy (stavby). Vyjadruje časový úsek od začiatku užívania budovy (stavby) do jej predpokladaného zániku (straty schopností plniť požadované funkcie) so zohľadnením skutočných podmienok užívania budovy (stavby). Určuje sa najmä podľa druhu stavby, druhu hlavných nosných konštrukcií so zohľadnením jej technického stavu, ktorý je ovplyvnený najmä:

- vykonávanou údržbou,
- kvalitou vyhotovenia konštrukcií,
- vplyvom vykonaných rekonštrukcií,
- spôsobom a intenzitou užívania stavby a pod.

- Spravidla sa určuje odborným odhadom znalca, prípadne s využitím dostupných matematických modelov jej výpočtu. Najčastejšie sa stanoví ako súčet veku a zostatkovej životnosti budovy (stavby). Životnosť je chápaná aj ako technická životnosť.

#### Základná zostatková životnosť (TT):

- Vyjadruje dobu od času posúdenia do jej predpokladaného zániku (straty schopností plniť požadované funkcie) za primeraných podmienok jej existencie (údržba, prevádzka, bez mimoriadnych okolností). Určuje sa najmä podľa druhu budovy (stavby), jej účelu vo vzťahu k použitému druhu hlavných nosných konštrukcií. V zmysle STN 73 0020 ide o zvyškovú dobu životnosti.

#### Zostatková životnosť (T):

- Vyjadruje dobu od času posúdenia do ukončenia životnosti budovy (stavby), ktorá zohľadňuje skutočné podmienky užívania budovy (stavby). Spravidla sa určuje odborným odhadom znalca, prípadne s využitím dostupných matematických modelov jej výpočtu.

#### Vek budovy (V):

- Vypočíta sa ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípadoch, keď došlo k užívaniu budovy (stavby) skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, sa odpočíta rok, v ktorom sa preukázateľne budova (stavba) začala užívať. Ak nie je možné vek budovy (stavby) takto zistiť, počíta sa podľa iného dokladu, a ak nie je ani taký doklad, určí sa zdôvodneným odborným odhadom.

#### **Zdôvodnenie vylúčenia ostatných metód:**

Porovnávací metóda je vylúčená z dôvodu absencie relevantného množstva podkladov potrebných pre porovnanie (min. 3 zrealizované prevody, príp. ponuky na porovnateľné nehnuteľnosti v danej lokalite). 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. Podklady na porovnanie (doklad o prevode, alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod). V danom prípade neboli k rozhodujúcemu dátumu pre dané miesto (lokalitu) získané potrebné doklady na objektívne použitie tejto metódy / stavby s obdobným vekom a obdobným konštrukčno - materiálovým vyhotovením /.

#### **1.b/ VLASTNÍCKE A EVIDENČNÉ ÚDAJE:**

- Výpis z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č.5367, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky zo dňa 09.07.2016.

#### **Časť A: Majetková podstata**

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

- parc. KN č.1712/1 Zastavané plochy a nádvoria o výmere 57 m<sup>2</sup>
- parc. KN č.1712/2 Zastavané plochy a nádvoria o výmere 1274 m<sup>2</sup>
- parc. KN č.1712/8 Zastavané plochy a nádvoria o výmere 1028 m<sup>2</sup>
- parc. KN č.2581/5 Zastavané plochy a nádvoria o výmere 96 m<sup>2</sup>

Stavby

- Budova súp. č.2730 na parc. KN č.1712/8

#### **Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby**

Účastník právneho vzťahu - Vlastník

- 4 - Oberbank Leasing s.r.o., Prievozská 4, Bratislava, PSČ 821 09, SR, spoluvlastnícky podiel 1/1  
IČO: neuvedené.

Titul nadobudnutia - Kúpna zmluva č.15170 zo dňa 16.10.2014, V - 999/14 zo dňa 20.10.2014 - č.z1379/14.

**Časť C: Ľarchy** - Bez zápisu.

Iné údaje - Bez zápisu.

Poznámka - Bez zápisu.

**1.c/ ÚDAJE O OBHLIADKE A ZAMERANÍ PREDMETU POSÚDENIA:**

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 09.07.2016 za účasti zástupcu zadávateľa znaleckého posudku, Ing. Hreška Štefana a znalca. Kontrolné zameranie nehnuteľnosti vykonané dňa 09.07.2016. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti vyhotovená znalcom dňa 09.07.2016.

**1.d/ POROVNANIE TECNICKEJ DOKUMENTÁCIE STAVIEB A NEHNUTEĽNOSTI SO SKUTKOVÝM STAVOM:**

- Projektová dokumentácia bola poskytnutá. Objekt nehnuteľnosti bol kontrolne zameraný, pôdorysy a rezy objektu tvoria prílohu znaleckého posudku. Vek stavby bol určený potvrdením mesta Snina zo dňa 09.01.2013, kde je uvedený rok ukončenia 1991.

**1.e/ POROVNANIE PRÁVNEJ DOKUMENTÁCIE SO SKUTKOVÝM STAVOM:**

- Poskytnutá právna dokumentácia. Bol poskytnutý list vlastníctva a kópia z katastrálnej mapy. Pôdorys nehnuteľnosti nie je zhodný s nákrešom z informatívnej kópie z katastrálnej mapy z dôvodu, že zrealizovaná prístavba v dvornej časti nebola zameraná geometrickým plánom. Právna dokumentácia nie je v súlade so skutkovým stavom. Budova súp. č.2730 je zapísaná na LV č.5367 ako budova ubytovacieho zariadenia, pričom budova je v čase obhliadky využívaná ako polyfunkčný objekt na prenájom a z časti ako lekáreň a ambulancie lekárov. Pozemky sú usporiadané a sú zapísané na LV č.5367.

**1.f/ VYMENOVANIE JEDNOTLIVÝCH ČASTI NEHNUTEĽNOSTI V SÚLADE S DOKLADMI O VLASTNÍCTVE:**

Stavby

- Budova súp. č.2730 na parc. KN č.1712/8

Ploty

- Plot zadný a bočný

Vonkajšie úpravy

- Vodovodná prípojka
- Kanalizačná prípojka
- Kanalizačná šachta
- Plynová prípojka
- Spevnené plochy betónové 2x
- Spevnené plochy zo zámkovej dlažby 2x
- Vonkajšie schody 2x
- Oporný múr 2x

Pozemky

- parc. KN č.1712/1 Zastavané plochy a nádvorja o výmere 57 m<sup>2</sup>
- parc. KN č.1712/2 Zastavané plochy a nádvorja o výmere 1274 m<sup>2</sup>
- parc. KN č.1712/8 Zastavané plochy a nádvorja o výmere 1028 m<sup>2</sup>
- parc. KN č.2581/5 Zastavané plochy a nádvorja o výmere 96 m<sup>2</sup>

**1.g/ VYMENOVANIE JEDNOTLIVÝCH POZEMKOV A STAVIEB, KTORÉ NIE SÚ PREDMETOM OHODNOTENIA A POSÚDENIA:**

- Neboli zistené.

## **2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY**

### **2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)**

#### **2.1.1 Stavba: Budova súp. č.2730 na parc. č.1712/8, ul. SNP č.92, Snina**

##### **POPIS STAVBY**

Predmetom ohodnotenia je budova súp. č.2730 na parc. č.1712/8, ktorá sa nachádza v širšom centre mesta Snina na ulici SNP č.92. Jedná sa o objekt bývalého Obchodného domu (nákupné stredisko Jednota) a v súčasnosti slúži ako multifunkčný objekt, kde sa nachádzajú obchodné, kancelárske priestory, lekáreň so zázemím a ordinácie lekárov v 1.NP. Objekt je čiastočne podpivničený s dvoma nadzemnými podlažiami s urobenou prístavbou v dvornej časti. Zatriedenie objektu zadávam na základe obhliadky a predložených podkladov - ako objekt, JKSO budovy pre riadenie a administratívu - ostatné. Objekt je napojený na NN, vodovod, plynovod a kanalizáciu. Z dôvodu, že objekt bol komplexne zrekonštruovaný v celom rozsahu 1.NP a 2.NP je v pôvodnom stave so rozdelil jednotlivé K<sub>v</sub> v percentuálnom pomere a následne so urobil analytickú metódu.

##### **DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:**

1. Podzemné podlažie - predajňa železiarstva, chodby, sklady, sociálne zariadenia, schodisko. 1. Nadzemné podlažie - skladové priestory nábytku, priestory lekárne so zázemím, ambulancie lekárov, chodby, sociálne zariadenia, schodisko.  
2. Nadzemné podlažie - kancelárske priestory so zázemím, chodby, sociálne zariadenia.

**TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY:**

Objekt je založený na základových pásoch z prostého betónu s hydroizoláciou. Zvislé nosné konštrukcie sú murované z tehál hr. 450 mm. Stropy betónové prefabrikované - nespáliteľné. Zastrešenie bez krytiny, strecha je členitá v jednej časti pultová a z časti sedlová s dreveným krovom. Krytina strechy z pozinkovaného plechu. Klampiarske konštrukcie úplne strechy sú vyhotovené z pozinkovaného plechu. Úpravy vnútorných povrchov, dvojvrstvé vápenné omietky, bežné obklady. Úpravy vonkajších povrchov, brizolitové. Vnútorné keramické obklady, bežné obklady záchodov. Vnútorné schodisko je v jednej časti betónové s keramickou dlažbou a v druhej časti je schodisko s povrchom z PVC. Dvere v celom objekte sú plné alebo zasklené v ocelových zárubniach. Vráta plechové v časti kotolne. Okná sú drevené dvojité s doskovým ostením, kde časť je opatrená oceľovými mrežami a v 1.NP sú plastové s vnútornými žalúziami. Povrchy podláh sú rôzne v jednotlivých častiach budovy v novej časti z keramickej dlažby v starej časti lepené povlakové krytiny.. Kancelárie majú laminátové plávajúce podlahy, z časti sú z PVC a chodby sú betónové, PVC a z časti je keramická dlažba. Vykurovanie je ústredné z kotolne na 2.NP 4 ks plynových kotlov a radiátory sú panelové Korad. Elektroinštalácia je svetelná a motorická v 1.NP nová. Bleskozvod, vyskytujúca sa položka. Vnútorný vodovod rozvody studenej a teplej vody z oceľových rúr a v 1.NP z plastových rúr. Vnútorná kanalizácia, zvislé zvody liatinové, odpady zo všetkých zariadení predmetov. Vnútorný plynovod, rozvod zemného plynu do kotolne. Ohrev vody centrálny v plynových zásobníkoch ohrievačoch v kotolni. Vnútorné hygienické zariadenia vrátane WC, umývadla, sprchovacie kúty bežného vyhotovenia, záchody splachovacie a pisoáre a v 1.NP sú osadené nové. Výťah nákladný. Ostatné, vstáva ne skrine, odsávače, rozvod verejného telefónu, požiarne hydranty.

Stavebno - technický stav prvkov dlhohodovej (základy, zvislé nosné konštrukcie, krov, strecha, schody) je primeraný svojmu veku a krátkodohovej životnosti je bez pravidelnej údržby.

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia bol upravovaný úpravou koeficientu štandardu vybavenia a za nevyskytujúce sa konštrukcie je vykonaná v tabuľke pri výpočte koeficientu vybavenia. Životnosť objektu stanovujem na 100 rokov. Index  $4/1996---1/2016 = 2,307$  pre celý odbor stavebníctvo, Polohový koeficient = 1,01; Koeficient predajnosti = 0,45.

**POPIS PRÍSTAVBY Z ROKU 2016**

Jedná sa o obostavaný priestor prístavby dvoch podlaží so zastrešeným prístavby.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: budovy pre riadenie, správu a administratívu - ostatné

KS: 1220 Budovy pre administratívu

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Pôvodná stavba z roku 1991

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
$(22,67*41,92-1,14*6,08-1,14*15,90-1,35*9,34-25,55*2,68)*0,35$	295,47
<b>Spodná stavba</b>	
$15,35*6,58+16,37*7,70*3,16$	499,32
<b>Vrchná stavba</b>	
$(22,67*41,92-1,14*6,08-1,14*15,90-1,35*9,34-25,55*2,68)*3,52 + (32,11*21,05-6,48*0,603,970*15,50-0,81*15,90-6,08*9,00)*3,92$	5 118,34
<b>Zastrešenie</b>	
$19,70*9,43*1,10/2+7,25*32,11*1,0/2+(32,11*21,05-6,48*0,60-3,97*15,50-0,81*15,90-6,08*9,0)*2,2/2$	815,76
<b>Obstavaný priestor pôvodnej stavby</b>	<b>6 728,89</b>

Prístavba z roku 2016

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
$6,08*13,665*0,25$	20,77
<b>Vrchná stavba</b>	
$6,08*13,665*6,14$	510,13

<b>Zastrešenie</b>	
6,08*13,665*(1,90*0,50)/2	39,46
<b>Obstavaný priestor prístavby</b>	<b>570,36</b>

Obstavaný priestor stavby celkom: 7 299,25 m<sup>3</sup>

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

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 <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	15,35*6,58+16,37*7,70	227,05	Repr. 3,16		3,16
Nadzemné	1	(22,67*41,92-1,14*6,08-1,14*15,90-1,35*9,34-25,55*2,68)+(6,08*13,665)	927,27	Repr. (844,19*3,52+82,08*3,07)/927,27		3,4764
Nadzemné	2	(32,11*21,05-6,48*0,60-3,97*15,50-0,81*15,90-6,08*9,0)+(6,08*13,665)	625,98	Repr. (542,89*3,92+83,08*3,07)/625,98		3,8071

Priemerná zastavaná plocha:

$$(227,05 + 927,27 + 625,98) / 3 = 593,43 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$+ 625,98) = 3,55 \text{ m}$$

$$(227,05 * 3,16 + 927,27 * 3,4764 + 625,98 * 3,8071) / (227,05 + 927,27$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 593,43) = 0,9604$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,55) = 0,8915$$

### Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	9,79
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	20,81
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	11,01
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	8,56
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,45
6	Klamiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,22
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,48	3,36	4,11
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,48	1,44	1,76
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,34	0,67	0,82
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,67
11	Dvere	3,00	0,38	1,14	1,39
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,48	2,40	2,94
14	Povrchy podláh	3,00	0,48	1,44	1,76
15	Vykurovanie	4,00	0,48	1,92	2,35
16	Elektroinštalácia	6,00	0,80	4,80	5,87
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,22



18	Vnútorný vodovod	3,00	0,24	0,72	0,88
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,24	0,72	0,88
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,60	0,60	0,73
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,25	0,50	0,61
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,48	1,44	1,76
24	Výťahy	1,00	1,00	1,00	1,22
25	Ostatné	6,00	0,50	3,00	3,67
<b>Ďalšie konštrukcie</b>					
26	Úpravy vnútorných povrchov - 1.NP	-	-	3,64	4,45
27	Úpravy vonkajších povrchov - 1.NP	-	-	1,56	1,91
28	Vnútorné keramické obklady - 1.NP	-	-	0,36	0,45
29	Dvere - 1.NP	-	-	0,42	0,51
30	Okná - 1.NP	-	-	0,52	0,64
31	Povrchy podláh - 1.NP	-	-	0,52	0,64
32	Vykurovanie - 1.NP	-	-	0,52	0,64
33	Vnútorný vodovod - 1.NP	-	-	0,26	0,32
34	Vnútorná kanalizácia - 1.NP	-	-	0,26	0,32
35	Hygienické zariadenia a WC - 1.NP	-	-	0,52	0,64
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>81,73</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  
 Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 81,73 / 100 = 0,8173$$

$$k_{CU} = 2,307$$

$$k_M = 1,01$$

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

$$VH = 93,01 \text{ Eur}/\text{m}^3 * 2,307 * 0,8173 * 0,9604 * 0,8915 * 0,939 * 1,01$$

$$VH = 142,4030 \text{ Eur}/\text{m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp <sub>i</sub> *O <sub>i</sub> /100
1	Základy vrát. zemných prác	9,79	25,00	2,45
2	Zvislé konštrukcie	20,81	25,00	5,20
3	Stropy	11,01	25,00	2,75
4	Zastrešenie bez krytiny	8,56	25,00	2,14
5	Krytina strechy	2,45	25,00	0,61
6	Klmpiarske konštrukcie	1,22	25,00	0,31
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,11	25,00	1,03
8	Úpravy vonkajších povrchov	1,76	25,00	0,44
9	Vnútorné keramické obklady	0,82	25,00	0,21
10	Schody	3,67	25,00	0,92
11	Dvere	1,39	25,00	0,35

12	Vráta	0,00	25,00	0,00
13	Okná	2,94	25,00	0,74
14	Povrchy podláh	1,76	25,00	0,44
15	Vykurovanie	2,35	25,00	0,59
16	Elektroinštalácia	5,87	25,00	1,47
17	Bleskozvod	1,22	25,00	0,31
18	Vnútorý vodovod	0,88	25,00	0,22
19	Vnútorá kanalizácia	0,88	25,00	0,22
20	Vnútorý plynovod	0,73	25,00	0,18
21	Ohrev teplej vody	0,61	25,00	0,15
22	Vybavenie kuchýň	0,00	25,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	1,76	25,00	0,44
24	Výťahy	1,22	25,00	0,31
25	Ostatné	3,67	25,00	0,92
26	Úpravy vnútorných povrchov - 1.NP	4,45	1,54	0,07
27	Úpravy vonkajších povrchov - 1.NP	1,91	2,22	0,04
28	Vnútoré keramické obklady - 1.NP	0,45	2,50	0,01
29	Dvere - 1.NP	0,51	1,54	0,01
30	Okná - 1.NP	0,64	1,54	0,01
31	Povrchy podláh - 1.NP	0,64	2,08	0,01
32	Vykurovanie - 1.NP	0,64	2,86	0,02
33	Vnútorý vodovod - 1.NP	0,32	2,86	0,01
34	Vnútorá kanalizácia - 1.NP	0,32	2,22	0,01
35	Hygienické zariadenia a WC - 1.NP	0,64	2,22	0,01
	<b>Opotrebenie</b>			<b>22,60%</b>
	<b>Technický stav</b>			<b>77,40%</b>

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$142,4030 \text{ Eur/m}^3 * 7299,25 \text{ m}^3$	1 039 435,10
Technická hodnota	77,40 % z 1 039 435,10 Eur	804 522,77

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Plot: Plot zadný a bočný

Predmetom ohodnotenia je oplotenie zadné a bočné od susedných pozemkov na pozemku parc. č.1712/2, ktoré bolo postavené v roku 1991 o celkovej dĺžke 106,40 m a pohľadovej výške výplne 1,80 m. Základy betónové, podmurovka betónová, výplň plota z vlnitého plechu na oceľových zvlakoch. Životnosť oplotenia určujem na 40 rokov. Index 4/1996---1/2016 = 2307 pre celý odbor stavebníctvo.

### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie  
KS: 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	106,40m	700	23,24 Eur/m
2.	<b>Podmurovka:</b>			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	106,40m	926	30,74 Eur/m
	<b>Spolu:</b>			<b>53,98 Eur/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	z vlnitého plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch	191,52m <sup>2</sup>	611	20,28 Eur/m

Dĺžka plotu:  $9,30+34,10+14,20+15,00+12,50+4,90+4,40+12,00 = 106,40$  m  
 Pohľadová plocha výplne:  $106,4 \cdot 1,80 = 191,52$  m<sup>2</sup>  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,307$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,01$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot zadný a bočný	1991	25	15	40	62,50	37,50

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(106,40m \cdot 53,98 \text{ Eur/m} + 191,52m^2 \cdot 20,28 \text{ Eur/m}^2) \cdot 2,307 \cdot 1,01$	22 432,74
Technická hodnota	37,50 % z 22 432,74 Eur	8 412,28

**2.2.2 Vonkajšia úprava: Vodovodná prípojka**

Predmetom ohodnotenia je vodovodná prípojka zemná z oceľového potrubia DN 50 mm o dĺžke 28,5 m z mestského vodovodu cez vodomernú šachtu do budovy. Urobená bola v roku 1991. Predpokladaná životnosť je 50 rokov. Index  $4/1996---1/2016 = 2,307$  pre celý odbor stavebníctvo.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 1 Vodovod  
 Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Katégorieia: 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
 Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie  
 Položka: 1.2.c) Prípojka vody DN 50 mm, vrátane navŕtacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1860/30,1260 = 61,74$  Eur/bm  
 Počet merných jednotiek: 28,5 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,307$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,01$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1991	25	25	50	50,00	50,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$28,5 \text{ bm} * 61,74 \text{ Eur/bm} * 2,307 * 1,01$	4 099,97
Technická hodnota	50,00 % z 4 099,97 Eur	2 049,99

**2.2.3 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka**

Predmetom ohodnotenia je kanalizačná prípojka z plastového potrubia DN 200 mm z budovy do mestskej kanalizácie na ulicu Sládkovičovú o celkovej dĺžke 47,5 m. Prípojka bola urobená v roku 1991. Predpokladaná životnosť je 50 rokov. Index  $4/1996---1/2016 = 2,307$  pre celý odbor stavebníctvo.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové  
Položka: 2.3.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1010/30,1260 = 33,53 \text{ Eur/bm}$   
Počet merných jednotiek: 47,5 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,307$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,01$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1991	25	25	50	50,00	50,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$47,5 \text{ bm} * 33,53 \text{ Eur/bm} * 2,307 * 1,01$	3 711,04
Technická hodnota	50,00 % z 3 711,04 Eur	1 855,52

**2.2.4 Vonkajšia úprava: Kanalizačná šachta**

Predmetom ohodnotenia je kanalizačná šachta betónová s oceľovým poklopom, ktorá sa nachádza na pozemku parc. č.1712/2 vedľa budovy. Urobená bola v roku 1991. Šachta má kruhový priemer 1,0\*1,2 m. Životnosť odhadujem na 50 rokov. Index  $4/1996---1/2016 = 2,307$  pre celý odbor stavebníctvo.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty  
Položka: 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $9150/30,1260 = 303,72 \text{ Eur/Ks}$   
Počet merných jednotiek: 1 Ks  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,307$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,01$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná šachta	1991	25	25	50	50,00	50,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1 Ks * 303,72 \text{ Eur/Ks} * 2,307 * 1,01$	707,69
Technická hodnota	50,00 % z 707,69 Eur	353,85

### 2.2.5 Vonkajšia úprava: Plynová prípojka

Predmetom ohodnotenia je prípojka plynu o dĺžke 44,0 m, ktorá vedie od ulice do plynovej kotolne budovy. Urobená bola v roku 1991 podľa prehlásenia zadávateľa. Životnosť odhadujem na 40 rokov. Index  $4/1996---1/2016 = 2,307$  pre celý odbor stavebníctvo.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod  
 Kód KS: 2221 Miestne plynovody  
 Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)  
 Bod: 5.4. Prípojka plynu DN 80 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $680/30,1260 = 22,57 \text{ Eur/bm}$   
 Počet merných jednotiek: 44,0 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,307$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,01$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	1991	25	15	40	62,50	37,50

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$44 \text{ bm} * 22,57 \text{ Eur/bm} * 2,307 * 1,01$	2 313,95
Technická hodnota	37,50 % z 2 313,95 Eur	867,73

### 2.2.6 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy betónové

Predmetom ohodnotenia sú spevnené plochy z monolitického betónu, ktorá sa nachádza v rámci areálu budovy ako príjazdové komunikácie a chodníky. Urobené boli v roku 1991 spolu s budovou. Životnosť odhadujem na 50 rokov. Index  $4/1996---1/2016 = 2,307$  pre celý odbor stavebníctvo.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy  
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie  
 Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu  
 Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $330/30,1260 = 10,95 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$   
 Počet merných jednotiek:  $48,8 * 4,60 + 8,0 * 19,5 = 380,48 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_{CU} = 2,307$   
 $k_M = 1,01$

## 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	1991	25	25	50	50,00	50,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$380,48 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 2,307 * 1,01$	9 707,67
Technická hodnota	50,00 % z 9 707,67 Eur	4 853,84

### 2.2.7 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy betónové

Predmetom ohodnotenia sú spevnené plochy z monolitického betónu, ktorá sa nachádza v prednej časti budovy ako chodník. Urobené boli v roku 2015. Životnosť odhadujem na 50 rokov. Index  $4/1996 \rightarrow 1/2016 = 2,307$  pre celý odbor stavebníctvo.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy  
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie  
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu  
Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $260/30,1260 = 8,63 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$   
Počet merných jednotiek:  $23,5 * 4,0 = 94 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,307$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,01$

## 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	2015	1	49	50	2,00	98,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$94 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 2,307 * 1,01$	1 890,20
Technická hodnota	98,00 % z 1 890,20 Eur	1 852,40

### 2.2.8 Vonkajšia úprava: Spevnená plocha zo zámkovej dlažby

Predmetom ohodnotenia je spevnená plocha zo zámkovej dlažby, ktorá sa nachádza ako prístupový chodník do predajne železiarstva. Urobená boli v roku 1991. Životnosť odhadujem na 50 rokov. Index  $4/1996 \rightarrow 1/2016 = 2,307$  pre celý odbor stavebníctvo.

#### 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: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým  
 Položka: 8.3.g) Zámková betón. dlažba-kladené do malty na podkl. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $570/30,1260 = 18,92$  Eur/m<sup>2</sup> ZP  
 Počet merných jednotiek:  $10,0 \cdot 1,6 = 16$  m<sup>2</sup> ZP  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,307$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,01$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plocha zo zámkovej dlažby	1991	25	25	50	50,00	50,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$16 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 18,92 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,307 \cdot 1,01$	705,36
Technická hodnota	50,00 % z 705,36 Eur	352,68

**2.2.9 Vonkajšia úprava: Spevnené plocha zo zámkovej dlažby**

Predmetom ohodnotenia je spevnená plocha zo zámkovej dlažby, ktorá sa nachádza v prednej časti budovy ako parkovisko. Urobená boli v roku 2015. Životnosť odhadujem na 50 rokov. Index  $4/1996 \rightarrow 1/2016 = 2,307$  pre celý odbor stavebníctvo.

**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: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým  
 Položka: 8.3.g) Zámková betón. dlažba-kladené do malty na podkl. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $570/30,1260 = 18,92$  Eur/m<sup>2</sup> ZP  
 Počet merných jednotiek:  $15,5 \cdot 16,0 = 248$  m<sup>2</sup> ZP  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,307$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,01$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plocha zo zámkovej dlažby	2015	1	49	50	2,00	98,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$248 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 18,92 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,307 \cdot 1,01$	10 933,06
Technická hodnota	98,00 % z 10 933,06 Eur	10 714,40

## 2.2.10 Vonkajšia úprava: Vonkajšie schody betónové

Predmetom ohodnotenia sú vonkajšie schody betónové s povrchom z cementového poteru, ktoré zabezpečujú vstup do 1.NP z dvornej časti. Urobené boli v roku 1991. Životnosť odhadujem na 50 rokov. Index  $4/1996\text{---}1/2016 = 2,307$  pre celý odbor stavebníctvo.

### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody  
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)  
Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $215/30,1260 = 7,14$  Eur/bm stupňa  
Počet merných jednotiek:  $5,0 \cdot 1,0$  bm stupňa  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,307$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,01$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody betónové	1991	25	25	50	50,00	50,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm stupňa} \cdot 7,14 \text{ Eur/bm stupňa} \cdot 2,307 \cdot 1,01$	83,18
Technická hodnota	$50,00 \% \text{ z } 83,18 \text{ Eur}$	41,59

## 2.2.11 Vonkajšia úprava: Vonkajšie schody betónové

Predmetom ohodnotenia sú vonkajšie schody betónové s povrchom z cementového poteru, ktoré zabezpečujú vstup do 1.NP z prednej časti budovy. Urobené boli v roku 2015. Životnosť odhadujem na 50 rokov. Index  $4/1996\text{---}1/2016 = 2,307$  pre celý odbor stavebníctvo.

### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody  
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)  
Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $215/30,1260 = 7,14$  Eur/bm stupňa  
Počet merných jednotiek:  $7 \cdot 2,2 + 5 \cdot 1,0 = 20,4$  bm stupňa  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,307$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,01$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody betónové	2015	1	49	50	2,00	98,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
-------	---------	---------------



Východisková hodnota	20,4 bm stupňa * 7,14 Eur/bm stupňa * 2,307 * 1,01	339,39
Technická hodnota	98,00 % z 339,39 Eur	332,60

## 2.2.12 Vonkajšia úprava: Oporný múr

Predmetom ohodnotenia je oporný múr betónový monolitický, ktorý sa nachádza pred vstupom do 1.PP budovy z dvoch strán. Urobený bol v roku 1911. Životnosť odhadujem na 50 rokov. Index 4/1996---1/2016 = 2,307 pre celý odbor stavebníctvo.

### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry  
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)  
Bod: 9.3. Betónové - monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1300/30,1260 = 43,15$  Eur/m<sup>3</sup> OP  
Počet merných jednotiek:  $10,0*2*0,8*0,2 = 3,2$  m<sup>3</sup> OP  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,307$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,01$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporný múr	1991	25	25	50	50,00	50,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$3,2 \text{ m}^3 \text{ OP} * 43,15 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 2,307 * 1,01$	321,74
Technická hodnota	50,00 % z 321,74 Eur	160,87

## 2.2.13 Vonkajšia úprava: Oporný múr

Predmetom ohodnotenia je oporný múr betónový monolitický, ktorý sa nachádza vedľa spevnenej plochy parkoviska pred budovou. Urobený bol v roku 2015. Životnosť odhadujem na 50 rokov. Index 4/1996---1/2016 = 2,307 pre celý odbor stavebníctvo.

### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry  
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)  
Bod: 9.3. Betónové - monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1300/30,1260 = 43,15$  Eur/m<sup>3</sup> OP  
Počet merných jednotiek:  $15,5*0,6*0,2 = 1,86$  m<sup>3</sup> OP  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,307$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,01$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporný múr	2015	1	49	50	2,00	98,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1,86 \text{ m}^3 \text{ OP} * 43,15 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 2,307 * 1,01$	187,01
Technická hodnota	98,00 % z 187,01 Eur	183,27

**2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
<b>Budova súp. č.2730 na parc. č.1712/8, ul. SNP č.92, Snina</b>	<b>1 039 435,10</b>	<b>804 522,77</b>
<b>Plot zadný a bočný</b>	<b>22 432,74</b>	<b>8 412,28</b>
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
Vodovodná prípojka	4 099,97	2 049,99
Kanalizačná prípojka	3 711,04	1 855,52
Kanalizačná šachta	707,69	353,85
Plynová prípojka	2 313,95	867,73
Spevnené plochy betónové	9 707,67	4 853,84
Spevnené plochy betónové	1 890,20	1 852,40
Spevnené plocha zo zámkovej dlažby	705,36	352,68
Spevnené plocha zo zámkovej dlažby	10 933,06	10 714,40
Vonkajšie schody betónové	83,18	41,59
Vonkajšie schody betónové	339,39	332,60
Oporný múr	321,74	160,87
Oporný múr	187,01	183,27
<b>Celkom za Vonkajšie úpravy</b>	<b>35 000,26</b>	<b>23 618,74</b>
<b>Celkom:</b>	<b>1 096 868,10</b>	<b>836 553,79</b>

**3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY****a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza na rovinatom pozemku parc. č.1712/8 na ulici SNP č.92 v širšom centre mesta Snina. K objektu je prístup z mestskej asfaltovej komunikácie. Nachádza sa v obytnej a obchodnej zóne s priamym prístupom po spevnenej obecnej komunikácii. Objekt je napojený na verejné inžinierske siete (vodovod, plyn, elektrická sieť a kanalizácia). Mesto Snina je okresným mestom s dobrou vybavenosťou infraštruktúry s počtom obyvateľov 21 325 pri poslednom sčítaní ľudu. Z občianskej vybavenosti sa tu nachádza Obvodný úrad, nemocnica, banky, stredné školy, materské školy, základné školy, kultúrne zariadenia, reštauračné a ubytovacie zariadenia, kostoly,

hypermarkety, obchody s potravinami, priemyselným a rozličným tovarom. Mestom premáva hromadná autobusová

doprava, mestská doprava, železničná doprava a taxislužba.

### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Využitie ohodnocovanej nehnuteľnosti vzhľadom na jej aktuálny, budova je po komplexnej rekonštrukcii 1.NP ako budova pre administratívu. Hodnotenú nehnuteľnosť je možné využívať ako kancelárske priestory, predajné priestory, poskytovanie služieb rôzneho druhu.

### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V predloženej LV č.5367 nie sú vedené ťarchy, ktoré sú uvedené v časti mimoriadne rizika. Znalcovi neboli v čase obhliadky predložené ťarchy, ktoré by mali vplyv na využívanie nehnuteľností, na ktorú sa nehnuteľnosť využíva.

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

##### Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Pri stanovení všeobecnej hodnoty stavieb postupujem podľa metodiky ÚSI, vrátane váh jednotlivých faktorov ovplyvňujúcich všeobecnú hodnotu. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie určujem v súlade s uvedenou metodikou a tiež článkom na str. 50 časopisu Znalectvo č.3/2003, ku ktorému dal kladné vyjadrenie aj ÚSI. Metodika ÚSI doporučuje uvedený koeficient vo výške 0,40 až 0,50, pričom je možné zvýšiť ho o hodnotu 0,15 v prípade zvýšeného záujmu o kúpu. V citovanom odbornom článku je doporučený priemerný koeficient polohovej diferenciacie pre nebytové budovy a stavby, občianskej výstavby pre okresné mesta - Snina. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu nehnuteľnosti, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, vo výpočte uvažujem s koeficientom predajnosti vo výške 0,45.

Trh s nehnuteľnosťami, dopyt v porovnaní s ponukou je nižší. Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce, časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk. Súčasný technický stav nehnuteľnosti, nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu. Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti, objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, . Príslušenstvo nehnuteľnosti, bez dopadu na cenu nehnuteľnosti. Typ nehnuteľnosti, priaznivý typ - obchodno - prevádzkový objekt s parkoviskom. Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti, obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %. Skladba obyvateľstva v mieste stavby, priemerná hustota obyvateľstva. Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám, orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná. Konfigurácia terénu, rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%. Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby, elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón. Doprava v okolí nehnuteľnosti, železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba. Obč. vybav. (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra), okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby. Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby, les, park vo vzdialenosti nad 1000 m. Kvalita život. prost. v bezprostrednom okolí stavby, bežný hluk a prašnosť od dopravy. Možnosti zmeny v zástavbe - územ. rozvoj, vplyv na nehnut., bez zmeny. Možnosti ďalšieho rozšírenia, rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu, žiadna možnosť rozšírenia. Dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti, bežný prenájom nehnuteľnosti. Názor znalca, dobrá nehnuteľnosť.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>I</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>I</sub>
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,248	13	3,22

<b>2</b>	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,900	30	27,00
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,900	8	7,20
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>				
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	0,900	7	6,30
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,450	6	2,70
<b>6</b>	<b>Typ nehnuteľnosti</b>				
	priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	0,900	10	9,00
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %	IV.	0,248	9	2,23
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,900	6	5,40
<b>9</b>	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,450	5	2,25
<b>10</b>	<b>Konfigurácia terénu</b>				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,350	6	8,10
<b>11</b>	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,900	7	6,30
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,900	7	6,30
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>				
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,900	10	9,00
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,248	8	1,98
<b>15</b>	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,900	9	8,10
<b>16</b>	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>				
	bez zmeny	III.	0,450	8	3,60
<b>17</b>	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,045	7	0,32
<b>18</b>	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,450	4	1,80
<b>19</b>	<b>Názor znalca</b>				

	dobrá nehnuteľnosť	II.	0,900	20	18,00
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>128,81</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 128,81 / 180$	0,716
Všeobecná hodnota	$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} = 836\ 553,79 \text{ Eur} * 0,716$	598 972,51 Eur

## 3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

### 3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Pri výpočte výnosovej hodnoty som vychádzal z údajov, ktoré mi poskytol zadávateľ posudku Ing. Štefan Hreško. Výnosová hodnota je stanovená metódou kapitalizácie odčerpateľného zdroja počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom. Úroková miera v sebe zahŕňa diskontnú sadzbu ECB platnú v čase ohodnotenia vo výške 0,0 %, mieru rizika vo výške 5,50%,  $dz = (i+r)*100/(100-23) - (i+r) = 1,34 \%$ . Doba úžitkovosti je vzhľadom na technický stav predpokladaná 15 rokov.

#### Náklady:

Do prevádzkových nákladov vyplývajúcich z vlastníctva nehnuteľností, sú započítané:

- daň z nehnuteľnosti
- poistenie nehnuteľnosti
- náklady spojené s údržbou
- náklady spojené so správou
- odhad ročnej straty na nájomnom za rok
- podiel pozemkov na výnose stavieb

#### Hrubý výnos:

Hrubý výnos za prenajaté priestory je vypočítaný na základe nájomných zmlúv predložených zadávateľom posudku, u priestorov v čase miestneho šetrenia neprenajatých som výšku nájomného určil odhadom v závislosti na zdokladovanom nájomnom, ceny sú počítané vrátane dane s pridanou hodnotou (DPH). Uvažované nájomné je bez nákladov na prevádzku t.j. nákladov za odber elektrickej energie, tepla, vodného a stočného a ostatných služieb, tie budú podľa zmlúv faktúrované nájomníkovi na základe refakturácie za skutočný odber. Jedná sa teda o čistý nájom, nemožno teda tieto náklady zaradiť medzi nákladové položky prenajímateľa.

Prenajímané priestory sú v prenájme viacerých podnikateľských subjektov. Hrubý výnos je vypočítaný za predpokladu 100 % prenajatia objektu ako súčin ročnej nájomnej sadzby a mernej jednotky (m<sup>2</sup> plochy). Predložené nájomné zmluvy s nájomcami sú uzatvorené na časť objektu (uvedené sadzby sú na úrovni bez DPH, vo výpočte je uvažované so sadzbami na úrovni s DPH).

Podlahová plocha použitá vo výpočte bola odvodená v suteréne a na 1. a 2. nadzemnom podlaží výpočtom z čistej podlahovej plochy prevzatej z projektovej dokumentácie s odpočtom plôch, ktoré tvoria spoločné časti a zariadenia jednotlivých podlaží a nie sú samostatne predmetom prenájmu.

#### Nájomné sadzby :

Nájomné sadzby použité vo výpočte boli prevzaté z predložených nájomných zmlúv z roku 2013, 2014 a 2015 a sadzby v nich uvedené boli optimalizované na všeobecne dosiahnuteľné nájomné sadzby za porovnateľné priestory v danom mieste a čase. Výška nájomného je rozdelená podľa typu a polohy priestoru v objekte na priestory:

- **skladové priestory:** 17,92/m<sup>2</sup>/rok (bez energií)
- **obchodné :** 39,83 Eur/m<sup>2</sup>/rok (bez energií)
- **kancelárske priestory:** 40 Eur/m<sup>2</sup>/rok (bez energií)
- **priestory lekární a priestory lekárov:** 50 Eur/m<sup>2</sup>/rok (bez energií)

Hodnoty nájomného aj nákladov uvažujem konštantné počas celého obdobia t.j. bez zohľadnenia miery inflácie.

## Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [Eur/MJ/rok]	Nájomné spolu [Eur/rok]
<b>SEDOT s.r.o</b>					
Predajňa železiarstva	187,77	187,77	m <sup>2</sup>	40,00	7 510,80
<b>Kancelárske priestory</b>					

Kancelárske priestory	49	49,00	m <sup>2</sup>	40,00	1 960,00
<b>Kancelárske priestory</b>					
Kancelárske priestory	42,0	42,00	m <sup>2</sup>	40,00	1 680,00
<b>PRO SANUS-MR s.r.o.</b>					
MUDr. Monika Rybakovová	129,2	129,20	m <sup>2</sup>	50,00	6 460,00
<b>Šestáj Vladimír-klampiarska dielňa</b>					
Šestáj Vladimír	97,11	97,11	m <sup>2</sup>	33,00	3 204,63
<b>BYTEX s.r.o</b>					
Minichová, sklad nábytku	131,69	131,69	m <sup>2</sup>	39,83	5 245,21
<b>Kancelárske priestory</b>					
Kancelárske priestory	61,20	61,20	m <sup>2</sup>	39,83	2 437,60
<b>Spoločná chodba</b>					
Spoločná chodba	33	33,00	m <sup>2</sup>	19,92	657,36
<b>MEDITAS SNINA s.r.o</b>					
MUDr. Tatiana Sušková	122,25	122,25	m <sup>2</sup>	50,00	6 112,50
<b>PRO ECONOMO s.r.o.</b>					
Lekáreň	154,78	154,78	m <sup>2</sup>	50,00	7 739,00
<b>Hrubý výnos spolu:</b>					<b>43 007,10</b>

### Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

- Podiel pozemku na výnose je vypočítaný z výmeru pozemku, úrokovej miery a hodnoty pozemku za 1 m<sup>2</sup>

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Podiel pozemku na výnose	2455*0,0957*33,07	<b>7 769,58</b>

**Hrubý výnos stavby:** 43 007,10 - 7 769,58 = 35 237,52 Eur/rok

### Náklady

- Daň z nehnuteľnosti na základe predloženého posledného platného výmeru dane vydaného správcom dane - Mestom Snina
- Poistenie nehnuteľnosti podľa predloženého vyúčtovania poisťného v komerčnej poisťovni UNION poisťovňa a.s. Bratislava
- Náklady na údržbu nehnuteľnosti predpokladám vo výške 0,5 + DPH% z východiskovej hodnoty nehnuteľnosti, t. j.  $0,50\% * 1,2 = 0,60$

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [Eur/rok]
<b>Prevádzkové náklady</b>		
daň z nehnuteľnosti	1877,52	1 877,52
Poistenie nehnuteľnosti	1036,12	1 036,12
<b>Náklady na údržbu</b>		
Náklady na údržbu	0,50 % z 1 096 868,10	5 484,34

<b>Správne náklady</b>		
Náklady na správu	3,00 % z 35 237,52	1 057,13
<b>Náklady spolu:</b>		<b>9 455,11</b>

### Odhad straty

- Odhad straty je odhadnutý vo výške 16 % z hrubého výnosu stavby, čo tvorí cca stratu dvoch mesačných nájmov za kalendárny rok.

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Odhad straty	10% z 35 237,52	<b>3 523,75</b>

### Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos stavby [Eur/rok]	Náklady [Eur/rok]	Odhad straty [Eur/rok]	Odčerpateľný zdroj [Eur/rok]
35 237,52	9 455,11	3 523,75	<b>22 258,66</b>

### Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:	15 r.
Základná úroková sadzba ECB:	i = 0,00 %/rok
Miera rizika:	r = 5,50 %/rok
Zaťaženie daňou z príjmu:	d = 1,34 %/rok
Úroková miera:	u = 0,00 + 5,50 + 1,34 = 6,84 %/rok
Kapitalizačný úrokomer:	k = 6,84 / 100 = 0,0684

### Likvidačná hodnota

Názov	Výpočet	Spolu [Eur]
VŠH metódou poloh.difer.		598 972,51
<b>Likvidačné náklady:</b>		
Náklady pri predaji nehnuteľnosti	5000	5 000,00
<b>Likvidačná hodnota:</b>		<b>593 972,51</b>

### Výnosová hodnota

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

$$HV = 22\,258,66 \cdot \frac{(1+0,0684)^{15} - 1}{(1+0,0684)^{15} \cdot 0,0684} + \frac{593\,972,51}{(1+0,0684)^{15}}$$

$$HV = 204\,794,73 + 220\,170,01 = 424\,964,74 \text{ Eur}$$

### 3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH):	836 553,79 Eur
Výnosová hodnota (HV):	424 964,74 Eur

Určenie váh podľa Neageliho:  
Rozdiel:

$$R = \frac{TH - HV}{HV} \cdot 100 = \frac{836\,553,79 - 424\,964,74}{424\,964,74} \cdot 100 = 96,85\%$$

Váha technickej hodnoty:	b = 1
Váha výnosovej hodnoty:	a = 5

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

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

$$V\dot{S}H_s = \frac{(5 * 424\,964,74) + (1 * 836\,553,79)}{5 + 1} = 493\,562,92 \text{ Eur}$$

### 3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciacie	598 972,51
Kombinovaná metóda	493 562,92

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá kombinovaná metóda

VŠH stavieb = 493 562,92 Eur

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 3.2.1.1.1 Identifikácia pozemku: LV č.5367

###### POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc. č.1712/1, č.1712/2, č.1712/8, č.2581/5, ktoré sú zastavané budovou súp. č.2730, vonkajšími úpravami na ulici SNP č.92 v blízkosti centra mesta Snina. Pozemky s možnosťou napojenia na vodovod, plynovod, NN a kanalizáciu. Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené. Pozemky sú nezastavané a neohrozené chemickými výparmi. Hodnotený pozemok sa nachádza v meste Snina v jeho obytnej aj obchodnej zóne, ktoré sú prístupné po spevnenej obecnej komunikácii. K nehnuteľnosti je dobrý prístup s možnosťou parkovania. Blízkosť autobusovej a železničnej stanice. V lokalite sú vybudované všetky verejné inžinierske siete: vodovod, kanalizácia elektrická sieť a plynovod,.

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov je realizovaný podľa prílohy č.3, odsek E.3.1 Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území mesta Snina.

###### Metóda polohovej diferenciacie:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obce a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnenie stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou sa vypočíta podľa základného vzťahu

###### Všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{\text{poz}} = M * V\dot{S}H^{mj} \text{ [EUR]},$$

kde

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>,

VŠH<sup>mj</sup> - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m<sup>2</sup>.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$V\dot{S}H^{mj} = VH^{mj} * k^{pd} \text{ [EUR/m}^2\text{]},$$

kde

VH<sup>mj</sup> - jednotková východisková hodnota pozemku podľa v EUR/m<sup>2</sup>

k<sup>pd</sup> je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k^{pd} = k^s * k^v * k^d * k^p * k^i * k^z * k^f,$$

kde

k<sup>s</sup> - koeficient všeobecnej situácie (0,50-2,00)

k<sup>v</sup> - koeficient intenzity využitia (0,90-2,0)

k<sup>d</sup> - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)

k<sup>p</sup> - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,90-2,00)

k<sup>i</sup> - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)

k<sup>z</sup> - koeficient povyšujúcich 1,01-3,00)

k<sup>f</sup> - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99)



Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1712/1	zastavané plochy a nádvoría	57	57,00	1/1	57,00
1712/2	zastavané plochy a nádvoría	1274	1274,00	1/1	1274,00
1712/8	zastavané plochy a nádvoría	1028	1028,00	1/1	1028,00
2581/5	zastavané plochy a nádvoría	96	96,00	1/1	96,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>2 455,00</b>

Obec:

Snina

Východisková hodnota:

V<sub>HMJ</sub> = 9,96 Eur/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>S</sub> koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,15
k <sub>V</sub> koeficient intenzity využitia	5. exkluzívne bytové stavby, obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením, 5 – 7-podlažné, vysoké využitie pozemku	1,10
k <sub>D</sub> 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 <sub>P</sub> koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,25
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k <sub>Z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	6. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,50
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,15 * 1,10 * 1,00 * 1,25 * 1,40 * 1,50 * 1,00$	3,3206
Jednotková hodnota pozemku	$V_{\text{ŠH}_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ Eur/m}^2 * 3,3206$	33,07 Eur/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{ŠH}_{POZ}} = M * V_{\text{ŠH}_{MJ}} = 2 455,00 \text{ m}^2 * 33,07 \text{ Eur/m}^2$	81 186,85 Eur

### VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcela č. 1712/1	1 884,99
parcela č. 1712/2	42 131,18
parcela č. 1712/8	33 995,96
parcela č. 2581/5	3 174,72
<b>Spolu</b>	<b>81 186,85</b>

## III. ZÁVER

### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

#### Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota kombinovanou a výnosovou metódou:

493 562,92 Eur

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou:

598 972,51 Eur

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá kombinovaná metóda

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

81 186,85 Eur

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

### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
<b>Stavby</b>	
<b>Budova súp. č.2730 na parc. č.1712/8, ul. SNP č.92, Snina</b>	<b>474 664,76</b>
<b>Plot zadný a bočný</b>	<b>4 963,21</b>
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
Vodovodná prípojka	1 209,48
Kanalizačná prípojka	1 094,75
Kanalizačná šachta	208,77
Plynová prípojka	511,96
Spevnené plochy betónové	2 863,74
Spevnené plochy betónové	1 092,91
Spevnené plocha zo zámkovej dlažby	208,08
Spevnené plocha zo zámkovej dlažby	6 321,45
Vonkajšie schody betónové	24,54
Vonkajšie schody betónové	196,23
Oporný múr	94,91
Oporný múr	108,13
<b>Spolu za Vonkajšie úpravy</b>	<b>13 934,95</b>
<b>Spolu stavby</b>	<b>493 562,92</b>
<b>Pozemky</b>	
LV č.5367 - parc. č. 1712/1 (57 m <sup>2</sup> )	1 884,99
LV č.5367 - parc. č. 1712/2 (1 274 m <sup>2</sup> )	42 131,18
LV č.5367 - parc. č. 1712/8 (1 028 m <sup>2</sup> )	33 995,96
LV č.5367 - parc. č. 2581/5 (96 m <sup>2</sup> )	3 174,72
<b>Spolu pozemky (2 455,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>81 186,85</b>
<b>Spolu VŠH</b>	<b>574 749,77</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>575 000,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 575 000,00 Eur

Slovom: Päťstosedemdesiatpäťtisíc Eur

V Košiciach dňa 28.7.2016

Ing. Ján Pojezdala

## IV. PRÍLOHY

Výpis z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č.5367 zo dňa 09.07.2016. 1A4

Informatívna kópia z mapy zo dňa 09.07.2016. 1A4

Potvrdenie o veku stavby zo dňa 09.01.2013. 1A4

Povolenie užívania nehnuteľnosti zo dňa 30.11.2015. 3A4

Poistenie nehnuteľnosti zo dňa 14.05.2013. 1A4

Daň z nehnuteľnosti zo dňa 14.03.2013. 2A4

Súhlas so stavebnými úpravami zo dňa 07.01.2015. 2A4

Projektová dokumentácia v rozsahu, situácia, pôdorys 1.PP, 1.NP, 2.NP, rez A-Á a pohľady. 1A4 + 8A3

Fotodokumentácia. 3A4

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, pre odbor - 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, odvetvie 37 03 00 - Vodohospodárske stavby a 37 10 02 Odhady hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 914 331.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 153/2016.