

Znalec: Ing. Miroslav Tokár, Bratov Baldigarovcov 13, 940 54 Nové Zámky,
mobil 0903 100 626

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

Číslo spisu (objednávky): objednávka zo dňa 04.10.2021, sp.zn. PDS-037/2-2021-JŠ

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 53/2021

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty stavby učňovské stredisko súpisné číslo 901 na parcele číslo 2479, pozemku parcelné číslo 2479, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Bánovce nad Bebravou, obec Bánovce nad Bebravou, okres Bánovce nad Bebravou, vedených na LV č. 970.

Počet strán (z toho príloh): 32 (15)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 09.11.2021

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby učňovské stredisko súpisné číslo 901 na parcele číslo 2479, pozemku parcelné číslo 2479, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Bánovce nad Bebravou, obec Bánovce nad Bebravou, okres Bánovce nad Bebravou, vedených na LV č. 970.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):

28.10.2021.

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

28.10.2021.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 04.10.2021, sp. zn PDS-037/2-2021-JŠ - príloha č. 1,

- Výzva na umožnenie obhliadky nehnuteľností za účelom vypracovania znaleckého ocenenia - príloha č. 2,

- Znalecký posudok číslo 6/2015, vypracovala znalecká organizácia Interaudit Trenčín dňa 11.05.2015 – e-mailom doručená xerokópia originálu, poskytnutý pre účely prevzatia a konfrontácie potrebných údajov a príloh,

b) podklady získané znalcom:

- poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 28.10.2021,

- Vybraná časť Znaleckého posudok číslo 94/2021, vypracoval znalec Ing. Andrej Gálik dňa 23.05.2021 - poskytnutý k nahliadnutiu originál pre účely prevzatia a konfrontácie potrebných údajov a príloh,

- Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 970 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 01.11.2021, okres Bánovce nad Bebravou, obec Bánovce nad Bebravou, katastrálne územie Bánovce nad Bebravou - príloha č. 3,

- Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 2479 - vytvorená dňa 02.11.2021 cez katastrálny portál, okres Bánovce nad Bebravou, obec Bánovce nad Bebravou, katastrálne územie Bánovce nad Bebravou - príloha č. 4,

- Užívacie povolenie, vydal Odbor výstavby Mestského národného výboru Bánovce nad Bebravou dňa 23.09.1976, číslo 2793/76 – kópia prevzatá z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 6/2015 - príloha č. 5,

- Požiarno-evakuačné plány jednotlivých podlaží – e-mailom doručené kópie od vlastníka ohodnocovaných nehnuteľností,

- Grafická schéma pre účely ohodnotenia - kópia prevzatá z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 6/2015 - príloha č. 6,

- Grafická schéma pôdorysov podlaží stavby – kópie prevzaté zo získaných „Požiarno-evakuačných plánov“ - príloha č. 7,

- Fotodokumentácia - príloha č. 8.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty,

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

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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,

- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov,

- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov,

- 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 výrobnéj 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 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:

- Všeobecná hodnota (VŠH) 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 opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnutkou.
- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
- Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- Výnosová hodnota (HV) je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

- Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami, výber vhodnej metódy vykoná znalec:

- a) porovnávací metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu,
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- d) metóda polohovej diferenciacie.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Žiadne.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Použité sú rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciacie a kombinovaná metóda.

b) vlastnícke a evidenčné údaje:

Vlastníctvo ohodnocovaných nehnuteľností bolo dokladované Výpisom z Katastra nehnuteľností, Výpisom z Listu vlastníctva č. 970 - informatívnym výpisom vytvoreným cez katastrálny portál dňa 01.11.2021, okres Bánovce nad Bebravou, obec Bánovce nad Bebravou, katastrálne územie Bánovce nad Bebravou - ktorý tvorí prílohu č. 3.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením, zameraním a fotodokumentáciou ohodnocovaných nehnuteľností som vykonal osobne dňa 28.10.2021. Obhliadky sa zúčastnil vlastníkom poverený zamestnanec.

d) technická dokumentácia:

Z príloh poskytnutých znaleckých posudkov číslo 6/2015 a 94/2021 boli prevzaté potrebné podklady a údaje, ktoré boli konfrontované so skutočným jestvujúcim technickým stavom. Z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 6/2015 boli prevzaté užívacie povolenie a grafická schéma pre účely ohodnotenia, z poskytnutých znaleckých posudkov boli získané údaje pre stanovenie východiskových hodnôt ohodnocovaných nehnuteľností a údaj o veku stavby.

Pre stanovenie východiskových, technických a všeobecných hodnôt nehnuteľností bol popis konštrukčných prvkov prevzatý z dostupných vizuálnych a hmatateľných poznatkov, získaných pri osobnej obhliadke. Rozmery stavieb a vonkajších úprav boli získané dostupným spôsobom, prevažne boli získané z poskytnutých znaleckých posudkov číslo 6/2015 a 94/2021.

e) údaje katastra nehnuteľností:

Pri porovnaní popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom bol zistený súlad.

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

Pozemky:

- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 2479.

Stavby:

- stavba učňovského strediska súpisné číslo 901 na parcele číslo 2479,

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

Predmetom ohodnotenia nie sú vonkajšie úpravy vzhľadom na ich nepresnú identifikovateľnosť v rámci bývalého celého spoločného výrobného komplexu.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Stavba učňovské stredisko s.č. 901 na p.č. 2479

POPIS STAVBY

Stavba učňovské stredisko súpisné číslo 901 sa nachádza na pozemku parcelné číslo 2479 v okresnom meste Bánovce nad Bebravou v areáli bývalého národného podniku Zornica.

Budova je nebytová, do užívania bola daná v roku 1976, využívaná ako stavba spotrebného priemysle, je trojpodlažná, konštrukčne riešená ako dvojtrakt v pozdĺžnom smere, napojená je na vnútroareálovú sieť vody, kanalizácie, plynu, elektro a ústredného vykurovania.

Prvé nadzemné podlažie dispozične pozostáva zo strihárne, výšivkárne, skladu, príručného skladu, kompresorovne, šatní a sociálnych zariadenia pre mužov a ženy, dennej miestnosti, kancelárií, komunikačných priestorov, schodiska, únikového schodiska a nákladného výťahu,

Druhé nadzemné podlažie dispozične pozostáva zo samostatných dielní výrobných priestorov, dielne mechanikov, šatní a sociálnych zariadení pre mužov a ženy, dennej miestnosti, kancelárií, komunikačných priestorov, schodiska, únikového schodiska a nákladného výťahu,

Tretie nadzemné podlažie dispozične pozostáva zo samostatných dielní výrobných priestorov, šatní a sociálnych zariadenia pre mužov a ženy, dennej miestnosti, kancelárií, príručných skladov, komunikačných priestorov, schodiska, únikového schodiska a nákladného výťahu.

Základy tvoria monolitické železobetónové pätky s hydroizoláciou, nosný systém tvorí monolitický železobetónový skelet, stropy sú prefabrikované železobetónové, strecha je dvojplášťová, strešná krytina je z hydroizolačných pásov na báze gumených klampiarskej konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, obvodový plášť je montovaný z prefabrikovaných pórobetónových panelov, vnútorné steny a priečky sú murované tehlové, v budove je vybudované jedno monolitické železobetónové schodisko a jedno požiarne oceľové schodisko, fasádne omietky sú brizolitové, vnútorné omietky vápenné hladké, doplnené v sociálnych

zariadeniach o keramický obklad, nášľapné vrstvy podláh sú v prevažnej časti priestorov liate systémom Patix, v sociálnych zariadeniach je keramická dlažba, v šatniach PVC, okná sú oceľové zdvojené, dvere drevené hladké plné alebo zasklené v oceľových zárubniach, vykurovanie je centrálné diaľkové z vedľajšej budovy kotelne, vykurovacie telesá tvoria plechové radiátory a registre, pôvodne je vybudovaný rozvod studenej a teplej vody, v roku 2013 bol vybudovaný samostatný rozvod úžitkovej vody do WC, príprava teplej úžitkovej vody je riešená cez elektrické zásobníkové ohrievače, elektroinštalácia je svetelná a motorická, vybudovaný je bleskozvod, vnútorné vybavenie tvoria umývadlá, splachovacie záchody, pisoáre a sprchy, v budove je vybudovaný rozvod stlačeného vzduchu, budova je vo vyhovujúcom technickom stave.

Prístavba je prízemná, užívaná ako skladový priestor, do užívania bola daná v roku 1989, základy tvoria monolitické železobetónové pätky s hydroizoláciou, nosný systém tvorí oceľový skelet, pozostávajúci zo stĺpov, nosníkov a strešných väzníkov, strešná krytina je z pozinkovaného trapézového plechu, dažďové zvody odvádzajú vodu do areálovej kanalizačnej siete, podlaha je asfaltová, elektroinštalácia svetelná.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 14 budovy spotrebného priemyslu

KS: 1251 Priemyselné budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Pôvodná stavba z roku 1976

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
Oz: 78,60*24,80*0,20	389,86
Vrchná stavba	
OvI: 78,60*24,80*4,80	9 356,54
OvII: 78,60*24,80*4,80	9 356,54
OvIII: 78,60*24,80*4,80	9 356,54
Zastrešenie	
Ot: 78,60*24,80*(0,50+0,20)/2	682,25
Ostatné	
Od: 6,83*6,10*(0,15+3*4,8+2,6+0,2)	722,85
Obstavaný priestor pôvodnej stavby	29 864,58

Prístavba z roku 1989

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
Oz: 10,80*42,30*0,20	91,37
Vrchná stavba	
Ov: 10,80*42,30*(4,75+5,55)/2	2 352,73
Zastrešenie	
Ot: 13,15*44,60*0,10	58,65
Ostatné	
Od: 13,50*2,30*(4,75+5,55)*0,5*0,5+1,175*4,75*0,5*44,60+1,175*5,55*0,5*44,60	349,84
Obstavaný priestor prístavby	2 852,59

Obstavaný priestor stavby celkom: 32 717,17 m³

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_k = 0,993 \text{ (montovaná z dielcov betónových tyčových)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	78,60*24,80	1949,28	Repr. 4,8		4,8
Nadzemné	2	78,60*24,80	1949,28	Repr. 4,8		4,8
Nadzemné	3	78,60*24,80	1949,28	Repr. 4,8		4,8

Priemerná zastavaná plocha:

$$(1949,28 + 1949,28 + 1949,28) / 3 = 1949,28 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$1949,28 + 1949,28) = 4,80 \text{ m}$$

$$(1949,28 * 4,8 + 1949,28 * 4,8 + 1949,28 * 4,8) / (1949,28 +$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1949,28) = 0,9323$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,8) = 0,7375$$

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	8,00	1,00	8,00	7,48
2	Zvislé konštrukcie	21,00	1,00	21,00	19,62
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	10,29
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	5,61
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,87
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,94
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	5,61
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,81
9	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,94
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,81
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	2,81
12	Vráta	1,00	1,00	1,00	0,94
13	Okná	5,00	1,00	5,00	4,68
14	Povrchy podláh	3,00	1,30	3,90	3,65
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	3,74
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,61
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,94
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,50	3,00	2,81
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,87
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,87
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	2,81
24	Výťahy	1,00	1,00	1,00	0,94
25	Ostatné	5,00	2,00	10,00	9,35
Spolu		100,00		106,90	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 106,90 / 100 = 1,0690$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,01$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$
 $VH = 71,57 €/m^3 * 2,707 * 1,0690 * 0,9323 * 0,7375 * 0,993 * 1,01$
 $VH = 142,8188 €/m^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Stavba učňovské stredisko s.č. 901 na p.č. 2479	1976	45	35	80	56,25	43,75
Prístavba	1989	32	35	67	47,76	52,24

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1976		
Východisková hodnota	$142,8188 €/m^3 * 29864,58 m^3$	4 265 223,48
Technická hodnota	43,75 % z 4 265 223,48 €	1 866 035,27
Prístavba z roku 1989		
Východisková hodnota	$142,8188 €/m^3 * 2852,59 m^3$	407 403,48
Technická hodnota	52,24 % z 407 403,48 €	212 827,58

Vyhodnotenie:

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1976	4 265 223,48	1 866 035,27
Prístavba z roku 1989	407 403,48	212 827,58
Spolu	4 672 626,96	2 078 862,85

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Nehuteľnosť sa nachádza v zastavanom území okresného mesta Bánovce nad Bebravou v rovnomennom katastrálnom území. Okresné mesto Bánovce nad Bebravou je vzdialené komunikáciami cca 30 km juhovýchodne od centra krajského mesta Trenčín. Ohodnocovaná stavba sa nachádza na ulici Textilná 4, pešou chôdzou cca 450 m východne od centra mesta. Okresné mesto Bánovce nad Bebravou má podľa údaju z internetovej stránky cca 19.323 obyvateľov. V meste je základná škola, materská škola, predajne potravinárskeho tovaru, pohostinstvá, predajne nepotravinárskeho tovaru, predajňa pohonných látok, zariadenie pre údržbu a opravu motorových vozidiel, predajňa súčiastok a príslušenstva pre motorové vozidlá, hotel, penzión, turistická ubytovňa, komerčné poisťovne, komerčné banky, bankomaty, lekárne a výdajne liekov, samostatné ambulancie praktického lekára pre dospelých, praktického lekára pre deti a dorast, lekára stomatóloga, praktického lekára gynekológa, kúpalisko, telocvičňa, futbalové ihrisko, knižnica, kino, pošta, káblová televízia, verejný vodovod, verejná kanalizácia, kanalizačná sieť pripojená na ČOV, rozvodná sieť plynu, vlaková zástavka. V blízkosti ohodnocovaných nehnuteľností sa nachádza lekáreň, základná škola, reštaurácia, múzeum a ďalšie. V areáli bývalého výrobného komplexu Zornica sa nachádzajú zariadenia, ktoré produkujú nepatrný hluk z výrobných hál a súvisiacich zásobovacích

dopravných prostriedkov. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na všetky základné inžinierske siete. Okolité pozemky sú rovinné.

b) analýza využitia nehnuteľnosti:

Ohodnocovaná stavba je vybudovaná pre účely šitia textilných výrobkov, s iným účelom, neuvažujem. Využitie pozemku je obmedzené.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 970 z Katasterportálu je v časti Poznámky uvedené -

P 180/2021 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva na nehnuteľn.parc. CKN č. 2479 a stavba so s.č.901 na parc. CKN č. 2479-učňovské stredisko, záložný veriteľ Československá obchodná banka, a.s., Žitkova 11, 811 02 Bratislava, IČO 36 854 140.- 1188/21.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 970 z Katasterportálu je v časti Ťarchy uvedené:

Pod V 270/07 zriaďuje sa záložné právo č. ZN/815007 -313/090/2007 na nehnuteľn.p.č. registra 'C' 2479, p.č.registra 'E'- 1348/55, ;stavby so s.č.901 na 2479-učňovské stredisko, v prospech záložného veriteľa ISTROBANKA, a.s.,Laurinská 1, 81101 Bratislava, IČO 31 331 491 - 289/07;Z 1183/07-27/08;Z 1125/07-30/08; Z 65/08-151/08;- Z 344/08-585/08;Z 547/2018-815/18;

Pod V 1301/2015 z 04.09.2015 vzniká vecné bremeno spočívajúce v práve vstupu, prechodu a prejazdu a vedenia inžinierskych sietí z verejnej komunikácie k nehnuteľnostiam parc. CKN č. 2477/1, 2497/1,2497/24 v prospech vlastníka pozemku parc.CKN č. 2479 / zastavané plochy a nádvoria o výmere 2611 m² / a stavby súp.č. 901 na parc.CKN č. 2479. - 1563/15; 2297/18; 2316/18; 95/20; 970/20.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe, ohodnocovaná stavba sa nachádzajú v meste Bánovce nad Bebravou s počtom cca 19.323 obyvateľov a to v časti mesta vhodnej k bývaniu, situovanej na okraji mesta, ktorá nadväzuje na priemyselnú zónu mesta, ide o nehnuteľnosť, ktoré nevyžaduje opravu, ale len bežnú údržbu, prevládajúcu zástavbu v okolí nehnuteľnosti tvoria objekty ľahkej výroby bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na skladovanie a dopravu, príslušenstvo nehnuteľnosti je bez dopadu na hodnotu ohodnocovanej nehnuteľnosti, typ nehnuteľnosti s parkoviskom a dispozičné riešenie stavby je veľmi priaznivé, mesto Bánovce nad Bebravou má evidovanú mieru nezamestnanosti do 10%, hustota obyvateľstva v mieste stavby je priemerná, orientácia hlavných miestností je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná, okolité pozemky sú rovinné, v okolí budovy sa nachádzajú nasledovné vnútroareálové inžinierske siete, elektro, vody, plynu, kanalizácie, telefónu a diaľkového vykurovania z areálovej susediacej kotolne, dopravu v okolí nehnuteľnosti tvorí železnica, autobus, miestna doprava a taxi služba, občiansku vybavenosť v meste tvorí okresný súd, banky, daňový úrad, stredné školy, nemocnica, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby, prírodná lokalita v bezprostrednom okolí tvorí mestský park západne komunikáciami cca 350 m, v okolí je bežný hluk a prašnosť od dopravy, možnosti zmeny v zástavbe sú bez zmeny, nie je žiadna možnosť ďalšieho rozšírenia, je možný bežný prenájom nehnuteľnosti, podľa názoru znalca ide o priemernú nehnuteľnosť.

Koeficient polohovej diferenciacie som stanovil z tabuľky č. 7 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanú Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Jeho hodnota pre nebytové budovy a ostatné stavby v okresných mestách sa pohybuje od 0,30 do 0,40. Stanovil som hodnotu 0,40.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200

II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,400	13	5,20
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,400	30	12,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	8	6,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,400	7	2,80
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
6	Typ nehnuteľnosti				
	veľmi priaznivý - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom a dvorom	I.	1,200	10	12,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,800	9	7,20
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,800	6	4,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,400	5	2,00
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia	I.	1,200	7	8,40
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,800	7	5,60
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,800	10	8,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,400	8	3,20
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20

16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,040	7	0,28
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,400	4	1,60
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,400	20	8,00
	Spolu			180	107,48

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 107,48 / 180$	0,597
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 2\,078\,862,85 \text{ €} * 0,597$	1 241 081,12 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Ohodnocovaná nehnuteľnosť je využívaná pre výrobné účely. Objekt je súčasťou uzatvoreného prevádzkového areálu, napojený na verejnú inžiniersku sieť v rámci areálu.

Ohodnocovaná stavba je vybavená príslušným technologickým zázemím. Vzhľadom na veľkosť podlahových plôch ako aj dostatočného manipulačného priestoru je možné objekt do budúcnosti využiť aj pre iné výrobné účely resp. pre skladovacie účely, prípadne v logistickom priemysle s primeraným administratívnym zabezpečením.

Z hľadiska metodiky ohodnocovania uvažujem využitie objektu pre výrobné, skladovacie prípadne logistické aktivity v kombinácii so súvisiacimi administratívnymi priestormi. Miera rizika je v konkrétnom prípade uvažovaná na úrovni 8 % z dôvodu vyššej pravdepodobnosti nemožnosti plnohodnotného užívania nehnuteľností pre dlhodobý podnikateľský zámer. Uvedená lokalita má po dobu uvažovaného prenájmu 10 rokov všetky predpoklady pre prevádzku predpokladaného charakteru. Základná úroková sadzba ECB k dátumu ohodnotenia 0,00% (vo výpočte je nutne stanovená hodnota 0,01%). Daň z príjmu je uvažovaná pre právnické osoby vo výške 22%.

Hrubý výnos

Objekt bol v čase obhliadky využívaný na účely výroby prevažne pánskych košiel. Z dôvodu nedostatočných resp. nepredložených podkladov, hrubý výnos uvažujem na základe objektivizácie dosiahnuteľných prenájmov v danej lokalite.

Využitelnú plochu jednotlivých podlaží uvažujem v odporúčanej hodnote 0,75 z celkovej zastavanej plochy podlažia objektu.

Pre potreby výpočtu hrubého výnosu objektu sú uvažované nasledovné nájomné bez DPH s predpokladom ich dosahovania v predpokladanej dobe trvania nájmu 3,5 €/m² (t.j. 3,0*1,2*12=50,4 €/m²/rok s DPH)

V cene nájmu nie sú zohľadnené ostatné náklady na energie a služby poskytované vlastníkom objektu, tieto by boli platené osobitne v závislosti od skutočnej alebo pomerovej spotreby energií a využívaných služieb. Z hľadiska metodiky výpočtu sú zadávané hodnoty vrátane DPH.

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
Prvé nadzemné podlažie	78,60*24,80*0,75	1 461,96	m ²	50,40	73 682,78
Druhé nadzemné	78,60*24,80*0,75	1 461,96	m ²	50,40	73 682,78

podlažie					
Tretie nadzemné podlažie	78,60*24,80*0,75	1 461,96	m ²	50,40	73 682,78
Hrubý výnos spolu:					221 048,34

Náklady

Náklady sú so zohľadnením osobitnej úhrady za energie a ostatné poskytované služby, ktoré sú nájomcami platené osobitne podľa skutočnej alebo pomerovej spotreby a podľa poskytovaných služieb.

Prevádzkové náklady (daň z nehnuteľnosti, poistenie nehnuteľností, vecné poistenie, poistenie zákonnej zodpovednosti, náklady na vedľajšie objekty, čistenie chodníkov a iné): odporúčaná hodnota je v rozmedzí 16% - 22% z hrubého výnosu. Vzhľadom na nedostatočné podklady s prihliadnutím na osobitné platenie nákladov za spotrebované energie, stanovujem prevádzkové náklady v súvislosti s prenájmom nehnuteľností v celkovej výške 16% z hrubého výnosu.

Náklady na údržbu stanovujem vzhľadom na vek objektu, prevádzku ako aj súčasný technický stav vo výške 1 % z východiskovej hodnoty stavby.

Správne náklady (náklady v súvislosti s chodom nehnuteľností ako uzatvorenie nájomných zmlúv, zmeny nájomného, vyberanie alebo vymáhanie nájomného, zabezpečovanie opráv, údržby, kontrola platobných stykov, vedenie účtu, daňové priznanie a iné), správne náklady stanovujem 3 % z hrubého výnosu.

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
prevádzkové náklady	16,00 % z 221 048,34	35 367,73
Náklady na údržbu		
Náklady na údržbu	1,00 % z (4 672 626,96 * 1,2)	56 071,52
Správne náklady		
Správne náklady	3,00 % z 221 048,34	6 631,45
Náklady spolu:		98 070,70

Odhad straty

Odhad straty nájmu je stanovený na základe predpokladanej trojmesačnej výpovednej lehoty, ktorá predstavuje stratu cca 8 % hrubého výnosu pri viacerých prenájdoch.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	8% z 221 048,34	17 683,87

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
221 048,34	98 070,70	17 683,87	105 293,77

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:

10 r.

Základná úroková sadzba ECB:

$i = 0,01$ %/rok

Miera rizika:

$r = 8,00$ %/rok

Zaťaženie daňou z príjmu:

$d = 1,88$ %/rok

Úroková miera:

$u = 0,01 + 8,00 + 1,88 = 9,89$ %/rok

Kapitalizačný úrokomer:

$k = 9,89 / 100 = 0,0989$

Likvidačná hodnota

Likvidačná hodnota je všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciacie zníženej o náklady spojené s likvidáciou formou predaja. Náklady spojené s likvidáciou sú najmä poplatky spojené s predpokladaným budúcim prevodom. Likvidačná hodnota je stanovená 0,3 % zo všeobecnej hodnoty.

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		1 241 081,12
Likvidačné náklady:		
Náklady spojené s likvidáciou	0,30 % z 1 241 081,12 €	3 723,24
Likvidačná hodnota:		1 237 357,88

Výnosová hodnota

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

$$HV = 105\,293,77 * \frac{(1+0,0989)^{10} - 1}{(1+0,0989)^{10} * 0,0989} + \frac{1\,237\,357,88}{(1+0,0989)^{10}}$$

$$HV = 650\,053,27 + 481\,851,92 = 1\,131\,905,19 \text{ €}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH): 2 078 862,85 €

Výnosová hodnota (HV): 1 131 905,19 €

Určenie váh podľa ÚSI:

Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{2\,078\,862,85 - 1\,131\,905,19}{1\,131\,905,19} \right| * 100 = 83,66\%$$

Váha technickej hodnoty: b = 1

Váha výnosovej hodnoty: a = 9,37

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

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

$$VŠH_s = \frac{(9,37 * 1\,131\,905,19) + (1 * 2\,078\,862,85)}{9,37 + 1} = 1\,223\,222,23 \text{ €}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	1 241 081,12
Kombinovaná metóda	1 223 222,23

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

VŠH stavieb = 1 241 081,12 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

POPIS

Pozemok parcelné číslo 2479 je zaradený v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie. Pozemok sa nachádza v zastavanom území obce Bánovce nad Bebravou v rovnomennom katastrálnom území. Okresné mesto Bánovce nad Bebravou má podľa údajov z internetovej stránky cca 19.323 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádza ohodnocovaný pozemok je možnosť napojenia na všetky základné inžinierske siete. Ohodnocovaný pozemok je rovinatý.

Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkových osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\check{S}HPOZ = M \times V\check{S}HMJ \quad [Sk],$$

kde:

M - výmera pozemku v m²,

V \check{S} HMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciacie sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\check{S}HMJ = VHMJ \times kPD \quad [Sk/m^2],$$

kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky.

kPD je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$kPD = kS \times kV \times kD \times kF \times kI \times kZ \times kR \quad [-],$$

kde:

kS - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00),

kV - koeficient intenzity využitia (0,50-2,00),

kD - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20),

kF - koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,00),

kI - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50),

kZ - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00-3,00),

kR - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99).

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2479	zastavané plochy a nádvoría	2611	2611,00	1/1	2611,00

Obec:

Bánovce nad Bebravou

Východisková hodnota:

VHMJ = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00

k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,50 * 2,50 * 1,00$	4,1250
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 4,1250$	41,09 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 2\,611,00 \text{ m}^2 * 41,09 \text{ €/m}^2$	107 285,99 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

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 a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Zadávateľ znaleckého posudku požadoval stanoviť všeobecnú hodnotu uvedených nehnuteľností v zmysle objednávky. VŠH je čiastkovo rozpísaná v rekapitulácii.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Stavba učňovské stredisko s.č. 901 na p.č. 2479	1 241 081,12
Pozemky	
pozemok - parc. č. 2479 (2 611 m ²)	107 285,99
Všeobecná hodnota celkom	1 348 367,11
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 350 000,00

Slovom: Jedenmilióntristopäťdesiatisíc Eur

V Nových Zámkoch, dňa 9.11.2021

Ing. Miroslav Tokár

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 04.10.2021, sp. zn PDS-037/2-2021-JŠ – 1 strana,
 - Výzva na umožnenie obhliadky nehnuteľností za účelom vypracovania znaleckého ocenenia – 2 strany
 - Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 970 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 01.11.2021, okres Bánovce nad Bebravou, obec Bánovce nad Bebravou, katastrálne územie Bánovce nad Bebravou – 3 strany,
 - Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 2479 - vytvorená dňa 02.11.2021 cez katastrálny portál, okres Bánovce nad Bebravou, obec Bánovce nad Bebravou, katastrálne územie Bánovce nad Bebravou – 1 strana,
 - Užívacie povolenie, vydal Odbor výstavby Mestského národného výboru Bánovce nad Bebravou dňa 23.09.1976, číslo 2793/76 – 2 strany,
 - Grafická schéma pre účely ohodnotenia – 2 strany,
 - Grafická schéma pôdorysov podlaží stavby - 3 strany,
 - Fotodokumentácia - 1 strana.
- Spolu: 15 strán

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 913556.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 53/2021.

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