

Znalec : Ing. Mochnacký Ján

Adresa výkonu činnosti znalca : Pod Šibeňou horou č.36, 085 01 Bardejov,
t.č. 054/472 50 21, 0903 627 463, janomochnacky@gmail.com

Evidenčné číslo znalca : 912391

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

Číslo spisu (objednávky): objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 24.4.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 27/2023

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty stavby " Iná budova" č.s.3228 na pozemku - parcele KN č. 525 s príslušenstvom a pozemok - parcela KN č.525 v k.ú. Prešov, ul. Svätoplukova 6, obec Prešov, okres Prešov, pre právny úkon prechodu vlastníckeho práva - výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zák.č.527/2002 Z.z o dobrovoľných dražbách v znení neskorších zmien a doplnkov .

Počet strán (z toho príloh): sedemdesiat (70) vrátane osemnástich (18) príloh

Počet vyhotovení: šesť

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby " Iná budova" č.s.3228 na pozemku - parcele KN č. 525 s príslušenstvom a pozemok - parcela KN č.525 v k.ú. Prešov, ul. Svätoplukova 6, obec Prešov, okres Prešov.

2. Účel znaleckého posudku:

Právny úkon prechodu vlastníckeho práva - výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zák.č.527/2002 Z.z o dobrovoľných dražbách v znení neskorších zmien a doplnkov

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno technického stavu) : 27.5.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 27.5.2023

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a.) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka Sp. zn.: PDS-053/18-2020 Profesionálnej dražobnej spoločnosti, s.r.o. Masarykova 21, Košice na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 27.4.2023 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty stavby " Iná budova" č.s.3228 na pozemku - parcele KN č. 525 s príslušenstvom a pozemok - parcela KN č.525 v k.ú. Prešov, ul. Svätoplukova 6, obec Prešov, okres Prešov, pre právny úkon prechodu vlastníckeho práva - výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zák.č.527/2002 Z.z o dobrovoľných dražbách v znení neskorších zmien a doplnkov (originál).
- Výzva na umožnenie vykonania ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom a umožnenie predmetu dražby, Sp. zn.: PDS-053/17-2020 zo dňa 27.4.2023 vydaná dražobníkom oprávneného k vykonaniu dobrovoľných dražieb Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, Košice pre záložcov JUDr. Baník Marián a Ivana Baníkova (originál)
- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č.80/2020/RCWO/GRE zo dňa 13.02.2020 vydané Tatra Banka a.s.. Bratislava pre Okresný úrad Prešov, katastrálny odbor na nehnuteľnosť " Iná budova" č.s.3228 na pozemku - parcele KN č. 525 s príslušenstvom a pozemok - parcela KN č.525 v k.ú. Prešov, ul. Svätoplukova 6, obec Prešov, okres Prešov.
- Znalecký posudok č.24/2009 zo dňa 21.5.2009 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty budovy č.s.3228 s príslušenstvom na pozemku - parcele KN č.525 s príslušenstvom a pozemok - parcela KN č.525 v k.ú. Prešov pre právny úkon uzatvorenia záložnej zmluvy vypracovaný znalcom Ing. Juraj Miškovič, Ľ. Štúra 11, 045 01 Moldava nad Bodvou.
- Potvrdenie o určení súpisného čísla č.610-P-26/98 - dom. kat. zo dňa 21.01.1998 vydané Mestom Prešov. Podľa potvrdenia stavba č.s.3228 bola postavená v roku 1923.
- Nájomná zmluva na dobu určitú od 1.1.2020 do 31.12.2019 medzi JUDr. Marián Baník , Ivana Baníková a Fields s.r.o., Svätoplukova 6, 080 01 Prešov zo dňa 31.12.2019. Predmetom prenájmu sú nebytové priestory o výmere 25,32m2 100m2 v stavbe " Iná budova" č.s.3228 v k.ú. Prešov za účelom užívania pre podnikateľské účely ako aj účely vedenia sídla firmy. Priestor o výmere 33,29m2 bude využívaný ako sklad a priestor o výmere 100m2 bude využívaný ako kaviareň, kancelária a sociálne zázemie .Nájomné stanovené dohodu strán vo výške 11 400 €/rok.
- Zmluva o postúpení práv a povinnosti z nájomnej zmluvy medzi JUDr. Marián Baník, Ivana Baníkova a súčasný nájomca Fields s.r.o., Svätoplukova 6, Prešov a novým nájomcom Teploenergo Slovakia spol. s r.o., Budovateľská 29, Vranov nad Topľou zo dňa 1.10.2020. Predmetom prenájmu sú nebytové priestory o výmere 25,32m2 a priestoru 100m2 v stavbe " Iná budova" č.s.3228 v k.ú. Prešov. Odplata medzi Postupcom a Postupníkom je dohodnutá v osobitnej dohode o odplate. Táto osobitná dohoda aj napriek požiadavke znalca nebola predložená.
- Návrh na vydanie neodkladného opatrenia - žalobca Teploenergo Slovakia spol s.r.o., Vranov nad Topľou a žalovanými JUDr. Marián Baník a Ivana Baníkova zo dňa 26.10.2020 podaný na Okresný súd Prešov vo výkone práv vyplývajúcej z uzatvorenej nájomnej zmluvy.
- Uznesenie Okresného súdu v Prešove Sp.zn.19C/94/2020-17, IČS : 8120212319 zo dňa 30.11.2020 v právnej veci žalobcu Teploenergo Slovakia spol s.r.o., Vranov nad Topľou proti JUDr. Marián Baník a Ivana Baníkova o návrhu na vydanie neodkladného opatrenia

- Rozhodnutie č.330091/2022 zo dňa 7.4.2022 vydané Mestom Prešov na daň z nehnuteľnosti za zdaňovacie obdobie 2022 pre daňovníka Ivana Baníková, Horská 959/20, 044 24 Poproč.
- Všeobecné záväzné nariadenie mesta Prešov č.10/2022, ktorým sa mení a dopĺňa VZN č.12/2015 o miestnych daniach
- Prehľad nájomníkov za rok 2017 vypracovaný K'FOOD Distribution s.r.o., Svätoplukova 6, 080 01 Prešov - prenájom jednotlivých nebytových priestorov stavby " Iná budova č.s.3228" v členení podľa priestorov , prenajatej plochy , mesačného nájmu a mesačných platieb za služby s tým súvisiace.

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, listu vlastníctva č. 7046 , k.ú. Prešov, obec Prešov, okr. Prešov zo dňa 24.5.2023 , vytvorený cez katastrálny portál ÚGKaK SR
- Výpis z katastra nehnuteľností, listu vlastníctva č. 6492 , parcela KN č.9879/1, k.ú. Prešov, obec Prešov, okr. Prešov zo dňa 24.5.2023 , vytvorený cez katastrálny portál ÚGKaK SR
- Výpis z katastra nehnuteľností, listu vlastníctva č. 9551 , k.ú. Prešov, obec Prešov, okr. Prešov zo dňa 24.5.2023 , vytvorený cez katastrálny portál ÚGKaK SR
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č.525 v k.ú. Prešov, obec Prešov, okr. Prešov zo dňa 24.5.2023, vytvorená cez katastrálny portál ÚGKaK SRZ
- Znalecký posudok č.55/2020 zo dňa 5.10.2020 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty budovy č.s.3228 s príslušenstvom na pozemku - parcele KN č.525 s príslušenstvom a pozemok - parcela KN č.525 v k.ú. Prešov pre právny úkon prechodu vlastníckeho práva - výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zák.č.527/2002 Z.z o dobrovoľných dražbách v znení neskorších zmien a doplnkov vypracovaný znalcom Ing. Mochnacký Ján, Pod Šibeňou horou 36, 085 01 Bardejov.
- Zameranie a náčrt skutkového stavu zo dňa 27.5.2023
- Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti zo dňa 24.5.2023 a 27.5.2023
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 24.5.2023 a 27.5.2023
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; www.trh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Vyhláška č.382/2004 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky zo dňa 26.5.2004 o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Vyhláška č.490/2004 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky zo dňa 23.8.2004 ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a zmene a doplnení niektorých predpisov v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Zákon č. 527/2002 Z.z o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č.323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších zmien a doplnkov
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Národná banka Slovenska - vybrané makroekonomické ukazovatele 1.Q.2023
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ I. štvrtrok 2023 spracované pomocou pomeru cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3, software HYPO 21.00.003

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2023.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: neboli uplatnené.

Zadávateľ žiada ohodnotiť aj vlastnícky nepodložené stavby : nie

Zadávateľ žiada vykonať ohodnotenie pozemkov podľa predloženého geometrického plánu : nie

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

Príloha č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov. Použitá je **metóda polohovej diferenciácie a kombinovaná metóda**. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty je možné, pretože stavba Iná budova č.s.3228 na parcele KN č. 525 s príslušenstvom môže dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ stavby je vytvorený v m3 a 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 2023.

Znalec pri vypracovaní znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov

b. Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. **7 046** v k. ú. Prešov

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

Časť A : Majetková podstata

Pozemky registra " C" evidované na katastrálnej mape

Parcela KN č. 525 o výmere 384 m², druh zastavané plochy a nádvoria

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 3228 evidovanej na pozemku parcelné číslo 525

Legenda :

Spôsob využívania pozemku :

16 - Pozemok na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Stavby :

Iná budova č.s.3228 na parcele KN č. 525

Legenda :

Druh stavby :

20- Iná budova

katastrálne územie : Prešov

obec : Prešov

okres : Prešov

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby :

Účastník právneho vzťahu : Vlastník

1 Baník Marián, JUDr. a Ivana r. Tordaiová, Horská 20, Poproč, SR

Dátum narodenia : 08.11.1963

Dátum narodenia : 23.01.1968

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Poznámka :

P 35/2020 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva (V 3592/2018) od: Tatrabanka, a.s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava 1, IČO: 00686930 k nehnuteľnosti a to: pozemok registra CKN 525 a stavba-iná budova, súp. č. 3228 na parcele CKN 525 vlastníka pod B1 v podiele 1/1 - číslo zmeny 1146/2020

Poznámka :

P 168/2020 - Uznesenie Okresného súdu Prešov č. 2R/2/2019 zo dňa 17.02.2020 o vyhlásení konkurzu na majetok dlžníka: K'Food Distribution s.r.o., Svätoplukova 6, 080 01 Prešov, súd ustanovil správcu: LEGATOs Recovery k.s., Bardejovské kúpele 30, 086 31 Bardejov, IČO: 47256184 na nehnuteľnosti a to: parcela CKN 525 a stavba- iná budova, s.č. 3228 na parcele CKN 525 - číslo zmeny 4912/2020

P 268/2020 - Oznámenie o začatí súdneho konania sp. zn. 19C/34/2020 podané na Okresnom súde v Prešove dňa 28.10.2020 o nariadení neodkladného opatrenia, zákaz akýmkoľvek spôsobom rušiť alebo inak obmedziť žalobcu pri výkone práv vyplývajúcich z uzavretej Nájomnej zmluvy zo dna 31. 12. 2019, žalobca: Teploenergo Slovakia spol. s r.o., Budovateľská. 1283/29, 093 01 Vranov nad Topľou, IČO: 36512206, žalovaný.: JUDr. Marián Baník, Horská 20, 044 24 Poproč, nar. 08. 11. 1963 a Ivana Baníková, Horská 20, 044 24 Poproč, nar. 23. 01. 1968 k nehnuteľnosti a to: na parcelu CKN 525 a stavbu - in. budovu, s. c. 3228 na parcele CKN 525 vlastníka pod B1 v podiele 1/1 - číslo zmeny 6857/2020

P 273/2020, P 282/2020 - Informatívna poznámka o začatí súdneho konania sp. zn. 29C/93/2020 podaného na Okresnom súde v Prešove dňa 28.10.2020 o určenie neplatnosti zmlúv o zriadení záložného práva, žalobca v 1. rade: JUDr. Marián Baník, Horská 20, 044 24 Poproč, nar. 08. 11. 1963, žalobca v 2. rade: Ivana Baníková, Horská 20, 044 24 Poproč, nar. 23. 01. 1968, žalovaný: Tatra banka, a.s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, ICO: 00685930 a návrh na vydanie neodkladného opatrenia vo veci zákazu speňažovania nehnuteľnosti navrhovateľov a iného nakladania s nehnuteľnosťou podané na Okresnom súde v Prešove dňa 28. 10. 2020 sp. zn. 9C/94/2020, navrhovateľa: JUDr. Marián Baník, Horská 20, 044 24 Poproč, nar. 08. 11. 1963 a Ivana Baníková, Horská 20, 044 24 Poproč, nar. 23. 01. 1968, odporca: LEGATOs Recovery k. s., Bardejovské kúpele 30, 086 31 Bardejov, ICO: 47256184 k nehnuteľnosti a to: na parcelu CKN 525 a stavbu - in. budovu, s. č. 3228 na parcele CKN 525 vlastníka pod B1 v podiele 1/1 - číslo zmeny 6966/2020, 7086/2020

P 333/2022 - Rozhodnutie Mesta Prešov, Hlavná 73, 080 01 Prešov c. k. 1936/2022, zo dňa 12. 08. 2022 o zriadení záložného práva na zabezpečenie daňového nedoplatku a daňovej pohľadávky (zákaz nakladania bez súhlasu správcu dane) na parcele CKN 525 vlastníka pod B1 v podiele 1/1, Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 19. 09. 2022 - číslo zmeny 7094/2022

Titul nadobudnutia :

Kúpna zmluva V 3886/2006

C. Ďarchy:

Por.č.:

V 2775/2009-Zmluva o záložnom práve pre Tatra banka, a.s., Hodžovo nám.3,811 06 Bratislava /00686930/ na parc.KN 525 a stavbu čs 3228 na parc.KN 525;

V 2148/2010-Zmluva o zriadení záložného práva pre Tatra banka,a.s., Hodžovo nám.3,811 06 Bratislava 1 /00686930/ na parc.KN C 525 a stavba čs 3228 na parc.KN C 525;

V 3222/2011-Zmluva o záložnom práve pre Tatra banka, a.s., Hodžovo nám.3,811 06 Bratislava /00686930/ na stavbu čs 3228 na parc.KN C 525 a parc.KN C 525;

V 3592/2018-Zmluva o záložnom práve pre Tatra banka, a.s., Hodžovo nám.3,811 06 Bratislava /00686930/ na stavbu čs 3228 na parc.KN C 525 a parc.KN C 525; -vklad povolený dňa 19.6.2018 -číslo zmeny 4683/2018

V 7935/2018-Zmluva o záložnom práve pre Tatra banka, a.s., Hodžovo nám.3,811 06 Bratislava /00686930/ na stavbu čs 3228 na parc.KN C 525 a parc.KN C 525; -vklad povolený dňa 28.11.2018 -číslo zmeny 8462/2018

Vecné bremeno spočívajúce v práve prechodu peši a motorovým vozidlom cez parcelu KN č. 525 ku parcele KN č. 524/2 ako prístupová cesta pozemku KN 525 podľa V-442/1998- číslo zmeny 2291/98,

Rozhodnutie OU PO KO č. X 136/2019/Se-8 zo dňa 30.3.2020- číslo zmeny 5350/20

Z 7523/2022 - Rozhodnutie Mesta Prešov, Hlavná 73, 080 01 Prešov č. k. 1936/2022, zo dna 12. 08. 2022 o zriadení záložného práva na zabezpečenie daňového nedoplatku a daňovej pohľadávky (zákaz nakladania bez súhlasu správcu dane) na parcele CKN 525 vlastníka pod B1 v podiele 1/1, Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 19. 09. 2022 - číslo zmeny 7094/2022

Iné údaje :

Bez zápisu

c, Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 24.5.2025 účasti Mgr. Jany Študentovej - prokurista Profesionálnej dražobnej spoločnosti s.r.o Košice a 27.5.2023 za účasti spoluvlastníka JUDr. Baníka Mariána. Zameranie nehnuteľností vykonané dňa 27.5.2023.

d, Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :

Čiastočná technická dokumentácia bola poskytnutá a bola porovnaná so skutkovým stavom. Skutkový stav bol zistený meraním a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku. Doklady o pôvodnom veku stavby sa zachovali. Znalec prevzal rok začatia užívania stavby č.s.3228 zo znaleckého posudku č. 24/2009 z rozhodnutia a pridelení súpisného čísla vydaného Mestom Prešov - rok 1923. Stavba v priebehu životnosti bola zásadne zhodnocovaná do stavu k dňu miestneho šetrenia.

Uvedenému obdobiu zodpovedá konštrukčné, materiálové aj dispozičné riešenie ohodnocovanej nehnuteľnosti príslušenstvom.

Porovnanie stavebno- právnej dokumentácie :

- Realizácia výstavby stavby č.s.3228 na parcele KN č.525 - so súhlasom príslušných úradov,

Hodnotenie zabezpečenia prístupu :

Prístup ku hodnotenej nehnuteľnosti je z miestnej komunikácie parc. KN č. 9679/1 (list vlastníctva č.6492, vlastník Mesto Prešov, druh pozemku - zastavané plochy a nádvoría, spôsob využívania pozemku : 22 - pozemok na ktorom je postavená inžinierska stavba) .

e. Údaje katastra nehnuteľnosti, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľnosti so zisteným skutočným stavom : Popisné a geodetické údaje boli zabezpečené znalcom (aktuálne výpisy z listu vlastníctva a informatívna kópia z mapy) a boli porovnané so skutkovým stavom.

Zistené skutočnosti v popisných a geodetických údajoch katastra :

- Stavba : Iná budova č.s.3228 na parcele KN č.525 je evidovaná v popisných údajoch katastra a v geodetických údajoch
- Kód využitia stavby : Iná budova č.s.3228 na parcele KN č.525 uvedený na liste vlastníctva č. 7046 je v súlade so skutkovým stavom
- Kód využitia pozemku parcely KN č. 525 uvedený na liste vlastníctva č. 7046 j v súlade so skutkovým stavom

f, Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia, stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľnosti sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené :

Nebytová budova - Iná budova č.s. 3228 na parcele KN č.525

Vonkajšie úpravy na parcele KN č.525

Pozemok - parcely KN č.525

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Iná budova č.s.3228 na pozemku - parcele KN č.525 v k.ú.Prešov

POPIS STAVBY

Ohodnocovaná je stavba - " Iná budova " č.s.3228 s príslušenstvom , ktorá sa nachádza v k.ú. Prešov v rádovej zástavbe po pravej strane miestnej komunikácie ul. Svätoplukovej v centrálnej časti krajského mesta Prešov. Ul. Svätoplukova bezprostredne nadväzuje na Františkánske námestia a ul. Hlavnú v Prešove.

Objekt je dispozične riešený ako stavba obdĺžnikového tvaru s prevažujúcou pultovou strechou v rádovej zástavbe charakteristickej pre mestskú zástavbu. " Iná budova " č.s.3228 je tradične murovaná stavba s klenbovými stropmi, dreveným sedlovým krovom so stojacou stolicou v prednej časti a pultovým stropom v dvornej časti.

Iná budova č.s. 3228 pozostáva z podzemného podlažia (skr.PP), 1 nadzemného podlažia (skr. 1.NP) a 2.nadzemného podlažia (skr.2.NP).

Konštrukčné riešenia a technické vybavenie : " Iná budova " č.s.3228 založená na kamenných a betónových základových pásoch. Konštrukčne stavba je tradične murované z kameňa a tehál . Vzadu v dvornej časti je časť budovy zrealizovaná z 1.nadzemného podlažia s pultovou strechou z pozinkovaného plechu. Strecha stavby je sedlová a v dvornej časti pultová s krytinou z azbestocementových šablón, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu . Vonkajšia povrchová úprava - omietka vápenná štuková, obklad fasády z ulice Svätoplukovej z prírodného kameňa. Bleskozvod je prevedený.

Stavba spĺňa podmienky pre **budovu** - pretože súčet objemov voľných nadzemných priestorov ohraničených zvislými nosnými konštrukciami a stropom majúcih pôdorysný rozmer vo všetkých smeroch minimálne 10,00m tvorí z objemu obštaného priestoru nadzemnej časti menej ako 50%. Ohodnocujeme je ako **budovu pre obchod a služby**, podľa Opatrenia ŠÚ SR č.128 zo dňa 3.4.2000 ide o budovy predajni - **KS 1230**.

Iná budova č.s. 3228 je napojená na vodovod, kanalizácia do verejnej siete, plyn a verejnú el. sieť.

Podľa predložených podkladov , podľa zisťovania znalcom a vyjadrenia účastníkov miestneho šetrenia stavba bola užívania schopná od r. 1923 a v priebehu životnosti bola zásadne zhodnocovaná (roky 2000 až rok 2008). V roku 2019 boli zrealizované stavebné úpravy - zmena účelu využitia časti stavby na kaviareň s príslušenstvom. Predpokladaná životnosť haly so zvislou nosnou konštrukciou tradične murovanou je spravidla 100 rokov. Vzhľadom k tomu, že priebehu životnosti bola zhodnocovaná, určíme ďalšiu životnosť analytickou metódou. Údržba priemerná.

KS 1230, JKSO 800, (4.Q.1996 - 1.Q.2023), kcú = 3,547, km = 1,10 (Prešov).

POPIS PODLAŽÍ

1. Podzemné

Na podlaží sa nachádzajú konštrukcie a vybavenia v nasledovnom vyhotovení : osadenie nad 2,00m bez zvislej izolácie, základy - bez podmurovky, iba základové pásy z kameňa a betónu, zvislé nosné konštrukcie - murované z kameňa a tehál hr. od 475 mm do 1050 mm, vodorovné nosné konštrukcie - stropy klenbové, schody do podzemného podlažia - oceľové. Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka. Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; podlahy - z keramickej dlažby s vodorovnou izoláciou, vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná a motorická - poistky. Vykurovanie ústredné - plynový kotol 2x, expanzná nádrž a zásobníkový ohrievač na teplú vodu.

Podľa dispozičného riešenia v PP sa nachádzajú : sklad a kotolňa.

Podrobnejšie členenie je zrejme z hodnotenia posudku.

Kv = 2,30m

1. Nadzemné

Na podlaží sa nachádzajú konštrukcie a vybavenia v nasledovnom vyhotovení : zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál hr. od 475 mm do 700 mm, vodorovné nosné konštrukcie - stropy klenbové, schody do 2.nadzemného podlažia s povrchovou úpravou z mramoru. Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka. Výplne otvorov - okná zdvojené a dvojité, dvere - hladké plné alebo zasklené; podlahy - veľkoplšné lamelové parkety a z keramickej dlažby s vodorovnou izoláciou, vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná a motorická - poistkové automaty. Vykurovanie ústredné - radiátory oceľové a liatinové.

Podľa dispozičného riešenia v 1NP sa nachádzajú : kaviareň s príslušenstvom, sklad, schodište do 2.NP a nebytové priestory v dvornej časti s príslušenstvom.

Podrobnejšie členenie je zrejmé z hodnotenia posudku.

Kv = 3,30m

2. Nadzemné

Na podlaží sa nachádzajú konštrukcie a vybavenia v nasledovnom vyhotovení : zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál hr. od 300 mm do 475 mm, vodorovné nosné konštrukcie - stropy drevené trámové s rovným podhľadom, schody do pôjdu s povrchovou úpravou z dlažby. Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka. Výplne otvorov - okná zdvojené a dvojité, dvere - hladké plné alebo zasklené; podlahy - veľkoplošné lamelové parkety a z keramickej dlažby s vodorovnou izoláciou, vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná, poistkové automaty. Vykurovanie ústredné - radiátory oceľové a liatinové.

Podľa dispozičného riešenia v 2. NP sa nachádzajú : nebytové priestory s príslušenstvom, sociálne zariadenie pre mužov a ženy, plynový kotol a zásobníkový ohrievač, sklad, schodište do pôjdu a pavlač s príslušenstvom.

Podrobnejšie členenie je zrejmé z hodnotenia posudku.

Kv = 3,70m

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 89 budovy pre obchod a spoločné stravovanie - ostatné

KS: 1230 Budovy pre obchod a služby

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(9,07*9,89+6,29*21,55+6,85*4,74+9,68*6,38)*0,30$	95,84
Spodná stavba	
$6,29*8,83*2,30$	127,74
Vrchná stavba	
$(9,07*9,89+6,29*21,55)*7,00+(6,85*4,74+9,68*6,38)*3,00$	1 859,44
Zastrešenie	
$(9,07*9,89+6,29*21,55)*1,27+(6,85*4,74)*0,30+(6,38*0,60)/2*9,68+(9,89*4,71)/2*9,37+(7,27*4,71*(21,55/2-4,00/6))$	878,70
Ostatné	
$1,01*22,48*1,00+2,92*1,71*1,00$	27,70
Obstavaný priestor stavby celkom	2 989,42

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 618 / 30,1260 = 86,90 Eur/m³

Koeficient konštrukcie: k_k = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	$6,29*8,83$	55,54	Repr.	2,30	2,3
Nadzemné	1	$9,07*9,89+6,29*21,55+6,85*4,74+9,68*6,38$	319,48	Repr.	$((9,07*9,89)*3,70+(6,29*21,55)*3,70+(6,86*4,74)*3,00+(9,68$	3,494

					$*6,38)*3,00)/((9,07*9,89+6,29*21,55+6,85*4,74+9,68*6,38))$	
Nadzemné	2	$9,07*9,89+6,29*21,55$	225,25	Repr.	3,40	3,4

Priemerná zastavaná plocha:

$$(55,54 + 319,48 + 225,25) / 3 = 200,09 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(55,54 * 2,3 + 319,48 * 3,494 + 225,25 * 3,4) / (55,54 + 319,48 + 225,25) = 3,35 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 200,09) = 1,0399$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,35) = 0,9269$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodennej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	5,69	0	0,00	6,04
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,20	18,00	17,07	0	0,00	18,13
3	Stropy	8,00	1,20	9,60	9,11	10	0,91	8,71
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	5,69	20	1,14	4,83
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	2,85	20	0,57	2,42
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,95	20	0,19	0,81
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	6,64	5	0,33	6,70
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,85	15	0,43	2,57
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,10	3,30	3,13	10	0,31	2,99
10	Schody	3,00	1,10	3,30	3,13	0	0,00	3,32
11	Dvere	4,00	1,10	4,40	4,17	0	0,00	4,43
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,20	7,20	6,83	10	0,68	6,53
14	Povrchy podláh	3,00	1,20	3,60	3,42	10	0,34	3,27
15	Vykurovanie	5,00	1,20	6,00	5,69	0	0,00	6,04

16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,69	0	0,00	6,04
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,95	10	0,10	0,91
18	Vnútrotný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,85	0	0,00	3,03
19	Vnútrotná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,85	0	0,00	3,03
20	Vnútrotný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,95	0	0,00	1,01
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,50	1,00	0,95	0	0,00	1,01
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,10	0,20	0,19	0	0,00	0,20
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,20	4,80	4,55	10	0,46	4,35
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	3,80	10	0,38	3,63
	Spolu	100,00		105,40	100,00		5,84	100,00

Poškodenosť stavby: 5,84 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 105,40 / 100 = 1,0540$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [Eur/m³]

$VH = 86,90 \text{ Eur/m}^3 * 3,547 * 1,0540 * 1,0399 * 0,9269 * 0,939 * 1,10$

$VH = 323,4479 \text{ Eur/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cp_i * O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	6,04	64,67	3,91
2	Zvislé konštrukcie	18,13	64,67	11,72
3	Stropy	8,71	64,67	5,63
4	Zastrešenie bez krytiny	4,83	40,00	1,93
5	Krytina strechy	2,42	66,67	1,61
6	Klmpiarske konštrukcie	0,81	66,67	0,54
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,70	10,00	0,67
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,57	40,00	1,03
9	Vnútrotné keramické obklady	2,99	16,67	0,50
10	Schody	3,32	26,42	0,88
11	Dvere	4,43	24,00	1,06

12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	6,53	24,00	1,57
14	Povrchy podláh	3,27	40,00	1,31
15	Vykurovanie	6,04	40,00	2,42
16	Elektroinštalácia	6,04	40,00	2,42
17	Bleskozvod	0,91	66,67	0,61
18	Vnútorný vodovod	3,03	66,67	2,02
19	Vnútorná kanalizácia	3,03	66,67	2,02
20	Vnútorný plynovod	1,01	66,67	0,67
21	Ohrev teplej vody	1,01	66,67	0,67
22	Vybavenie kuchýň	0,20	25,00	0,05
23	Hygienické zariadenia a WC	4,35	16,67	0,73
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	3,63	16,67	0,61
	Opotrebenie			44,58%
	Technický stav			55,42%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$323,4479 \text{ Eur/m}^3 * 2989,42 \text{ m}^3$	966 921,62
Poškodenosť	-5,84 % z 966 921,62	-56 468,22
Východisková hodnota poškodenej stavby		910 453,40
Technická hodnota	55,42 % z 910 453,40 Eur	504 573,27

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Vonkajšia úprava: Prípojka vody na parcele KN č.525

Prípojka vody sa nachádza na pozemku - parcele KN č.525. Je zrealizovaná ako plastová. Podľa podkladov a podľa vyjadrenia spoluvlastníka prípojka vody bola zrealizovaná v r.2008. Údržba priemerná.

JKSO 800, KS 1 ex, index 4.Q.1996 - 1.Q.2023 3,547

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.c) Prípojka vody DN 50 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	1320/30,1260 = 43,82 Eur/bm
Počet merných jednotiek:	21,80 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,547$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody na parcele KN č.525	2008	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$21,8 \text{ bm} * 43,82 \text{ Eur/bm} * 3,547 * 1,10$	3 727,20
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 3\,727,20 \text{ Eur}$	2 609,04

2.2.2 Vonkajšia úprava: Vodomerná šachta na parcele KN č.525

Vodomerná šachta sa nachádza na parcele KN č. 535/1 a je napojená na obecný vodovod. Podľa predložených podkladov a podľa vyjadrenia spoluvlastníka vodomerná šachta bola zrealizovaná v r. 1980. Údržba priemerná. JKSO 800, KS 1 ex, index 4.Q.1996 - 1.Q.2023 3,547

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod:	1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka:	1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$7660/30,1260 = 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek:	$1,20 * 1,20 * 1,60 = 2,3 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,547$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta na parcele KN č.525	1980	43	7	50	86,00	14,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$2,3 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 3,547 * 1,10$	2 281,80
Technická hodnota	14,00 % z 2 281,80 Eur	319,45

2.2.3 Vonkajšia úprava: Prípojka kanalizácie na parcele KN č.525

Prípojka kanalizácie sa nachádza na pozemku - parcele KN č.525 Je zrealizovaná ako plastová. Podľa predložených podkladov a podľa vyjadrenia spoluvlastníka prípojka kanalizácie bola zrealizovaná v r. 2008. Údržba priemerná. JKSO 800, KS 1 ex, index 4.Q.1996 - 1.Q.2023 3,547

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.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 22,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,547$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie na parcele KN č.525	2008	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$22 \text{ bm} * 28,38 \text{ Eur/bm} * 3,547 * 1,10$	2 436,07
Technická hodnota	70,00 % z 2 436,07 Eur	1 705,25

2.2.4 Vonkajšia úprava: Plynová prípojka na parcele KN č.525

Prípojka plynu sa nachádza na pozemku - parcele KN č.525 Je zrealizovaná ako oceľová. Podľa predložených podkladov a podľa vyjadrenia spoluvlastníka prípojka plynu bola zrealizovaná v r. 1980. Údržba priemerná. JKSO 800, KS 1 ex, index 4.Q.1996 - 1.Q.2023 3,547

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: 5.2. Prípojka plynu DN 40 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $460/30,1260 = 15,27$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 7,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka na parcele KN č.525	1980	43	7	50	86,00	14,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm} * 15,27 \text{ Eur/bm} * 3,547 * 1,10$	417,05
Technická hodnota	$14,00 \% \text{ z } 417,05 \text{ Eur}$	58,39

2.2.5 Vonkajšia úprava: Elektrická prípojka na parcele KN č.525

Elektrická prípojka sa nachádza na pozemku - parcele KN č.525. Je zrealizovaná ako zemná. Podľa predložených podkladov a podľa vyjadrenia spoluvlastníka elektrická prípojka bola zrealizovaná v r. 200. Údržba priemerná. JKSO 800, KS 1 ex, index 4.Q.1996 - 1.Q.2023 3,547

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.f) káblková prípojka vzdušná Al 4*35 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95$ Eur/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 6,57 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 5,00 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka na parcele KN č.525	2000	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * (10,95 \text{ Eur/bm} + 0 * 6,57 \text{ Eur/bm}) * 3,547 * 1,10$	213,62
Technická hodnota	54,00 % z 213,62 Eur	115,35

2.2.6 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy zo zámkovej dlažby na parcele KN č.525

Spevnené plochy s povrchom zo zámkovej dlažby sa nachádzajú okolo stavby " Iná budova " č.s.3228 na pozemku - parcele KN č.525. Podľa podkladov a podľa vyjadrenia spoluvlastníka spevnené plochy boli zrealizované v r.2008.. Údržba priemerná.

JKSO 800, KS 2 ex, index 4.Q.1996 - 1.Q.2023 3,547

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: $570/30,1260 = 18,92 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $14,39 * 2,71 = 39 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby na parcele KN č.525	2008	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$39 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,92 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 3,547 * 1,10$	2 878,99
Technická hodnota	70,00 % z 2 878,99 Eur	2 015,29

2.2.7 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy z betónovej mazaniny na KN č.525

Spevnené plochy s povrchom z betónovej mazaniny sa nachádzajú okolo stavby " Iná budova " č.s.3228 na pozemku - parcele KN č.525. Podľa podkladov a podľa vyjadrenia spoluvlastníka spevnené plochy boli zrealizované v r.2008.. Údržba priemerná.

JKSO 800, KS 2 ex, index 4.Q.1996 - 1.Q.2023 3,547

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: $2,38 * 11,60 = 27,61 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,547$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy z betónovej mazaniny na parcele KN č.525	2008	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$27,61 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 3,547 * 1,10$	929,67
Technická hodnota	70,00 % z 929,67 Eur	650,77

2.2.8 Vonkajšia úprava: Odvodňovací rigol na parcele KN č.525

Odvodňovací rigol nachádzajú v dvornej časti stavby " Iná budova " č.s.3228 na pozemku - parcele KN č.525. Podľa podkladov a podľa vyjadrenia spoluvlastníka odvodňovací rigol bol zrealizovaný v r.2008. Údržba priemerná.

JKSO 800, KS 2 ex, index 4.Q.1996 - 1.Q.2023 3,547

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Rigoly a objekty na tokoch
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 4. Rigoly a objekty na tokoch
Bod: 4.1. Rigoly z betónových tvárnic

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $580/30,1260 = 19,25$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 2,92 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,547$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Odvodňovací rigol na parcele KN č.525	2008	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$2,92 \text{ bm} * 19,25 \text{ Eur/bm} * 3,547 * 1,10$	219,31
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 219,31 \text{ Eur}$	153,52

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Iná budova č.s.3228 na pozemku - parcele KN č.525	910 453,40	504 573,27
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody na parcele KN č.525	3 727,20	2 609,04
Vodomerná šachta na parcele KN č.525	2 281,80	319,45
Prípojka kanalizácie na parcele KN č.525	2 436,07	1 705,25
Plynová prípojka na parcele KN č.525	417,05	58,39
Elektrická prípojka na parcele KN č.525	213,62	115,35
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby na KN č.525	2 878,99	2 015,29
Spevnené plochy z betónovej mazaniny na parcele KN č.525	929,67	650,77
Odvodňovací rigol na parcele KN č.525	219,31	153,52
Celkom za Vonkajšie úpravy	13 103,71	7 627,06
Celkom:	923 557,11	512 200,33

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Všeobecná hodnota sa zisťuje porovnávaním už realizovaných predajov a prevodov nehnuteľnosti v danom mieste a čase, pokiaľ sú k tomu dostupné preskúmateľné podklady. Ak tieto informácie nie sú k dispozícii od štatistického významnejšieho súboru porovnateľných nehnuteľnosti je potrebné použiť náhradnú metodiku, ktorou sa vypočíta všeobecná hodnota. Vlastná všeobecná hodnota sa od takto zistenej technickej hodnoty môže i výraznejšie odlišovať.

a, Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť : Iná budova č.s.3228 sa nachádza v zastavanom území mesta Prešov na ul. Svätoplukovej v blízkosti obytnej a občianskej vybavenosti . Vzďialenosť od úplného centra mesta – ul. Hlavnej je cca 100,00m. Iná budova č.s. 3228 je osadená na rovinatom teréne, V mieste je možnosť napojenia na verejný vodovod, kanalizáciu, plyn a verejnú el. sieť . Polohu nehnuteľnosti - Iná budova č.s 3228 hodnotím ako užšie centrum mesta Prešov. Prístup k Inej budove č.s. 3228 je možný z verejnej komunikácie, ktoré sú vo vlastníctve Mesta Prešov. Hlavný prístup do budovy je z ul. Svätoplukovej.



b, Analýza využitia nehnuteľnosti:

Využitie ohodnocovanej nehnuteľnosti vzhľadom na aktuálny stav je čiastočné - užívané v súlade so zisteným stavom. Ku dňu miestneho šetrenia je časť „ Inej budovy „ č.s.3228 využívaná pre účely kaviarne s príslušenstvom a sklad. Nebytové priestory v dvornej časti v 1. NP a 2.NP ku dňu miestneho šetrenia nie sú obsadené. Súlad užívania stavby s druhom stavby evidovanom v popisných údajoch katastra (list vlastníctva) je totožný t.j. v liste je nebytová budova označená súpisným číslom , kód druhu stavby 20 – Iná budova.

c, Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

V danej lokalite ako aj pri obhliadke zisteného stavu znalcom, možno konštatovať, že boli zistené riziká, ktoré by mohli ovplyvniť riadne užívanie stavby : Iná budova č.s.3228 a pozemku – parcely KN č. 525 v k.ú. Prešov.

Jedná sa o ťarchy a vecné bremeno zapísané na liste vlastníctva č. 7046 :

Poznámky :

P 35/2020 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva (V 3592/2018) od: Tatrabanka, a.s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava 1, IČO: 00686930 k nehnuteľnosti a to: pozemok registra CKN 525 a stavba- iná budova, súp. č. 3228 na parcele CKN 525 vlastníka pod B1 v podiele 1/1 - číslo zmeny 1146/2020

P 168/2020 - Uznesenie Okresného súdu Prešov č. 2R/2/2019 zo dňa 17.02.2020 o vyhlásení konkurzu na majetok dlžníka: K'Food Distribution s.r.o., Svätoplukova 6, 080 01 Prešov, súd ustanovil správcu: LEGATOs Recovery k.s., Bardejovské kúpele 30, 086 31 Bardejov, IČO: 47256184 na nehnuteľnosti a to: parcela CKN 525 a stavba-iná budova, s.č. 3228 na parcele CKN 525 - číslo zmeny 4912/2020

P 268/2020 - Oznámenie o začatí súdneho konania sp. zn. 19C/34/2020 podané na Okresnom súde v Prešove dňa 28.10.2020 o nariadení neodkladného opatrenia, zákaz akýmkoľvek spôsobom rušiť alebo inak obmedziť žalobcu pri výkone práv vyplývajúcich z uzavretej Nájomnej zmluvy zo dna 31. 12. 2019, žalobca: Teploenergo Slovakia spol. s r.o., Budovateľská. 1283/29, 093 01 Vranov nad Topľou, IČO: 36512206, žalovaný.: JUDr. Marián Baník, Horská 20, 044 24 Poproč, nar. 08. 11. 1963 a Ivana Baníková, Horská 20, 044 24 Poproč, nar. 23. 01. 1968 k nehnuteľnosti a to: na parcelu CKN 525 a stavbu - in. budovu, s. c. 3228 na parcele CKN 525 vlastníka pod B1 v podiele 1/1 - číslo zmeny 6857/2020

P 273/2020, P 282/2020 - Informatívna poznámka o začatí súdneho konania sp. zn. 29C/93/2020 podaného na Okresnom súde v Prešove dna 28.10.2020 o určenie neplatnosti zmlúv o zriadení záložného práva, žalobca v 1. rade: JUDr. Marián Baník, Horská 20, 044 24 Poproč, nar. 08. 11. 1963, žalobca v 2. rade: Ivana Baníková, Horská 20, 044 24 Poproč, nar. 23. 01. 1968, žalovaný: Tatra banka, a.s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, ICO: 00685930 a návrh na vydanie neodkladného opatrenia vo veci zákazu speňažovania nehnuteľnosti navrhovateľov a iného nakladania s nehnuteľnosťou podaného na Okresnom súde v Prešove dňa 28. 10. 2020 sp. zn. 9C/94/2020, navrhovateľa: JUDr. Marián Baník, Horská 20, 044 24 Poproč, nar. 08. 11. 1963 a Ivana Baníková, Horská 20, 044 24 Poproč, nar. 23. 01. 1968, odporca: LEGATOs Recovery k. s., Bardejovské kúpele 30, 086 31 Bardejov, ICO: 47256184 k nehnuteľnosti a to: na parcelu CKN 525 a stavbu - in. budovu, s. č. 3228 na parcele CKN 525 vlastníka pod B1 v podiele 1/1 - číslo zmeny 6966/2020, 7086/2020

P 333/2022 - Rozhodnutie Mesta Prešov, Hlavná 73, 080 01 Prešov c. k. 1936/2022, zo dňa 12. 08. 2022 o zriadení záložného práva na zabezpečenie daňového nedoplatku a daňovej pohľadávky (zákaz nakladania bez súhlasu správcu dane) na parcele CKN 525 vlastníka pod B1 v podiele 1/1, Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 19. 09. 2022 - číslo zmeny 7094/2022

C. Ťarchy:

Por.č.:

V 2775/2009-Zmluva o záložnom práve pre Tatra banka, a.s., Hodžovo nám.3,811 06 Bratislava /00686930/ na parc.KN 525 a stavbu čs 3228 na parc.KN 525;

V 2148/2010-Zmluva o zriadení záložného práva pre Tatra banka,a.s.,Hodžovo nám.3,811 06 Bratislava 1 /00686930/ na parc.KN C 525 a stavba čs 3228 na parc.KN C 525;

V 3222/2011-Zmluva o záložnom práve pre Tatra banka,a.s., Hodžovo nám.3,811 06 Bratislava /00686930/ na stavbu čs 3228 na parc.KN C 525 a parc.KN C 525;

V 3592/2018-Zmluva o záložnom práve pre Tatra banka,a.s., Hodžovo nám.3,811 06 Bratislava /00686930/ na stavbu čs 3228 na parc.KN C 525 a parc.KN C 525; -vklad povolený dňa 19.6.2018 -číslo zmeny 4683/2018

V 7935/2018-Zmluva o záložnom práve pre Tatra banka,a.s., Hodžovo nám.3,811 06 Bratislava /00686930/ na stavbu čs 3228 na parc.KN C 525 a parc.KN C 525; -vklad povolený dňa 28.11.2018 -číslo zmeny 8462/2018

Vecné bremeno spočívajúce v práve prechodu peši a motorovým vozidlom cez parcelu KN č. 525 ku parcele KN č. 524/2 ako prístupová cesta pozemku KN 525 podľa V-442/1998- číslo zmeny 2291/98,

Rozhodnutie OU PO KO č. X 136/2019/Se-8 zo dňa 30.3.2020- číslo zmeny 5350/20

Z 7523/2022 - Rozhodnutie Mesta Prešov, Hlavná 73, 080 01 Prešov č. k. 1936/2022, zo dna 12. 08. 2022 o zriadení záložného práva na zabezpečenie daňového nedoplatku a daňovej pohľadávky (zákaz nakladania bez súhlasu správcu dane) na parcele CKN 525 vlastníka pod B1 v podiele 1/1, Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 19. 09. 2022 - číslo zmeny 7094/2022

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,75

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie vyjadruje vplyv polohy a ostatných faktorov vyplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti a kvalitu použitých , dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,75.

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,750 + 1,500)	2,250
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,750
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,413
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,750 - 0,675)	0,075

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	I.	2,250	13	29,25
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne vyšší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	I.	2,250	30	67,50
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská				
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti	II.	1,500	8	12,00
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	II.	1,500	7	10,50
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,750	6	4,50
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,750	10	7,50
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	1,500	9	13,50
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	III.	0,750	6	4,50

	vysoká hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,750	5	3,75
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	2,250	6	13,50
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	1,500	7	10,50
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	I.	2,250	7	15,75
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	I.	2,250	10	22,50
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,500	8	12,00
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,500	9	13,50
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,750	8	6,00
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,075	7	0,53
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	III.	0,750	4	3,00
	bežný prenájom nehnuteľností				
19	Názor znalca	II.	1,500	20	30,00
	dobrá nehnuteľnosť				
	Spolu			180	280,28

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 280,28 / 180$	1,557
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 512\ 200,33 \text{ Eur} * 1,557$	797 495,91 Eur

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Výpočet výnosovej hodnoty je v tomto prípade vykonaný na základe uzatvorenej nájomnej zmluvy v stavbe " Iná budova " č.s.3228 a v časti, ktorá nie je ku dňu miestneho šetrenia v nájme na základe odhadovanej reálnej výšky nájomného v danej lokalite v danom čase a mieste porovnaním s realitným trhom v meste Prešov. Vzhľadom k tomu, že podľa § 2 odst. 1 bod g vyhl.č.492/2004 Z.z o stanovení všeobecnej hodnoty je všeobecnou hodnotou majetku výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal 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 neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty použijeme pri priestoroch ktoré ku dňu miestneho šetrenia neobsadené , **rozpätie od 6,75 €/m2/mesiac do 13,20 €/m2/mesiac v členení podľa jednotlivých podlaží.**

Odčerpateľný zdroj v období t (OZ)

Odčerpateľným zdrojom sa rozumie ročný disponibilný výnos z využívania nehnuteľnosti formou prenájmu. Vypočíta sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov na využívanie nehnuteľnosti (prevádzkových, správnych nákladov, nákladov na údržbu a pod.) znížený o odhad predpokladaných strát výnosu z nájomného s ohľadom na typ majetku, jeho polohu, využiteľnosť a pod .

Hrubý výnos sa vypočíta za predpokladu 100 % prenajatia objektu ako súčin ročnej nájomnej sadzby a mernej jednotky (napr. m² podlahovej plochy, podlažie, miestnosť, budova a pod.) Nájomné sadzby sa určia z uzatvorených nájomných zmlúv. Ak sa nájomné sadzby nedajú zistiť pre nedostatok podkladov alebo ak sa odlišujú od dosiahnuteľných výnosov pri riadnom obhospodarovaní majetku alebo stavby (príp. ich časti) nie sú v čase ohodnotenia prenajaté, vychádza sa z nájomných sadzieb, ktoré sa pri riadnom obhospodarovaní majetku dajú trvalo dosiahnuť.

Náklady na využívanie nehnuteľnosti sa určia podľa predložených dokladov, najmä platobného výmeru na daň z nehnuteľností, poisťnej zmluvy apod., prípadne odhadom z východiskovej hodnoty alebo hrubého výnosu s ohľadom na veľkosť majetku a predpokladanú výšku pri jeho riadnom obhospodarovaní. Do nákladov sa nezahŕňajú náklady, ktoré sú nájomníkom platené osobitne alebo náklady, o ktoré je znížená sadzba nájomného použitá pri výpočte hrubého výnosu.

Uvažované nájomné uvažované vo výpočte sa viaže na prenajímaný priestor a neobsahuje aj poplatky za služby, že celková dohodnutá výška nájomného je priamo vstupom do výpočtu hrubého výnosu. Následne pri zadávaní nákladov budeme v prevádzkových nákladoch nebudeme uvažovať s nákladmi na vykurovanie, dodávku a odvod vody a pod.

Hrubý výnos

Ku dňu miestneho šetrenia a podľa vyjadrenia zástupcu zadávateľa, spoluvlastníkov a predložených podkladov je uzatvorená jedna nájomná zmluva v stavbe " Iná budova " č.s.3228 na parcele KN č.525 – **prenájom časti 1.NP o celkovej podlahovej ploche 125,34 m² pre spoločnosť Fields s.r.o. (nájom 11 400 €/ročne).** V ostatnej neprenajatej časti " Iné budovy " č.s. 3228 pri posúdení vo vzťahu k reálne dosiahnuteľným nájomom je použité údaje realitného trhu (porovnaním podľa polohy, druhu priestoru, štandardu priestoru).

Predmetom nájmu nie je vnútorné zariadenie priestorov (huteľný majetok), ktorý je vo vlastníctve nájomcov. Hrubý výnos je vypočítaný za predpokladu 100% prenajatia objektu.

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [Eur/MJ/rok]	Nájomné spolu [Eur/rok]
Podzemné podlažie					
Sklad a kotolňa	9,88+16,88	26,76	m ²	81,00	2 167,56
1.nadzemné podlažie					
Fields s.r.o.	125,34	125,34	m ²	90,95	11 400,00
1.nadzemné podlažie					

Miestnosti 4, 5,6 a 7 s príslušenstvom	104,19	104,19	m ²	164,40	17 128,84
2.nadzemné podlažie					
Miestnosť č.1,2,3,4 a 5 s príslušenstvom	101,92	101,92	m ²	81,00	8 255,52
2.nadzemné podlažie					
Miestnosť č.6 a 7	44,12	44,12	m ²	81,00	3 573,72
Hrubý výnos spolu:					42 525,64

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku vypočítame podľa vzťahu

$$V\check{S}H_{NP} = V\check{S}H_{PMJ} \cdot \left[\frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_N \quad [\text{€/rok}]$$

kde:

$V\check{S}H_{PMJ}$ - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m²],

k - základná úroková sadzba ECB, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]

k_N - koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná (100+N)/100, kde N vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách), 19 %

n - obdobie predpokladanej návratnosti investície, 20 rokov.

Podiel pozemku bol určený na základe infromatického výpočtu nájmu za pozemok a bol stanovený odborným odhadom. Max. výška nájmu za pozemok je 20,97 % z hrubého ročného výnosu.

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Podiel pozemku na výnose	8% z 42 525,64	3 402,05

Hrubý výnos stavby: 42 525,64 - 3 402,05 = **39 123,59 Eur/rok**

Náklady

Prevádzkové náklady :

Daň z nehnuteľnosti - VZN č.10/2022 mesta Prešov, výška ročnej dane na rok 2023 : 1 745,86 €/rok,

Poistenie nehnuteľnosti - 0,10% z východiskovej hodnoty stavby.

Bežná údržba - odhadom z východiskovej hodnoty 0,75% z východiskovej hodnoty stavby so zohľadnením technického stavu .

Správne náklady - odhadom 2 % z hrubého výnosu.

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [Eur/rok]
Prevádzkové náklady		
daň z nehnuteľností	1745,86	1 745,86
vecné poistenie a poistenie zákonnej zodpovednosti	0,10 % z 923 557,11	923,56
Náklady na údržbu		
Na údržbu	0,75 % z 923 557,11	6 926,68

Správne náklady		
prenajímanie	2,00 % z 39 123,59	782,47
Náklady spolu:		10 378,57

Odhad straty

Odhad straty - 10 % z hrubého výnosu. Predpoklad straty objektivizuje schopnosť dosahovať výnosu počas uvažovanej doby úžitkovosti. Odhad straty na nájomnom vychádza z histórie obsadenosti objektov v danej lokalite (centrum mesta) ako aj ponúk na prenájom obdobného typu stavieb, ktorý dokumentuje vyššiu ponuku ako dopyt.

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Odhad straty	10% z 39 123,59	3 912,36

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos stavby [Eur/rok]	Náklady [Eur/rok]	Odhad straty [Eur/rok]	Odčerpateľný zdroj [Eur/rok]
39 123,59	10 378,57	3 912,36	24 832,66

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:	20 r.
Základná úroková sadzba ECB:	$i = 3,75 \text{ %/rok}$
Miera rizika:	$r = 2,00 \text{ %/rok}$
Zaťaženie daňou z príjmu:	$d = 1,35 \text{ %/rok}$
Úroková miera:	$u = 3,75 + 2,00 + 1,35 = 7,10 \text{ %/rok}$
Kapitalizačný úrokomer:	$k = 7,10 / 100 = 0,0710$

Likvidačná hodnota

Likvidačná hodnota (HL) sa vypočíta podľa vzťahu

$$HL = V\check{S}H - NL \quad [€],$$

kde

- VŠH - všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciacie v čase ohodnotenia [€],
 NL - odhadované náklady spojené s prevodom nehnuteľnosti, najmä daň z prevodu nehnuteľnosti podľa daňového zákona, náklady na inzerciu, náklady na poplatky a pod.

Názov	Výpočet	Spolu [Eur]
VŠH metódou poloh.difer.		797 495,91
Likvidačné náklady:		
servis spojený s predajom	1,00 % z 797 495,91 Eur	7 974,96
Likvidačná hodnota:		789 520,95

Výnosová hodnota

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

$$HV = 24 832,66 * \frac{(1+0,0710)^{20} - 1}{(1+0,0710)^{20} * 0,0710} + \frac{789 520,95}{(1+0,0710)^{20}}$$

$$HV = 261\,045,18 + 200\,250,79 = 461\,295,97 \text{ Eur}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Kapitalizácia budúcich výnosov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom

Výnosová hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$HV = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} + \frac{HL}{(1+k)^n} \quad [€],$$

kde

- OZ_t - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos v období t [€/rok],
- n - časové obdobie výnosovosti v rokoch uvažované pre výpočet,
- k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Minimálna výška úrokovej miery v percentách sa rovná 1,5 násobku diskontnej sadzby zverejnenej Európskou centrálnou bankou (ECB) . Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.
- HL - likvidačná hodnota stavieb [€].

Technická hodnota stavieb (TH): 512 200,33 Eur

Výnosová hodnota (HV): 461 295,97 Eur

Určenie váh podľa ÚSI:

Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{512\,200,33 - 461\,295,97}{461\,295,97} \right| * 100 = 11,04\%$$

Váha technickej hodnoty: $b = 1$

Váha výnosovej hodnoty: $a = 2,1$

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

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

$$V\check{S}H_s = \frac{(2,1 * 461\,295,97) + (1 * 512\,200,33)}{2,1 + 1} = 477\,716,73 \text{ Eur}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciácie	797 495,91
Kombinovaná metóda	477 716,73

Všeobecná hodnota stavby " Iná budova " č.s.3228 na pozemku - parcele KN č.525 v k.ú. Prešov bola vypočítaná metódou polohovej diferenciácie a kombinovanou metódou. Výsledné hodnoty vypočítané obidvoma metódami sú porovnateľné a vzájomne potvrdzujú objektivnosť stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb. Ako vhodná metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty bola použitá **kombinovaná hodnota**, vzhľadom ku skutočnosti, že ako vstupné veličiny pre stanovenie všeobecnej hodnoty boli poskytnuté údaje o skutočných (reálnych) nájmoch o prenajímaní hodnotenej nehnuteľnosti.

VŠH stavieb = 477 716,73 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie

POPIS

Ohodnocovaný pozemok - parcela KN č. 525 sa nachádza v k.ú. Prešov na ul. Svätoplukovej pod a vedľa stavby " Iná budova" č.s.3228 v užšom centre Mesta Prešov. Pozemky sa nachádzajú na rovinatom teréne v radovej zástavbe nebytových budov. Ul. Svätoplukova bezprostredne nadväzuje na ul. Hlavnú. V mieste je možnosť napojenia na verejný vodovod, kanalizáciu, plyn a verejnú el.sieť. Prešov - obec s počtom obyvateľov nad 85.000. V mieste je zvýšený záujem o kúpu pozemkov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
525	zastavaná plocha a nádvorie	384,00	1/1	384,00

Obec:

Prešov

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 26,56 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,60
k _V koeficient intenzity využitia	7. exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,15
k _D koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus)	1,05
k _F koeficient funkčného využitia územia	1. plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha)	1,75
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,55
k _R koeficient redukujúcich faktorov	9. závady viaznuce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,95

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,15 * 1,05 * 1,75 * 1,50 * 2,55 * 0,95$	12,2857
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{ŠH}_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur/m}^2 * 12,2857$	326,31 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcelsa č. 525	$384,00 \text{ m}^2 * 326,31 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	125 303,04
Spolu		125 303,04

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY nehnutelnosti a stavieb podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty stavby " Iná budova " č.s.3228 na parc. KN č. 525 s príslušenstvom a pozemku - parcelu KN č. 525 v k.ú. Prešov, obec Prešov, okres Prešov. Všeobecná hodnota nehnuteľnosti a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu **27.5.2023**, 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

Ohodnocovaná stavba " Iná budova " č.s.3228 má zastavanú plochu **600,27 m²** a jeho odporúčaná všeobecná hodnota s pozemkom je **603 000 €**, z čoho vyplýva, že jednotková suma za m² zastavanej plochy s pozemkom je **1004,5 €**, čo je v rozpätí porovnateľných ponúkaných jednotkových cien v regióne mesta Prešov. Jednotková cena zohľadňuje stav nehnuteľnosti a polohu a využiteľnosť pri miestnom šetrení. Rozpätie jednotkových cien obdobných nehnuteľnosti je od **795 €/m² do 1 522 €/m²**

Podľa údajov zistených pri prieskume realitného trhu možno konštatovať, že doporučená všeobecná hodnota stavby " Iná budova " č.s. 3228 na parcele KN č. 525 s príslušenstvom a pozemkom je porovnateľná s ponukou obdobných nehnuteľnosti v meste Prešov.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Iná budova č.s.3228 na pozemku - parcele KN č.525 v k.ú.Prešov	801 89	2 989,42	319,48	3

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Zastavaná plocha a nádvorie	525	384,00

PREHĽAD

Prehľad všeobecných hodnôt v eurách stanovených rôznymi metódami

Názov	Stavby			Pozemky		
	Polohová diferenciácia	Kombinovaná metóda	Porovnávací metóda	Polohová diferenciácia	Výnosová metóda	Porovnávací metóda
Všetky stavby a pozemky	797 495,91	477 716,73	-	125 303,04	-	-

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Iná budova č.s.3228 na pozemku - parcele KN č.525 v k.ú.Prešov	470 603,16
Vonkajšie úpravy	
Prípojka vody na parcele KN č.525	2 433,39
Vodomerná šachta na parcele KN č.525	297,94
Prípojka kanalizácie na parcele KN č.525	1 590,44
Plynová prípojka na parcele KN č.525	54,46
Elektrická prípojka na parcele KN č.525	107,58
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby na parcele KN č.525	1 879,61
Spevnené plochy z betónovej mazaniny na parcele KN č.525	606,96
Odvodňovací rigol na parcele KN č.525	143,18
Spolu za Vonkajšie úpravy	7 113,57
Spolu stavby	477 716,73
Pozemky	
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 525 (384 m ²)	125 303,04
Všeobecná hodnota celkom	603 019,77
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	603 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Šesťstotisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ**LV č.7046 :**

Poznámky :

P 35/2020 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva (V 3592/2018) od: Tatrabanka, a.s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava 1, IČO: 00686930 k nehnuteľnosti a to: pozemok registra CKN 525 a stavba-iná budova, súp. č. 3228 na parcele CKN 525 vlastníka pod B1 v podiele 1/1 - číslo zmeny 1146/2020

Poznámka :

P 168/2020 - Uznesenie Okresného súdu Prešov č. 2R/2/2019 zo dňa 17.02.2020 o vyhlásení konkurzu na majetok dlžníka: K'Food Distribution s.r.o., Svätoplukova 6, 080 01 Prešov, súd ustanovil správcu: LEGATOs Recovery k.s., Bardejovské kúpele 30, 086 31 Bardejov, IČO: 47256184 na nehnuteľnosti a to: parcela CKN 525 a stavba-iná budova, s.č. 3228 na parcele CKN 525 - číslo zmeny 4912/2020

P 268/2020 - Oznámenie o začatí súdneho konania sp. zn. 19C/34/2020 podané na Okresnom súde v Prešove dňa 28.10.2020 o nariadení neodkladného opatrenia, zákaz akýmkoľvek spôsobom rušiť alebo inak obmedziť žalobcu pri výkone práv vyplývajúcich z uzavretej Nájomnej zmluvy zo dna 31. 12. 2019, žalobca: Teploenergo Slovakia spol. s r.o., Budovateľská. 1283/29, 093 01 Vranov nad Topľou, IČO: 36512206, žalovaný.: JUDr. Marián Baník, Horská 20, 044 24 Poproč, nar. 08. 11. 1963 a Ivana Baníková, Horská 20, 044 24 Poproč, nar. 23. 01. 1968 k nehnuteľnosti a to: na parcelu CKN 525 a stavbu - in. budovu, s. c. 3228 na parcele CKN 525 vlastníka pod B1 v podiele 1/1 - číslo zmeny 6857/2020

P 273/2020, P 282/2020 - Informatívna poznámka o začatí súdneho konania sp. zn. 29C/93/2020 podaného na Okresnom súde v Prešove dňa 28.10.2020 o určenie neplatnosti zmlúv o zriadení záložného práva, žalobca v 1. rade: JUDr. Marián Baník, Horská 20, 044 24 Poproč, nar. 08. 11. 1963, žalobca v 2. rade: Ivana Baníková, Horská 20, 044 24 Poproč, nar. 23. 01. 1968, žalovaný: Tatra banka, a.s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, ICO: 00685930 a návrh na vydanie neodkladného opatrenia vo veci zákazu speňažovania nehnuteľnosti navrhovateľov a iného nakladania s nehnuteľnosťou podaného na Okresnom súde v Prešove dňa 28. 10. 2020 sp. zn. 9C/94/2020, navrhovatelia: JUDr.

Marián Baník, Horská 20, 044 24 Poproč, nar. 08. 11. 1963 a Ivana Baníková, Horská 20, 044 24 Poproč, nar. 23. 01. 1968, odporca: LEGATOs Recovery k. s., Bardejovské kúpele 30, 086 31 Bardejov, ICO: 47256184 k nehnuteľnosti a to: na parcelu CKN 525 a stavbu - in. budovu, s. č. 3228 na parcele CKN 525 vlastníka pod B1 v podiele 1/1 - číslo zmeny 6966/2020, 7086/2020

P 333/2022 - Rozhodnutie Mesta Prešov, Hlavná 73, 080 01 Prešov c. k. 1936/2022, zo dňa 12. 08. 2022 o zriadení záložného práva na zabezpečenie daňového nedoplatku a daňovej pohľadávky (zákaz nakladania bez súhlasu správcu dane) na parcele CKN 525 vlastníka pod B1 v podiele 1/1, Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 19. 09. 2022 - číslo zmeny 7094/2022

Ťarchy:

Por.č.:

V 2775/2009-Zmluva o záložnom práve pre Tatra banka, a.s., Hodžovo nám.3,811 06 Bratislava /00686930/ na parc.KN 525 a stavbu čs 3228 na parc.KN 525;

V 2148/2010-Zmluva o zriadení záložného práva pre Tatra banka,a.s.,Hodžovo nám.3,811 06 Bratislava 1 /00686930/ na parc.KN C 525 a stavba čs 3228 na parc.KN C 525;

V 3222/2011-Zmluva o záložnom práve pre Tatra banka,a.s., Hodžovo nám.3,811 06 Bratislava /00686930/ na stavbu čs 3228 na parc.KN C 525 a parc.KN C 525;

V 3592/2018-Zmluva o záložnom práve pre Tatra banka,a.s., Hodžovo nám.3,811 06 Bratislava /00686930/ na stavbu čs 3228 na parc.KN C 525 a parc.KN C 525; -vklad povolený dňa 19.6.2018 -číslo zmeny 4683/2018

V 7935/2018-Zmluva o záložnom práve pre Tatra banka,a.s., Hodžovo nám.3,811 06 Bratislava /00686930/ na stavbu čs 3228 na parc.KN C 525 a parc.KN C 525; -vklad povolený dňa 28.11.2018 -číslo zmeny 8462/2018

Vecné bremeno spočívajúce v práve prechodu peši a motorovým vozidlom cez parcelu KN č. 525 ku parcele KN č. 524/2 ako prístupová cesta pozemku KN 525 podľa V-442/1998- číslo zmeny 2291/98,

Rozhodnutie OU PO KO č. X 136/2019/Se-8 zo dňa 30.3.2020- číslo zmeny 5350/20

Z 7523/2022 - Rozhodnutie Mesta Prešov, Hlavná 73, 080 01 Prešov č. k. 1936/2022, zo dna 12. 08. 2022 o zriadení záložného práva na zabezpečenie daňového nedoplatku a daňovej pohľadávky (zákaz nakladania bez súhlasu správcu dane) na parcele CKN 525 vlastníka pod B1 v podiele 1/1, Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 19. 09. 2022 - číslo zmeny 7094/2022

V Bardejove, dňa 01.06.2023

Ing. Ján Mochňacký
znalec

IV. PRÍLOHY

- Objednávka Sp. zn.: PDS-053/18-2020 Profesionálnej dražobnej spoločnosti, s.r.o. Masarykova 21, Košice na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 27.4.2023 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty stavby " Iná budova" č.s.3228 na pozemku - parcele KN č. 525 s príslušenstvom a pozemok - parcela KN č.525 v k.ú. Prešov, ul. Svätoplukova 6, obec Prešov, okres Prešov, pre právny úkon prechodu vlastníckeho práva - výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zák.č.527/2002 Z.z o dobrovoľných dražbách v znení neskorších zmien a doplnkov (originál).
- Výzva na umožnenie vykonania ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom a umožnenie predmetu dražby, Sp. zn.: PDS-053/17-2020 zo dňa 27.4.2023 vydaná dražobníkom oprávneného k vykonaniu dobrovoľných dražieb Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, Košice pre záložcov JUDr.Baník Marián a Ivana Baníkova (originál)
- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č.80/2020/RCWO/GRE zo dňa 13.02.2020 vydané Tatra Banka a.s.. Bratislava pre Okresný úrad Prešov, katastrálny odbor na nehnuteľnosť " Iná budova" č.s.3228 na pozemku - parcele KN č. 525 s príslušenstvom a pozemok - parcela KN č.525 v k.ú. Prešov, ul. Svätoplukova 6, obec Prešov, okres Prešov.
- Výpis z katastra nehnuteľností, listu vlastníctva č. 7046 , k.ú. Prešov, obec Prešov, okr. Prešov zo dňa 24.5.2023 vytvorený cez katastrálny portál ÚGKaK SR
- Výpis z katastra nehnuteľností, listu vlastníctva č. 6492 , parcela KN č.9879/1, k.ú. Prešov, obec Prešov, okr. Prešov zo dňa 24.5.2023 , vytvorený cez katastrálny portál ÚGKaK SR
- Výpis z katastra nehnuteľností, listu vlastníctva č. 9551 , k.ú. Prešov, obec Prešov, okr. Prešov zo dňa 24.5.2023 vytvorený cez katastrálny portál ÚGKaK SR
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č.525 v k.ú. Prešov, obec Prešov, okr. Prešov zo dňa 24.5.2023, vytvorená cez katastrálny portál ÚGKaK SRZ
- Potvrdenie o určení súpisného čísla č.610-P-26/98 - dom. kat. zo dňa 21.01.1998 vydané Mestom Prešov.
- Nájomná zmluva na dobu určitú od 1.1.2020 do 31.12.2019 medzi JUDr.Marián Baník , Ivana Baníková a Fields s.r.o., Svätoplukova 6, 080 01 Prešov zo dňa 31.12.2019.
- Zmluva o postúpení práv a povinnosti z nájomnej zmluvy medzi JUDr. Marián Baník, Ivana Baníkova a súčasný nájomca Fields s.r.o., Svätoplukova 6, Prešov a novým nájomcom Teploenergo Slovakia spol. s r.o., Budovateľská 29, Vranov nad Topľou zo dňa 1.10.2020.
- Návrh na vydanie neodkladného opatrenia - žalobca Teploenergo Slovakia spol s.r.o., Vranov nad Topľou a žalovanými JUDr. Marián Baník a Ivana Baníkova zo dňa 26.10.2020 podaný na Okresný súd Prešov vo výkone práv vyplývajúcej z uzatvorenej nájomnej zmluvy.
- Uznesenie Okresného súdu v Prešove Sp.zn.19C/94/2020-17, IČS : 8120212319 zo dňa 30.11.2020 v právnej veci žalobcu Teploenergo Slovakia spol s.r.o., Vranov nad Topľou proti JUDr. Marián Baník a Ivana Baníkova o návrhu na vydanie neodkladného opatrenia
- Rozhodnutie č.330091/2022 zo dňa 7.4.2022 vydané Mestom Prešov na daň z nehnuteľnosti za zdaňovacie obdobie 2020 pre daňovníka Ivana Baníková, Horská 959/20, 044 24 Poproč.
- Prehľad nájomníkov za rok 2017 vypracovaný K'FOOD Distribution s.r.o., Svätoplukova 6, 080 01 Prešov - prenájom jednotlivých nebytových priestorov stavby " Iná budova č.s.3228" v členení podľa priestorov , prenajatej plochy , mesačného nájmu a mesačných platieb za služby s tým súvisiace.
- Zameranie a nákras skutkového stavu zo dňa 24.5.2023 a 27.5.2023
- Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti zo dňa 24.5.2023 a 27.5.2023
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 24.5.2023 a 27.5.2023
- Údaje z internetu www.nehnuteľnosti.sk;

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval/a ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore. Stavebníctvo, odvetviach. Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľnosti pod evidenčným číslom 912391.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 27/2023.

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

V Bardejove dňa 1.6.2023

Ing. Ján Mochňacký
znalec