

Znalec: B C S R Experts s.r.o.
Jegorovova 37
974 01 Banská Bystrica
IČO: 46461477
Evidenčné číslo znaleckej organizácie: 900254

Zadávateľ: MARBEX, spol. s r.o. "v konkurze"
Sokolovská 2
934 01 Levice
IČO: 36292729

Objednávka z 30.09.2019

Znalecký posudok

číslo 37/2019

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty časti podniku MARBEX, spol. s r.o. "v konkurze" so sídlom Sokolovská 2, 934 01 Levice IČO: 36292729. Pre účely dobrovoľnej dražby.

Počet listov: 72 (z toho príloh 34)
Počet odovzdaných vyhotovení: 2

Obsah

I. ÚVODNÁ ČASŤ	3
II. POSUDOK	5
1. Charakteristika predmetu ohodnotenia	5
1.1 Základné identifikačné údaje.....	5
2. Metódy ohodnotenia a zvolený postup ohodnotenia	8
2.1 Zvolený postup ohodnotenia	9
2.2 Základný postup stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností	9
2.3 Základný postu pri stanovení všeobecnej hodnoty pohľadávky.	9
Znalecký posudok z odboru Ekonomía a manažment.....	10
Znalecký posudok z odboru Stavebníctvo	11
III. ZÁVER.....	35
Sumarizácia všeobecných hodnôt:	35
IV. PRÍLOHY.....	36
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	37

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca

Úlohou znaleckej organizácie B C S R Experts s.r.o. je stanovenia všeobecnej hodnoty časti podniku MARBEX, spol. s r.o. "v konkurze so sídlom Sokolovská 2, 934 01 Levice. IČO: 36292729

2. Účel znaleckého posudku

Pre účely dobrovoľnej dražby.

3. Dátum vyžiadania posudku

Znalecký posudok je vypracovaný na základe objednávky z 30.09.2019

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok

Znalecký posudok je spracovaný podľa stavu k dátumu 07.10.2019.

5. Vyhlásenie zhotoviteľa

Vyhlasujeme, že nie sme zaujatí v zmysle ust. § 11 ods. 1 zákona č. 382/2004 Z.z. o znalcoch a tlmočníkoch v znení neskorších predpisov.

Prehlasujeme, že v súčasnej dobe ani v blízkej budúcnosti nebudeme mať účasť ani prospech z operácie súvisiacej so stanovením všeobecnej hodnoty obchodného podielu. Honoráre ani odmeny nezávisia na vypočítanej hodnote ani na záveroch znaleckého posudku.

Upozorňujeme, že znalecký posudok môže byť použitý len pre vyššie uvedený účel. Posudok nesmie byť ani ako celok ani jeho jednotlivé časti kopírovaný alebo rozmnožovaný pre iné účely bez predchádzajúceho písomného súhlasu znaleckej organizácie.

Interpretácie a použitie výsledku ohodnotenia úzko súvisí s účelom jeho spracovania.

6. Všeobecné predpoklady a obmedzenia

Znalecký posudok bol vypracovaný za nasledovných predpokladov a obmedzujúcich podmienok:

- Pri vypracovaní znaleckého posudku vychádza znalec z podkladov, ktoré mu predložil zadávateľ znaleckého posudku.
- Zhotoviteľ znaleckého posudku neuskutočnil žiadne šetrenie smerujúce k overeniu pravosti, správnosti a úplnosti podkladov a informácií jemu poskytnutých. Rovnako sa predpokladá, že informácie z iných zdrojov sú vierohodné a neboli vo všetkých prípadoch overované.
- Predpokladá sa správanie sa a jednanie spoločnosti, jej orgánov a zodpovedných vedúcich pracovníkov v súlade so všetkými v Slovenskej republike platnými právnymi predpismi a prevzatými záväzkami.
- Predpokladá sa zodpovedné vlastníctvo a správa vlastníckych práv.
- Zhotoviteľ znaleckého posudku nepreberá zodpovednosť za zmeny v trhových podmienkach, ku ktorým môže dôjsť po dátume, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok.

7. Podklady na vypracovanie posudku

7.1 Dodané zadávateľom

Objednávka znaleckého posudku z 30.09.2019

Dokumentácia k hnutel'nému majetku,

Dokumentácia k nehnuteľnostiam,

Dokumenty k ohodnocovanej pohľadávke

7.2. Získané znalcom

Obhliadka nehnuteľností
Fotodokumentácia

7.3. Použitý právny predpis

Zákon č.382/2004 Zb. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov,
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Zb. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch,
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov,
INŠTRUKCIA 12/2005 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 19292/2004-53 o organizácii a riadení znaleckej, tlmočnickej a prekladateľskej činnosti a o súčinnosti pri jej kontrole,
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov,
Zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník,
Zákon č.431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.

7.4 Použité zdroje a literatúra

ČECHOVÁ, A. 2011. Manažerské účtovníctví, Brno: Computer Press, 2011, 194 s. ISBN 978-80-251-2831-2

JAKUBEC, M., KARDOŠ P. 2012. Ekonomické znalectvo, Bratislava: Iura Edition, 2012,248 s. ISBN 978-80-8078-450-8

KRÁL, B. 2010. Manažerské účtovníctví, Praha: MANAGEMENT PRESS, 2010, 660 s. ISBN 978-80-7261-217-8

8. Osobitné požiadavky zadávateľa

Neboli vznesené.

9. Problémy pri zhotovení znaleckého posudku

Pri zhotovovaní posudku sa nevyskytli žiadne problémy, ani neboli zhotoviteľovi kladené žiadne prekážky.

Uvedené podklady a písomnosti sú archivované v znaleckej organizácii. Pri vypracovaní znaleckého posudku sa vychádzalo zo skutočností, ktoré boli zistené z podkladov poskytnutých zadávateľom. Podklady boli kontrolované len po formálnej stránke. Vecná stránka obsiahnutá v ekonomických a účtovných výstupoch je garantovaná poskytovateľom informácií.

II. POSUDOK

1. Charakteristika predmetu ohodnotenia

1.1 Základné identifikačné údaje

Oddiel: Sro		Vložka číslo: 17991/N
Obchodné meno:	MARBEX, spol. s r.o.	(od: 13.04.2006)
Sídlo:	Kalnická cesta 8 Levice 934 01	(od: 04.07.2012)
	Sokolovská 2 Levice 934 01	(od: 13.04.2006 do: 03.07.2012)
IČO:	36 292 729	(od: 13.04.2006)
Deň zápisu:	13.04.2006	(od: 13.04.2006)
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným	(od: 13.04.2006)
Predmet činnosti:	prenájom a požičiavanie hnutelných vecí	(od: 13.04.2006)
	obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľného majetku	(od: 13.04.2006)
	prenájom nehnuteľností s poskytovaním aj iných ako základných služieb spojených s prenájomom	(od: 13.04.2006)
	sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb, výroby a obchodu	(od: 13.04.2006)
	reklamná a propagačná činnosť, výstavníctvo	(od: 13.04.2006)
	vydávanie periodických a neperiodických publikácií	(od: 13.04.2006)
	prieskum trhu	(od: 13.04.2006)
	kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti v rozsahu voľnej živnosti	(od: 13.04.2006)
	kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi v rozsahu voľnej živnosti	(od: 13.04.2006)
	poradenská a konzultačná činnosť v oblasti obchodu, služieb a výroby v rozsahu voľných živností	(od: 13.04.2006)
	factoring a forfaiting	(od: 13.04.2006)
	organizovanie školení, seminárov a vzdelávacích podujatí v rozsahu voľných živností	(od: 13.04.2006)
	organizovanie kultúrnych, spoločenských a umeleckých podujatí	(od: 13.04.2006)
	nakladanie s výsledkami tvorivej činnosti so súhlasom autora	(od: 13.04.2006)
	polygrafická výroba, sadzba a konečná úprava tlačovín	(od: 04.07.2012)
	prípravné práce k realizácii stavby	(od: 04.07.2012)
	uskutočňovanie stavieb a ich zmien	(od: 04.07.2012)

	dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov	(od: 04.07.2012)
	administratívne služby	(od: 04.07.2012)
	činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov	(od: 04.07.2012)
	reklamné a marketingové služby	(od: 04.07.2012)
	čistiace a upratovacie služby	(od: 04.07.2012)
	nákladná cestná doprava vykonávaná vozidlami s celkovou hmotnosťou do 3,5 t vrátane prípojného vozidla	(od: 04.07.2012)
	správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností	(od: 04.07.2012)
	ubytovacie služby bez poskytovania pohostinských činností	(od: 04.07.2012)
Spoločníci:	Bc. Viera Demová Malá Maňa 126 Maňa 941 45	(od: 22.12.2017)
	Ing. Peter Močko J. Jesenského 78 Levice 934 01	(od: 13.04.2006 do: 17.06.2008)
	Štefan Baniar 153 Čaka 935 68	(od: 13.04.2006 do: 21.12.2017)
Výška vkladu každého spoločníka:	Bc. Viera Demová Vklad: 6 638,783775 EUR Splatené: 6 638,783775 EUR	(od: 22.12.2017)
	Štefan Baniar Vklad: 100 000 Sk Splatené: 100 000 Sk	(od: 13.04.2006 do: 17.06.2008)
	Ing. Peter Močko Vklad: 100 000 Sk Splatené: 100 000 Sk	(od: 13.04.2006 do: 17.06.2008)
	Štefan Baniar Vklad: 200 000 Sk Splatené: 200 000 Sk	(od: 18.06.2008 do: 02.02.2010)
	Štefan Baniar Vklad: 6 638,783775 EUR Splatené: 6 638,783775 EUR	(od: 03.02.2010 do: 21.12.2017)
Štatutárny orgán:	konateľ	(od: 22.12.2017)
	konatelia	(od: 13.04.2006 do: 21.12.2017)
	Bc. Viera Demová Malá Maňa 126 Maňa 941 45 Vznik funkcie: 01.11.2017	(od: 11.11.2017)
	Štefan Baniar Zd. Nejedlého 71 Levice 934 05 Vznik funkcie: 13.04.2006	(od: 13.04.2006 do: 10.11.2017)
	Štefan Baniar Zd. Nejedlého 71 Levice 934 05 Vznik funkcie: 13.04.2006 Skončenie funkcie: 31.10.2017	(od: 11.11.2017 do: 10.11.2017)

	Ing. Peter Močko J. Jesenského 78 Levice 934 01 Vznik funkcie: 13.04.2006	(od: 13.04.2006 do: 17.06.2008)
	Ing. Peter Močko J. Jesenského 78 Levice 934 01 Vznik funkcie: 13.04.2006 Skončenie funkcie: 30.05.2008	(od: 18.06.2008 do: 17.06.2008)
Konanie menom spoločnosti:	Konateľ ako štatutár zastupuje spoločnosť osobne, v plnom rozsahu.	(od: 11.11.2017)
	Konateľ koná v mene spoločnosti samostatne. V mene spoločnosti podpisuje tak, že k obchodnému menu spoločnosti pripojí svoj podpis.	(od: 18.06.2008 do: 10.11.2017)
	Konatelia konajú navonok v mene spoločnosti spoločne. V mene spoločnosti podpisujú tak, že k obchodnému menu spoločnosti pripoja svoje podpisy.	(od: 13.04.2006 do: 17.06.2008)
Základné imanie:	6 638,783775 EUR Rozsah splatenia: 6 638,783775 EUR	(od: 03.02.2010)
	200 000 Sk Rozsah splatenia: 200 000 Sk	(od: 13.04.2006 do: 02.02.2010)
Dátum aktualizácie údajov:	17.10.2019	
Dátum výpisu:	18.10.2019	

2. Metódy ohodnotenia a zvolený postup ohodnotenia

Znalecký posudok je spracovaný v súlade so zákonom č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov a vykonávacou vyhláškou Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Metódy a postupy znaleckého stanovenia hodnoty majetku sú upravené Vyhláškou Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov (ďalej len „Vyhláška o stanovení všeobecnej hodnoty majetku“).

V zmysle ust. § 4 ods. 3 Vyhlášky o stanovení všeobecnej hodnoty majetku podniku alebo iného majetku sa hodnota zložky majetku stanovuje podľa jednotlivých príloh vyhlášky vždy s prihliadnutím na osobitosti a technicko-ekonomické určenie uvedených zložiek majetku.

Všeobecnou hodnotou sa podľa vyhlášky 492/2004 Z.z. rozumie výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by mal tento 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.

V zmysle ust. § 3 ods. 1 Vyhlášky o stanovení všeobecnej hodnoty majetku všeobecnú hodnotu majetku podniku a časti podniku stanoví znalec z odboru podnikové hospodárstvo formou znaleckého posudku podľa jeho účelu:

- majetkovou metódou,
- podnikateľskou metódou,
- kombinovanou metódou,
- likvidačnou metódou alebo
- porovnávacou metódou.

Majetkovou metódou stanoví znalec všeobecnú hodnotu podniku a časti podniku súčtom všeobecných hodnôt jednotlivých zložiek majetku podniku znížených o všeobecnú hodnotu cudzích zdrojov ku dňu ohodnotenia.

Podnikateľskou metódou stanoví znalec všeobecnú hodnotu podniku a časti podniku kapitalizáciou odčerpateľných zdrojov za hodnotené časové obdobie podnikania.

Kombinovanou metódou stanoví znalec všeobecnú hodnotu podniku a časti podniku ako vážený priemer všeobecných hodnôt podniku stanovených majetkovou a podnikateľskou metódou.

Likvidačnou metódou stanoví znalec všeobecnú hodnotu podniku a časti podniku pri zrušení právnickej osoby, ktoré je spojené s likvidáciou (§ 70 Obchodného zákonníka) ako súčet všeobecných hodnôt zložiek majetku podniku pri zohľadnení všeobecnej hodnoty cudzích zdrojov a nákladov na likvidáciu alebo pri skončení činnosti podnikateľa konkurzom ako súčet všeobecných hodnôt zložiek majetku podniku objektivizovaný koeficientom speňažiteľnosti.

Porovnávacou metódou stanoví znalec všeobecnú hodnotu podniku a časti podniku zohľadnením vybraných spoločných kritérií súboru porovnateľných podnikov s využitím transakčného prístupu, vzorového prístupu alebo burzového prístupu.

2.1 Zvolený postup ohodnotenia

Žiadna zo známych metód nie je univerzálna, tzn. použiteľná pre akýkoľvek typ spoločnosti. Každá metóda má tak svoje prednosti, ako aj obmedzenia a záleží tak na situácii v spoločnosti, ktorá determinuje optimálnosť použitej metódy. Pred výberom metódy ohodnotenia je potrebné ďalej zvážiť vypovedaciu schopnosť jednotlivých metód v podmienkach Slovenskej republiky, účel ohodnotenia a taktiež špecifické okolnosti znaleckého úkonu.

Po zvážení všeobecných a špecifických podmienok úlohy znalca bola v súlade s Vyhláškou o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za optimálnu metódu pre stanovenie vybraných zložiek majetku spoločnosti zvolená **majetková metóda**.

Majetková metóda stanovenia všeobecnej hodnoty podniku a časti podniku poskytuje časovo reálne a ľahko kontrolovateľné údaje o štruktúre majetku, objektívizuje údaje vykazované v účtovnej a inej evidencii.

Použitá majetková metóda stanovenia všeobecnej hodnoty časti podniku je súhrnom relatívne samostatných ohodnotení jednotlivých majetkových zložiek vybraného strediska. Jedná sa o ohodnotenie reálne, ktoré by malo zodpovedať aktuálnym cenám, za ktoré je možné tento majetok k dátumu ohodnotenia zadovážiť. Súčet hodnôt všetkých zložiek majetku sa rovná všeobecnej hodnote podniku.

2.2 Základný postup stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností

Spôsob stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti je súčasťou znaleckého posudku vypracovaného znalcom Ing. arch. Branislavom Baluchom – časť 3 Znalecký posudok z odboru Stavebníctvo.

2.3 Základný postu pri stanovení všeobecnej hodnoty pohľadávky.

Všeobecná hodnota pohľadávky sa stanoví po vykonaní inventarizácie ku dňu spracovania znaleckého posudku. Všeobecná hodnota pohľadávky sa stanoví ako súčin východiskovej hodnoty pohľadávky a koeficientu vymožitelnosti pohľadávky. Východiskovou hodnotou sa rozumie jej účtovná hodnota.

$$V\check{S}HPO = VHPO \cdot kV \text{ [€]},$$

kde:

V \check{S} HPO – všeobecná hodnota pohľadávky [€],

VHPO – východisková hodnota pohľadávky [€],

kV – koeficient vymožitelnosti pohľadávky, pri ktorého výpočte sa zohľadní platobná disciplína dlžníka, jeho obchodná aktivita, dátum splatnosti, objem pohľadávky a zabezpečenie plnenia [–]. Pri stanovovaní koeficientu vymožitelnosti.

Znalecký posudok z odboru Ekonómia a manažment

Po preskúmaní pohľadávky znalec zistil **že pohľadávka je premlčaná** a preto stanovil koeficient vymožitelnosti na úrovni 0.

Ohodnocovaná pohľadávka voči dlžníkovi Štefanovi Baniarovi:

Súpisová zložka majetku č. 8 – Peňažná pohľadávka

Celková suma	70 608,00 EUR
Mena	EUR
Právny dôvod vzniku pohľadávky	Bezdôvodné obohatenie
Dlžník	Štefan Baniar
Deň zápisu majetku	27.07.2018
Dôvod zapísania majetku	§ 76 ZKR
Deň vylúčenia majetku	-
Dôvod vylúčenia majetku	-
Súpisová hodnota	70 608,00 EUR
Opis zabezpečovacieho práva	1. Záložné právo 1. v poradí
Opis a výška zabezpečenej pohľadávky	1. Zmluva o zriadení záložného práva k pohľadávkam č. 4001/11/035-ZZ-02, pohľadávky spolu vo výške 854 941,83 EUR
Zoznam pohľadávok	1. Pohľadávka č. 20-21
Označenie zabezpečeného veriteľa	1. OTP Banka Slovensko, a.s.

Všeobecná hodnota pohľadávky bola stanovená na úrovni 0 €

Znalecký posudok z odboru Stavebníctvo

I. Úvod

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky na vypracovanie znaleckého posudku je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností evidovaných v KN na liste vlastníctva číslo 9022 pre katastrálne územie Levice, obec Levice, okres Levice, a to stavby so súpisným číslom 3509, postavená na parcele č. 1783/10, označená ako "sklad" a stavby so súpisným číslom 3510, postavená na parcele č. 1783/11, označená ako "sklad", vrátane pozemkov parciel registra "C", parcelné č. 1783/1, 1783/10, 1783/11, 1783/43, 1783/46.

2. Účel znaleckého posudku: *Pre účely dobrovoľnej dražby.*

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 07.10.2019
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 14.10.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- *Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku*
- Zmluva o nájme nebytových priestorov, zmluvné strany: MARBEX spol. s r.o. / HRIADEL' s.r.o.
- Zmluva o nájme nebytových priestorov, zmluvné strany: MARBEX spol. s r.o. / László Kiss Jakab MERKUR TRADE
- Zmluva o nájme nebytových priestorov, zmluvné strany: MARBEX spol. s r.o. / PROPAG Slovakia, s.r.o.
- Zmluva o nájme nebytových priestorov, zmluvné strany: MARBEX spol. s r.o. / TEMPO KONDELA, s.r.o.
- Prehľad nákladov k nehnuteľnosti

b) Podklady získané znalcom:

- Informatívny výpis z listu vlastníctva č. 9022, k.ú. Levice, obec Levice, okres Levice, vytvorený cez verejne prístupný katastrálny portál, dňa 14.10.2019
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na parcely reg. "C" číslo 1783/1, 1783/10, 1783/11, 1783/43, 1783/46, k.ú. Levice, obec Levice, okres Levice, vytvorená cez verejne prístupný katastrálny portál dňa 14.10.2019
- Zameranie a nákras schématického skutkového stavu nehnuteľnosti zo dňa 07.10.2019
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľnosti pri miestnom šetrení zo dňa 07.10.2019

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- 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
- 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)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).

- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2019.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),

- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie a kombinovaná metóda. Porovnávací metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty nebola použitá z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti. 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 zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient vybavenosti, konštrukcie, koeficient zastavanej plochy a vplyvu konštrukčnej výšky podlaží a koeficient vyjadrujúci územný vplyv.

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien (Kcu = 2,554) podľa posledných známych štatistických údajov metodiky USI platných pre 2. štvrťrok 2019, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline (zdroj: www.usi.sk). Územný vplyv Km stanovujem v hodnote 1,0 ako dolnú hodnotu intervalu 1,00 - 1,02 určenú pre okresné mestá, keďže sa jedná o okresné mesto s počtom obyvateľov 33 082 (údaj k 31.12.2018, zdroj: www.wikipedia.org).

Posudok je spracovaný pomocou programu HYPO verzia 16.72

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností, LV č. 9022, k.ú. Levice, obec Levice, okres Levice

časť A. Majetková podstata:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

parcelné číslo	výmera [m ²]	druh pozemku	spôsob využ. p.	umiestnenie pozemku
1783/1	1224	zastavaná plocha a nádvorie	18	1
1783/10	1261	zastavaná plocha a nádvorie	16	1
1783/11	1261	zastavaná plocha a nádvorie	16	1
1783/43	1433	zastavaná plocha a nádvorie	18	1
1783/46	146	ostatná plocha	99	1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby
3509	1783/10	20	Sklad	1
3510	1783/11	20	Sklad	1

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

časť B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

por.č. priezvisko, meno, (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO)
a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 MARBEX, spol. s r.o., Sokolovská 2, Levice, PSČ 934 01, SR

IČO :

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka: vid' LV č. 9022

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č.V-44/2011 zo dňa 10.1.2011.

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č.V-1010/2011 zo dňa 13.4.2011.

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č.V-3021/2011 zo dňa 8.8.2011.

Tituly nadobudnutia LV:

Stanovisko Obvodného pozemkového úradu v Leviciach P 2012/00579 zo dňa 18.10.2012, č.R-515/2012 zo dňa 24.10.2012.

časť C. Ťarchy:

Por.č.:

Trvalé a neobmedzené právo prechodu cez parcel.č.1783/1 od bobu 1 k bodu 2 (57,79 m) v prospech vlastníka p.č.1783/6, (GP č.30004691-35/97, ZPMZ 3074)-vz 1294/97.

1 V-2658/2011 - záložné právo na úver poskytnutý OTP Bankou Slovensko, a.s. Bratislava, IČO-31318916, zo zmluvy zo dňa 4.7.2011, na pozemky registra C KN parc.č.1783/1, 1783/10, 1783/11, 1783/43 a stavby. sklad - s.č.3509 na parc. C KN č.1783/10, sklad - s.č.3510 na parc. C KN č.1783/11.

1 exekučné príkazy - vid' LV č. 9022

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 07.10.2019 za účasti pracovníka firmy Marbex, s.r.o.. Zameranie jednotlivých rozmerov stavieb bolo vykonané dňa 07.10.2019 digitálnym diaľkomerom LEICA DISTO A3, výrobné číslo 2060653027, kalibrované spoločnosťou Leica Geosystems. Namerané rozmery boli použité pre výpočet zastavaných plôch jednotlivých podlaží a jednotlivých konštrukčných výšok stavieb kvôli výpočtu ich obstavaného objemu a následne pre výpočet technických hodnôt stavieb, ktoré sú uvedené v časti posudok. Fotodokumentácia stavu nehnuteľnosti k dátumu miestneho šetrenia bola vyhotovená znalcom dňa 07.10.2019.

d) Technická dokumentácia:

Nebola poskytnutá žiadna projektová dokumentácia. Počas obhliadky ohodnocovanej nehnuteľnosti sa zamerala skutkový stav stavieb a bolo vypracované schématické zameranie pôdorysu typického podlažia a schématického priečného rezu stavieb, ktoré je v prílohe znaleckého posudku.

Nebolo predložené stavebné povolenie, kolaudačné rozhodnutie a ani iný doklad o výstavbe. Znalec vychádzal zo zistení, údajov a informácií vlastníka nehnuteľnosti, podporené aj konštrukčno-materiálovým vyhotovením stavby, že stavby boli postavené ako súčasť areálu závodu bývalej továrne na výrobu tabakových výrobkov v roku 1934.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Nehnutelnosť je evidovaná na liste vlastníctva č. 9022, k.ú. Levice. Druh stavieb so súpisným číslom 3509 a 3510 v k.ú. Levice, evidovaný v katastri nehnuteľností, súhlasí so skutočnosťou. Umiestnenie stavieb na pozemku a ich pôdorysný tvar korešponduje s nákresom na katastrálnej mape. Právny vzťah k parcelám na ktorých ležia oba stavby "Sklad" je evidovaný na tom istom liste vlastníctva. Geodetické a popisné informácie katastra súhlasia so skutočným stavom. Podľa vlastníckych dokladov je na nehnuteľnosti zriadené záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, Trvalé a neobmedzené právo prechodu cez parcel.č.1783/1 od bodu 1 k bodu 2 (57,79 m) v prospech vlastníka p.č.1783/6, (GP č.30004691-35/97, ZPMZ 3074)-vz 1294/97 a exekučné príkazy - vid' LV č. 9022.

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

Stavby

Sklad, súp.č. 3509, na parc.č. 1783/10, k.ú. Levice

Sklad, súp.č. 3510, na parc.č. 1783/11, k.ú. Levice

Vonkajšie úpravy

prípojka vody, prípojka elektro, prípojka splaškovej kanalizácie, žumpa, spevnené plochy

Pozemky

parcely C-KN č. 1783/1, 1783/10, 1783/11, 1783/43, 1783/46, k.ú. Levice

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

Stavba garáže súp.č. 3302 na parcele č. 878/9 a pozemok C-KN parc.č. 878/9, zapísané na LV č. 9022, k.ú. Levice.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

2.1.1 Sklad, súp.č. 3509, na parc.č. 1783/10, k.ú. Levice

POPIS STAVBY

Všeobecný opis:

Hodnotená stavba zapísaná na liste vlastníctva ako SKLAD so súpisným číslom 3509 je postavená na parcele C-KN číslo 1783/10 v katastrálnom území Levice. Je to nebytová budova, postavená na obdĺžnikovom pôdoryse s pozdĺžnou osou orientovanou v smere S-J, s hmotou jednoduchého hranola. Je stojaca vedľa svojej dvojičky ktorá je jej zrkadlovým obrazom, obe z južnej strany navzájom hmotovo prepojené susedným dvojpodlažným objektom. Budova je 6-podlažná, z toho 1 podzemné podlažie a 5 nadzemných podlaží. Zastrešená je plochou strechou so strešnou nadstavbou strojovne výťahov. Zo stavebného hľadiska sa jedná o stavbu so železobetónovým skeletom a výplňovým tehlovým murivom, založenú na plošných základoch, vyhotovenú klasickou metódou výstavby.

Dispozícia:

V súčasnosti je stavba využívaná ako nebytová budova pre obchod a sklady. Z dispozičného hľadiska sa jedná o dispozičný trojtrakt so stredovou komunikačnou chodbou v pozdĺžnom smere, ktorá sprístupňuje prevažne otvorené priestory po jej oboch stranách. Vertikálnu komunikáciu tvorí jedno schodisko a dvojica výťahov, situované v strede budovy. Výťahy sú na západnej strane chodby a schodisko na strane východnej. Na prízemí sa nachádzajú vstupné priestory s hlavným vchodom v strede východnej fasády v úrovni upraveného terénu, sklady a obchodné priestory prístupné z nakladacej rampy situovanej pozdĺž západnej fasády orientovanej do vnútrobloku. 1. poschodie je využívané ako predajné priestory, ostatné poschodia vrátane suterénu sú prázdne, nevyužívané, bez deliacich priečok - veľkoplošné sklady.

Konštrukčno-materiálové riešenie:

Z konštrukčného hľadiska sa jedná o budovu s nosným železobetónovým skeletom s konštrukčným trojtraktom v pozdĺžnom smere, s komunikačným jadrom v strede a s piatimi konštrukčnými poľami na oboch

stranách. Objekt je založený na plošných základoch tvorených betónovými pätkami pod stĺpmi a základovými pásmi pod obvodovými stenami a stenami vertikálneho komunikačného jadra. Obvodové steny suterénu sú betónové monolitické, deliace steny sú vymurované z tehál. Obvodové steny nadzemných podlaží sú výplňové samonosné, vymurované z tehál celkovej hrúbky steny 45 cm. Stropy sú riešené ako monolitické železobetónové dosky, v kombinácii železobetónových trámových stropov po oboch stranách stredovej chodby s trámami v priečnom smere, vyhotovené z dôvodu požiadavky na zvýšenú únosnosť pre skladovanie (600 kg/m²). Strop nad najvyšším 5. nadzemným podlažím je zrealizovaný ako drevený trámový strop s dreveným celoplošným doskovým debnením a záklopom, tzv. palachom. Strecha budovy je plochá bez atík s výrazným doskovým presahom cez obvod budovy, vrátane strechy strešnej nadstavby strojovne výťahov. Strešná krytina je z natavovaných asfaltových pásov. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu s náterom. Bleskozvod je zrealizovaný. Okná bodovy sú dvojité s jednoduchým zasklením v drevenom ráme, s výnimkou prízemnia kde boli okná vymenené za plastové biele s izolačným dvojsklom. Vonkajšie dvere prevádzok na prízemí sú riešené vrámcami plastových zasklených stien ako presklené plastové, jednokrídlové otváracie. Vonkajšie vráta skladov sú dvojkřídlové otváracie, plné plechové s náterom. Zasklené steny s dverami na podestách schodiska vedúce do skladových priestorov sú so štandardným zasklením v oceľovom ráme. Vnútorne dvere v hygienickom zázemí sú plné hladké biele v oceľových zárubniach, v kanceláriách sú laminátové v obložkových zárubniach. Nášľapné vrstvy podláh v skladových priestoroch sú prevažne drevené fošňové podlahy, na chodách skladov a na prízemí sú dlažby terazzo. Na podestách a medzipodestách schodiska sú maloformátové keramické dlažby, schodiskové stupne sú s povrchom liateho terazzo. V administratívnych priestoroch sú plávajúce laminátové podlahy. Vnútorne povrchové úpravy stien a stropov tvoria hladké vápenno-cementové omietky s maľovkou, na schodisku s keramickým soklom a olejovým náterom do výšky cca 1,4 m od podlahy. V hygienickom zázemí sú steny obložené keramickým obkladom. Vonkajšie omietky na tehlovom murive sú štukové vápenno-cementové.

Technické vybavenie:

Elektroinštalácia je svetelná a motorická, istená poistkami a poistkovými automatmi v samostatnom rozvážači pre poschodia, napojené z hlavného rozvážača na prízemí. Rozvody vody sú zrealizované z oceľového potrubia. Rozvody kanalizácie sú zrealizované z liatinového potrubia a PVC potrubia. Rozvod plynu je z hladkého bezošvého oceľového potrubia. Vyukurovanie je riešené samostatne nájomcami priestorov (elektrokotle, resp. teplovzdušné vykurovanie vzt jednotkou). Objekt je vybavený rozvodom požiarnej vody s nástennými hydrantmi a EPS (nefunkčné). V hygienickom zázemí sú závesné keramické umývadlá, pisoáre a kombi záchody v murovaných kabínkach.

Napojenie na inžinierske siete

Budova je napojená na areálový zdroj vody z vodárne zo studne a na areálovú prípojku elektro z trafostanice susedného objektu. Splaškové vody z budovy sú odvádzané do žumpy na pozemku vlastníka. Jestvujúca prípojka plynu je od verejného distribučného rozvodu odpojená.

Technický stav objektu

Počas doby trvania stavby boli vykonané čiastočné obnovy, resp. výmeny vybraných prvkov krátkodobej životnosti. Objekt v súčasnosti vyžaduje celkovú rozsiahlu rekonštrukciu. Povrchy degradujúcich fasád vykazujú havarijný stav ohrozujúci bezpečnosť ľudí.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 79 budovy pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
17,60*60,35*0,30	318,65
Spodná stavba	
17,60*60,35*2,87	3 048,40
Vrchná stavba	
17,60*60,35*3,90	4 142,42
17,60*60,35*3,27	3 473,26
17,60*60,35*3,27	3 473,26

17,60*60,35*3,27	3 473,26
17,60*60,35*3,07	3 260,83
Zastrešenie	
19,60*62,35*0,20	244,41
Ostatné	
rampa 3,40*27,00*0,80+3,40*(60,35-27,00)*0,80/2+3,40*27,00*3,90/2	297,81
strojovňa výtáhov 7,95*5,40*2,50	107,33
Obstavaný priestor stavby celkom	21 839,63

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,055 / 30,1260 = 68,21 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	č.	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	17,60*60,35	1062,16		2,87	2,87
Nadzemné	1	17,60*60,35	1062,16	Repr.	3,90	3,9
Nadzemné	2	17,60*60,35	1062,16	Repr.	3,27	3,27
Nadzemné	3	17,60*60,35	1062,16	Repr.	3,27	3,27
Nadzemné	4	17,60*60,35	1062,16	Repr.	3,27	3,27
Nadzemné	5	17,60*60,35	1062,16	Repr.	3,07	3,07

Priemerná zastavaná plocha: $(1062,16 + 1062,16 + 1062,16 + 1062,16 + 1062,16) / 5 = 1062,16 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(1062,16 * 2,87 + 1062,16 * 3,9 + 1062,16 * 3,27 + 1062,16 * 3,27 + 1062,16 * 3,27 + 1062,16 * 3,07) / (1062,16 + 1062,16 + 1062,16 + 1062,16 + 1062,16) = 3,28 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1062,16) = 0,9426$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,28) = 0,9402$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

č.	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	13,00	1,00	13,00	14,63
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	33,73
3	Stropy	14,00	1,00	14,00	15,76
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,88
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,38
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,13
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,80	3,20	3,60
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,60	1,80	2,03
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	1,00	2,00	2,25
11	Dvere	2,00	0,20	0,40	0,45
12	Vráta	3,00	0,10	0,30	0,34
13	Okná	3,00	0,50	1,50	1,69
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,38
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00

16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,75
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,13
18	Vnútorý vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,10	0,50	0,56
Ďalšie konštrukcie					
26	Vnútorné keramické obklady	-	-	0,05	0,06
27	Vnútorný plynovod	-	-	0,10	0,11
28	Ohrev teplej vody	-	-	0,05	0,06
29	Hygienické zariadenia a WC	-	-	0,05	0,06
30	Výťahy	-	-	0,50	0,56
31	Vnútorý vodovod	-	-	0,20	0,23
32	Vnútorná kanalizácia	-	-	0,20	0,23
Spolu		100,00		88,85	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 88,85 / 100 = 0,8885$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,554$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 68,21 \text{ €/m}^3 * 2,554 * 0,8885 * 0,9426 * 0,9402 * 0,993 * 1,00$$

$$VH = 136,2145 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

č.	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	14,63	1934	120	85	10,36
2	Zvislé konštrukcie	33,73	1934	120	85	23,89
3	Stropy	15,76	1934	120	85	11,16
4	Zastrešenie bez krytiny	7,88	1934	120	85	5,58
5	Krytina strechy	3,38	2010	44	9	0,69
6	Klampiarske konštrukcie	1,13	1970	60	49	0,92
7	Úpravy vnútorných povrchov	3,60	1970	70	49	2,52
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,03	1934	90	85	1,92
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1934	0	0	0,00
10	Schody	2,25	1934	120	85	1,59
11	Dvere	0,45	2010	44	9	0,09
12	Vráta	0,34	1970	60	49	0,28
13	Okná	1,69	1934	90	85	1,60
14	Povrchy podláh	3,38	1970	60	49	2,76
15	Vykurovanie	0,00	1934	0	0	0,00
16	Elektroinštalácia	6,75	1970	60	49	5,51
17	Bleskozvod	1,13	1970	60	49	0,92
18	Vnútorý vodovod	0,00	1934	0	0	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1934	0	0	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1934	0	0	0,00

21	Ohrev teplej vody	0,00	1934	0	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1934	0	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1934	0	0	0,00
24	Výťahy	0,00	1934	0	0	0,00
25	Ostatné	0,56	2010	44	9	0,11
26	Vnútorne keramické obklady	0,06	2010	44	9	0,01
27	Vnútorný plynovod	0,11	2010	44	9	0,02
28	Ohrev teplej vody	0,06	2010	44	9	0,01
29	Hygienické zariadenia a WC	0,06	2010	44	9	0,01
30	Výťahy	0,56	1970	60	49	0,46
31	Vnútorný vodovod	0,23	1970	60	49	0,19
32	Vnútorná kanalizácia	0,23	1934	90	85	0,22
	Opotrebenie					70,82%
	Technický stav					29,18%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	136,2145 €/m ³ * 21839,63 m ³	2 974 874,28
Technická hodnota	29,18 % z 2 974 874,28 €	868 068,31

2.1.2 Sklad, súp.č. 3510, na parc.č. 1783/11, k.ú. Levice

POPIS STAVBY

Všeobecný opis:

Hodnotená stavba zapísaná na liste vlastníctva ako SKLAD so súpisným číslom 3510 je postavená na parcele C-KN číslo 1783/11 v katastrálnom území Levice. Je to nebytová budova, postavená na obdĺžnikovom pôdoryse s pozdĺžnou osou orientovanou v smere S-J, s hmotou jednoduchého hranola. Je stojaca vedľa svojej dvojčky ktorá je jej zrkadlovým obrazom, obe z južnej strany navzájom hmotovo prepojené susedným dvojpodlažným objektom. Budova je 6-podlažná, z toho 1 podzemné podlažie a 5 nadzemných podlaží. Zastrešená je plochou strechou so strešnou nadstavbou strojovne výťahov. Zo stavebného hľadiska sa jedná o stavbu so železobetónovým skeletom a výplňovým tehlovým murivom, založenú na plošných základoch, vyhotovenú klasickou metódou výstavby.

Dispozícia:

V súčasnosti je stavba využívaná ako nebytová budova pre administratívu, dielne a sklady. Z dispozičného hľadiska sa jedná o dispozičný trojtrakt so stredovou komunikačnou chodbou v pozdĺžnom smere, ktorá sprístupňuje prevažne otvorené priestory po jej oboch stranách. Vertikálnu komunikáciu tvorí jedno schodisko a dvojica výťahov, situované v strede budovy. Výťahy sú na východnej strane chodby a schodisko na strane západnej. Na prízemí sa nachádzajú sklady a obchodné priestory prístupné z nakladacej rampy situovanej pozdĺž východnej fasády orientovanej do vnútrobloku a administratívne priestory prístupné z čela budovy na severnej fasáde. Využívaná je iba časť prízemia, ostatné poschodia vrátane suterénu sú nevyužívané.

Konštrukčno-materiálové riešenie:

Z konštrukčného hľadiska sa jedná o budovu s nosným železobetónovým skeletom s konštrukčným trojtraktom v pozdĺžnom smere, s komunikačným jadrom v strede a s piatimi konštrukčnými poľami na oboch stranách. Objekt je založený na plošných základoch tvorených betónovými pätkami pod stĺpmi a základovými pásmi pod obvodovými stenami a stenami vertikálneho komunikačného jadra. Obvodové steny suterénu sú betónové monolitické, deliace steny sú vymurované z tehál. Obvodové steny nadzemných podlaží sú výplňové samonosné, vymurované z tehál celkovej hrúbky steny 45 cm. Stropy sú riešené ako monolitické železobetónové dosky, v kombinácii železobetónových trámových stropov po oboch stranách stredovej chodby s trámami v priečnom smere, vyhotovené z dôvodu požiadavky na zvýšenú únosnosť pre skladovanie (600 kg/m²). Strop nad najvyšším 5. nadzemným podlažím je zrealizovaný ako drevený trámový strop s dreveným celoplošným doskovým debnením a záklopom, tzv. palachom. Strecha budovy je plochá bez atík

s výrazným doskovým presahom cez obvod budovy, vrátane strechy strešnej nadstavby strojovne výťahov. Strešná krytina je z natavovaných asfaltových pásov. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu s náterom. Bleskozvod je zrealizovaný. Okná bodovy sú dvojité s jednoduchým zasklením v drevenom ráme, s výnimkou prízemí kde boli okná vymenené za plastové biele s izolačným dvojsklom. Vonkajšie dvere prevádzok na prízemí sú riešené vrámcami plastových zasklených stien ako presklené plastové, jednokrídlové otváracie. Vonkajšie vráta skladov sú dvojkrídlové otváracie, plné plechové s náterom. Vnútorne dvere v hygienickom zázemí sú plné hladké biele v oceľových zárubniach, v kanceláriách sú laminátové v obložkových zárubniach. Zasklené steny s dverami na podestách schodiska vedúce do skladových priestorov sú so štandardným zasklením v oceľovom ráme. Nášľapné vrstvy podláh v skladových priestoroch sú prevažne drevené fošňové podlahy, na chodákoch skladov a na prízemí sú dlažby terazzo. Na podestách a medzipodestách schodiska sú maloformátové keramické dlažby, schodiskové stupne sú s povrchom liateho terazzo. V administratívnych priestoroch sú v kanceláriách plávajúce laminátové podlahy, koberce a na chodbe keramické dlažby a stropy sú so zavesenými kazetovými podhládmi s rastrom 600 x 600 mm. Vnútorne povrchové úpravy stien a stropov tvoria hladké vápenno-cementové omietky s maľovkou, na schodisku s keramickým soklom a olejovým náterom do výšky cca 1,4 m od podlahy. V hygienickom zázemí sú steny obložené keramickým obkladom. Vonkajšie omietky na tehlovom murive sú štukové vápenno-cementové.

Technické vybavenie:

Elektroinštalácia je svetelná a motorická, istená poistkami a poistkovými automatmi v samostatnom rozvážači pre poschodia, napojené z hlavného rozvážača na prízemí. Rozvody vody sú zrealizované z oceľového potrubia. Rozvody kanalizácie sú zrealizované z liatinového potrubia a PVC potrubia. Rozvod plynu je z hladkého bezošvého oceľového potrubia. Vykurovanie je riešené samostatne nájomcom priestorov (elektrokotol). Objekt je vybavený rozvodom požiarnej vody s nástennými hydrantmi a EPS (nefunkčné). V hygienickom zázemí sú závesné keramické umývadlá, pisoáre a kombi záchody v murovaných kabínkach.

Napojenie na inžinierske siete

Budova je napojená na areálový zdroj vody z vodárne zo studne a na areálovú prípojku elektro z trafostanice susedného objektu. Splaškové vody z budovy sú odvádzané do žumpy na pozemku vlastníka. Jestvujúca prípojka plynu je od verejného distribučného rozvodu odpojená.

Technický stav objektu

Počas doby trvania stavby boli vykonané čiastočné obnovy, resp. výmeny vybraných prvkov krátkodobej životnosti. Objekt v súčasnosti vyžaduje celkovú rozsiahlu rekonštrukciu. Povrchy degradujúcich fasád vykazujú havarijný stav ohrozujúci bezpečnosť ľudí. Drevený strop na najvyššom 5. nadzemnom podlaží je lokálne narušený vplyvom zatekania zo strechy s následom deštrukcie vnútorných povrchových úprav stropu vrátane palachu a omietok na schodisku aj vybraných obvodových múroch.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 79 budovy pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
17,60*60,35*0,30	318,65
Spodná stavba	
17,60*60,35*2,87	3 048,40
Vrchná stavba	
17,60*60,35*3,90	4 142,42
17,60*60,35*3,27	3 473,26
17,60*60,35*3,27	3 473,26
17,60*60,35*3,27	3 473,26
17,60*60,35*3,07	3 260,83
Zastrešenie	

19,60*62,35*0,20	244,41
Ostatné	
rampa 3,40*27,00*0,80+3,40*(60,35-27,00)*0,80/2+3,40*27,00*3,90/2	297,81
strojovňa výťahov 7,95*5,40*2,50	107,33
Obstavaný priestor stavby celkom	21 839,63

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,055 / 30,1260 = 68,21 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	č.	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	17,60*60,35	1062,16		2,87	2,87
Nadzemné	1	17,60*60,35	1062,16	Repr.	3,90	3,9
Nadzemné	2	17,60*60,35	1062,16	Repr.	3,27	3,27
Nadzemné	3	17,60*60,35	1062,16	Repr.	3,27	3,27
Nadzemné	4	17,60*60,35	1062,16	Repr.	3,27	3,27
Nadzemné	5	17,60*60,35	1062,16	Repr.	3,07	3,07

Priemerná zastavaná plocha: $(1062,16 + 1062,16 + 1062,16 + 1062,16 + 1062,16) / 5 = 1062,16 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(1062,16 * 2,87 + 1062,16 * 3,9 + 1062,16 * 3,27 + 1062,16 * 3,27 + 1062,16 * 3,27 + 1062,16 * 3,07) / (1062,16 + 1062,16 + 1062,16 + 1062,16 + 1062,16 + 1062,16) = 3,28 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1062,16) = 0,9426$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,28) = 0,9402$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

č.	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	13,00	1,00	13,00	14,68
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	33,86
3	Stropy	14,00	1,00	14,00	15,81
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,91
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,39
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,13
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,70	2,80	3,16
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,70	2,10	2,37
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	1,00	2,00	2,26
11	Dvere	2,00	0,10	0,20	0,23
12	Vráta	3,00	0,10	0,30	0,34
13	Okná	3,00	0,50	1,50	1,69
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,39
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,78
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,13
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00

19	Vnútna kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,10	0,50	0,56
Ďalšie konštrukcie					
26	Vnútné keramické obklady	-	-	0,05	0,06
27	Vnútný plynovod	-	-	0,10	0,11
28	Ohrev teplej vody	-	-	0,05	0,06
29	Hygienické zariadenia a WC	-	-	0,05	0,06
30	Výťahy	-	-	0,50	0,56
31	Vnútný vodovod	-	-	0,20	0,23
32	Vnútna kanalizácia	-	-	0,20	0,23
Spolu		100,00		88,55	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 88,55 / 100 = 0,8855$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,554$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 68,21 \text{ €/m}^3 * 2,554 * 0,8855 * 0,9426 * 0,9402 * 0,993 * 1,00$$

$$VH = 135,7546 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

č.	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	14,68	1934	120	85	10,40
2	Zvislé konštrukcie	33,86	1934	120	85	23,98
3	Stropy	15,81	1934	120	85	11,20
4	Zastrešenie bez krytiny	7,91	1934	120	85	5,60
5	Krytina strechy	3,39	1970	50	49	3,32
6	Klampiarske konštrukcie	1,13	1970	60	49	0,92
7	Úpravy vnútorných povrchov	3,16	2010	30	9	0,95
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,37	1934	90	85	2,24
9	Vnútné keramické obklady	0,00	1934	0	0	0,00
10	Schody	2,26	1934	120	85	1,60
11	Dvere	0,23	2010	44	9	0,05
12	Vráta	0,34	1970	60	49	0,28
13	Okná	1,69	1934	90	85	1,60
14	Povrchy podláh	3,39	1970	70	49	2,37
15	Vykurovanie	0,00	1934	0	0	0,00
16	Elektroinštalácia	6,78	1970	60	49	5,54
17	Bleskozvod	1,13	1970	60	49	0,92
18	Vnútný vodovod	0,00	1934	0	0	0,00
19	Vnútna kanalizácia	0,00	1934	0	0	0,00
20	Vnútný plynovod	0,00	1934	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1934	0	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1934	0	0	0,00

23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1934	0	0	0,00
24	Výťahy	0,00	1934	0	0	0,00
25	Ostatné	0,56	2010	44	9	0,11
26	Vnútorne keramické obklady	0,06	2010	44	9	0,01
27	Vnútorný plynovod	0,11	2010	44	9	0,02
28	Ohrev teplej vody	0,06	2010	44	9	0,01
29	Hygienické zariadenia a WC	0,06	2010	44	9	0,01
30	Výťahy	0,56	1970	60	49	0,46
31	Vnútorný vodovod	0,23	1970	60	49	0,19
32	Vnútorná kanalizácia	0,23	1934	90	85	0,22
	Opotrebenie					72,00%
	Technický stav					28,00%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$135,7546 \text{ €/m}^3 * 21839,63 \text{ m}^3$	2 964 830,23
Technická hodnota	28,00 % z 2 964 830,23 €	830 152,46

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Prípojka vody

Jedná sa o objektovú prípojku vody zo studne umiestnenej vo vodárni na parcele č. 1783/7. Prípojka pre dané dve stavby je vedená zemou cez cudzie pozemky a parcely č. 1783/1 a 1783/43.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie
Položka: 1.2.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1800/30,1260 = 59,75 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $12,0+40,0 = 52 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	1970	49	1	50	98,00	2,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	52 bm * 59,75 €/bm * 2,554 * 1,00	7 935,28
Technická hodnota	2,00 % z 7 935,28 €	158,71

2.2.2 Prípojka elektro

Objektová prípojka NN je vedená z trafostanice susedného objektu do hlavných rozvádzačov oboch stavieb.

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.j) káblková prípojka zemná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,86 €/bm
Počet merných jednotiek: 60,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka elektro	1970	49	11	60	81,67	18,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	60 bm * (14,77 €/bm + 0 * 8,86 €/bm) * 2,554 * 1,00	2 263,35
Technická hodnota	18,33 % z 2 263,35 €	414,87

2.2.3 Prípojka splaškovej kanalizácie

Vonkajšia splašková kanalizácia je vyhotovená z plastového potrubia DN 200, vedená zemou na parcelách č. 1783/1 a 1783/43, z oboch stavieb do žumpy na parcele č. 1783/43.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1010/30,1260 = 33,53 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 40,0 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,554$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka splaškovej kanalizácie	2010	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$40 \text{ bm} * 33,53 \text{ €/bm} * 2,554 * 1,00$	3 425,42
Technická hodnota	$82,00 \% \text{ z } 3 425,42 \text{ €}$	2 808,84

2.2.4 Žumpa

Splašková kanalizácia z oboch stavieb je zaústená do spoločnej žumpy, osadená pod zemou v zatrávnenj ploche na parcele č. 1783/43. Žumpa je vyhotovená zo zváraného polypropylénu, o objeme 10 m^3 .

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $10,0 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,554$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	2010	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,554 * 1,00$	2 755,26
Technická hodnota	$82,00 \% \text{ z } 2 755,26 \text{ €}$	2 259,31

2.2.5 Spevnené plochy

Spevnené plochy predstavujú zokruhovanú prístupovú komunikáciu k obojm objektom vo vnútrobloku, vedenú po stranách nakladacích rámp a napojenú na príjazdovú cestu z Kalnickej cesty, úzke plochy pozdĺž troch strán (Z, S, V) oboch stavieb a manipulačnú plochu pred JV rohom stavby so súp.č. 3509, napojenú na ostatnú vnútroareálovú komunikáciu. Spevnené plochy sú s asfaltovým povrchom.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
Položka: 8.6.a) Liaty asfalt hr. 30 mm, podklad betónový obalované kamenivo

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $450/30,1260 = 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $1,5*60,4+23,1*2,5-(1,7*2,6)*2+63,0*7,0*2+17,0*8,0+32,0*1,5+28,5*8,0+21,0*5,0 = 1538,51 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	1984	35	15	50	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1538,51 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,554 * 1,00$	58 704,56
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 58 704,56 \text{ €}$	17 611,37

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Sklad, súp.č. 3509, na parc.č. 1783/10, k.ú. Levice	2 974 874,28	868 068,31
Sklad, súp.č. 3510, na parc.č. 1783/11, k.ú. Levice	2 964 830,23	830 152,46
Celkom za Bytové a nebytové budovy (haly)	5 939 704,51	1 698 220,77
Prípojka vody	7 935,28	158,71
Prípojka elektro	2 263,35	414,87
Prípojka splaškovej kanalizácie	3 425,42	2 808,84
Žumpa	2 755,26	2 259,31
Spevnené plochy	58 704,56	17 611,37
Celkom za Vonkajšie úpravy	75 083,87	23 253,10
Celkom:	6 014 788,38	1 721 473,87

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Oceňovaná nehnuteľnosť sa nachádza v intraviláne okresného mesta Levice, v západnej časti mesta, na ulici Kalnická cesta 8. Nehnuteľnosť je situovaná v priemyselnej zóne mesta v lokalite Za Tabakovou, umiestnená na rozhraní s obytnou zónou s bývaním v rodinných domoch, v bloku vymedzenom ulicami 1. mája a Tabaková. Prístup k nehnuteľnosti je z hlavnej cesty mesta I/51 - Kalnická cesta. Nehnuteľnosť je od hlavného námestia mesta - Nám. hrdinov, Mestského parku, Diturie a obchodného centra mesta s pešou zónou

vzdialený cca 1,7 km. Autobusová a železničná stanica je cca 950 m od nehnuteľnosti. Poloha nehnuteľnosti je vyhovujúca pre svoj účel využitia.

Levice s počtom obyvateľov 33 082 (údaj k 31.12.2018, zdroj: www.wikipedia.org) sú sídlom najväčšieho okresu na Slovensku a zároveň 19. najväčším mestom na Slovensku. Mesto leží na rieke Podlužianka, v severovýchodnej časti Podunajskej pahorkatiny, južne od Štiavnických vrchov. Centrom prechádza cesta I/51 (Nitra – Banská Štiavnica), ktorú vo východnej časti mesta križuje II/564 (Tlmače – Štúrovo). Železničná trať Nové Zámky – Zvolen tu križuje trať do Štúrova. Levice sú vzdialené 45 km východne od Nitry, 29 km južne od Novej Bane, 43 km juhozápadne od Banskej Štiavnice a 55 km severne od Štúrova. Najbližším mestom sú 10 km vzdialené Tlmače.

V meste sa nachádzajú obvodné úrady miestnej štátnej správy a ďalšie s administratívnym delením SR súvisiace inštitúcie, okresný súd, prokuratúra a polícia, mestský úrad, materské školy, základné školy, stredné školy, základné umelecké školy, pošty, pobočky bánk, lekárne, nemocnica s poliklinikou, predajne a prevádzky služieb vrátane supermarketov a hypermarketov, kultúrne a športové zariadenia a kostoly. V meste sa nachádza priemyselný park. Dopravné spojenie mesta s okolím je zabezpečené autobusovými a železničnými linkami. Vnútromestská doprava je zabezpečená mestskou hromadnou dopravou.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Objekty boli naprojektované, svojím stavebno-technickým riešením a umiestnením v území vybudované ako súčasť areálu závodu bývalej továrne slúžiaci na výrobu tabakových výrobkov. V súčasnosti sú využívané iba na prízemí pre administratívne priestory a dielne, resp. na prízemí aj na 1. poschodí pre predajne a sklady. Ostatné podlažia sú prázdne a nevyužívané bez údržby, nevykurované a bez sociálno-hygienického zázemia. Objekt vyžaduje rozsiahlu rekonštrukciu, po ktorej by mohli jeho priestory plnohodnotne slúžiť ako sklady, dielne, resp. predajne a priestory administratívy.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Prístup k nehnuteľnosti je z Kalnickej cesty z pozemku C-KN parc.č. 1813/3 vo vlastníctve Mesta Levice cez cudzie pozemky C-KN parc.č. 1783/41 vo vlastníctve FOODCONTACT, s.r.o. (LV č. 8666) a cez parcelu č. 1783/49 vo vlastníctve Tabaková s.r.o. (LV č. 6087). Priamy prístup k nehnuteľnosti je z Tabakovej ulice z pozemku C-KN parc.č. 1782 vo vlastníctve Mesta Levice cez vlastný pozemok C-KN parc.č. 1783/46, no nezabezpečuje prístup autom k budove súp.č. 3510. V čase miestneho zisťovania tento prístup z Tabakovej ulice nebol funkčný.

Nehnuteľnosť nemá zriadené pripojenie na inžinierske siete vody (z vodárne) a NN (z trafostanice susedného objektu) cez vlastné pozemky.

Podľa vlastníckych dokladov je na nehnuteľnosti zriadené záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, Trvalé a neobmedzené právo prechodu cez parcel.č.1783/1 od bodu 1 k bodu 2 (57,79 m) v prospech vlastníka p.č.1783/6, (GP č.30004691-35/97, ZPMZ 3074)-vz 1294/97 a exekučné príkazy - vid' LV č. 9022.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanej ÚSI v Žiline.

Jedná sa o nehnuteľnosť prevádzkového charakteru, v zastavanom území okrajovej časti okresného mesta Levice. Vzhľadom na polohu nehnuteľnosti v meste, celkový technický stav posudzovanej nehnuteľnosti ako aj jeho charakter a jeho možné využitie a analyzované riziká, volím výšku priemerného koeficientu polohovej diferenciacie 0,25. Hodnota je znížená o 0,05 od najnižšej doporučenej hodnoty pre ostatné nebytové budovy a stavby v okresných mestách (0,30 - 0,40) z dôvodu poškodenej, pomerne veľkej stavby ponechanej bez adekvátnej údržby. Priemerný koeficient zohľadňuje možnú predajnosť danej nehnuteľnosti v súčasnom období.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:

0,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

č.	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,025	13	0,33
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,138	30	4,14
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,138	8	1,10
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,250	7	1,75
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,250	6	1,50
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,250	10	2,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,500	9	4,50
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,500	6	3,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,250	5	1,25
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,750	6	4,50
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,250	7	1,75
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica a autobus	III.	0,250	7	1,75
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,500	10	5,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,025	8	0,20
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				

	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,250	9	2,25
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,250	8	2,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,025	7	0,18
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,250	4	1,00
19	Názor znalca				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,138	20	2,76
	Spolu			180	41,45

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 41,45 / 180$	0,23
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 1\,721\,473,87 \text{ €} * 0,230$	395 938,99 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou sadbou.

Hrubý výnos

Hrubý výnos sa vypočíta za predpokladu 100 % prenájmu nehnuteľnosti ako súčin mesačnej sadzby nájomného a 12-tich mesiacov. Mesačné nájomné sadzby jednotlivých priestorov stavieb boli prevzaté z dodaných "živých" zmlúv o nájme nebytových priestorov.

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
HRIADEL, s.r.o.	552,00*1,2	662,40	mesiac	12,00	7 948,80
MERKUR TRADE	186,60*1,2	223,92	mesiac	12,00	2 687,04
PROPAG Slovakia, s.r.o.	2932,28*1,2	3 518,74	mesiac	12,00	42 224,88
TEMPO KONDELA, s.r.o.	3145,00*1,2	3 774,00	mesiac	12,00	45 288,00
Hrubý výnos spolu:					98 148,72

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Podiel pozemku na hrubom výnose udávam 4 % na základe pomocného výpočtu, kde VŠH pozemku na m² je 13,48 Eur, obdobie návratnosti investície 15 rokov, úroková miera k nájmu 0,00 %/rok a daň z príjmu je stredná hodnota intervalu 19 až 25 %. Vypočítaná odkapitalizovaná hodnota pozemku tak predstavuje 4,44 % z HRV, po zaokrúhlení udávam 4,0 %.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	4% z 98 148,72	3 925,95

Hrubý výnos stavby: 98 148,72 - 3 925,95 = **94 222,77 €/rok**

Náklady

Náklady na využívanie nehnuteľnosti sa určujú podľa predložených dokladov, najmä platobného výmeru na daň z nehnuteľnosti, poisťnej zmluvy a pod., 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.

Prevádzkové náklady trvalo vznikajú z vlastníctva nehnuteľnosti, alebo používaním budovy v súlade s predpismi, vedľajších budov, príslušenstva a vybavenia pozemku – sú zahrnuté v zálohovej platbe osobitne.

Správne náklady sú potrebné ku správe nehnuteľnosti, stavebných zariadení a ich vybavení, náklady na dozor, ako aj hodnota správnych prác vykonávaných samotným majiteľom nehnuteľnosti. Ku správny nákladom patria rovnako aj náklady na zákonom predpísané alebo dobrovoľné kontroly ročných uzávierok, vedenia dokumentácie (agendy) a pod.

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
daň z nehnuteľností	8855	8 855,00
poistenie nehnuteľností	7745	7 745,00
odvoz odpadkov	12*120,00	1 440,00
Správne náklady		
správa objektu	12*1300,00	15 600,00
Náklady spolu:		33 640,00

Odhad straty

Odhad straty na nájomnom je vypočítaný ako percentuálny podiel prenajatej plochy (2.917 m²) prevzatej z dodaných "živých" zmlúv o nájme nebytových priestorov a celkovej pranajímateľnej plochy oboch stavieb (10.000 m²), t.j. 29,17 % po zaokrúhlení udávam 30 %.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	30% z 94 222,77	28 266,83

Disponibilný výnos

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
94 222,77	33 640,00	28 266,83	32 315,94

Výpočet výnosovej hodnoty

Výnosová metóda je stanovená podľa metódy kapitalizácie konštantného disponibilného výnosu počas časovo obmedzeného obdobia 15 rokov.

Základná úroková sadzba podľa údajov ECB k 16.03.2016 je vo výške "ub" = 0,00 %.

Obchodnú prirážku peňažných ústavov "uPU" a Mieru rizika "uriz" určujem 6,00 % v rozmedzí pre nebytové budovy podľa Tab. 8.33 a Mieru vplyvu miesta-lokality "upol" určujem 3,0 % podľa Tab. 8.34 - Ohodnocovanie nehnuteľností-MIpress-Miloslav Ilavský, Bratislava, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.

Doba úžitkovosti:

15 r.

Základná úroková sadzba ECB:

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

Miera rizika:

$r = 10,00 \text{ %/rok}$

Zaťaženie daňou z príjmu:

$d = 2,82 \text{ %/rok}$

Úroková miera:

$u = 0,00 + 10,00 + 2,82 = 12,82 \text{ %/rok}$

Kapitalizačný úrokomer:

$k = 12,82 / 100 = 0,1282$

Likvidačná hodnota

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		395 938,99
Likvidačné náklady:		

náklady spojené s predajom nehnuteľnosti	3,00 % z 395 938,99 €	11 878,17
Likvidačná hodnota:		384 060,82

Výnosová hodnota

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

$$HV = 210 794,64 + 62 893,91 = 273 688,55 \text{ €}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH): 1 721 473,87 €

Výnosová hodnota (HV): 273 688,55 €

Určenie váh podľa ÚSI:

$$\text{Rozdiel: } R = (TH - HV) / HV * 100\% = (1 721 473,87 - 273 688,55) / 273 688,55 * 100\% = 528,99 \%$$

Váha technickej hodnoty: $b = 1$

Váha výnosovej hodnoty: $a = 11$

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$V\text{ŠHs} = \frac{a*HV + b*TH}{a + b} = \frac{(11 * 273 688,55) + (1 * 1 721 473,87)}{11 + 1} = 394 337,33 \text{ €}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	395 938,99
Kombinovaná metóda	394 337,33

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

VŠH stavieb = 395 938,99 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

POPIS

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v západnej časti intravilánu okresného mesta Levice, v katastrálnom území Levice. Pozemky sú situované v priemyselnej zóne mesta v lokalite Za Tabakovou, na rozhraní s obytnou zónou so zástavbou rodinných domov, v bloku vymedzenom ulicami 1. mája a Tabaková. Pozemky sú ležiace v centre oploteného areálu nebytových budov, s prístupom z hlavnej mestskej cesty I/51 - Kalnická cesta. Pozemky sú pravidelného obdĺžnikového tvaru, orientované v smere S-J kolmo na Kalnickú cestu, resp. v smere V-Z kolmo na Tabakovú ulicu. Lokalita disponuje možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete, v čase miestneho zisťovania boli pozemky s napojením na areálový zdroj vody z vodárne zo studne, na areálovú prípojku NN z trafostanice susedného objektu. Splaškové vody z ohodnocovaných budov sú odvádzané do žumpy na pozemku vlastníka. Jestvujúca prípojka plynu je od verejného distribučného rozvodu odpojená.

Parcela č. 1783/10 je zastavaná stavbou so súp.č. 3509 a parcela č. 1783/11 je zastavaná stavbou so súp.č. 3510. Parcela č. 1783/1 a 1783/43 slúžia na prístup k obom stavbám - tvoria vnútroblok medzi predmetnými stavbami s asfaltovou zokruhovanou cestnou komunikáciou so zatrávenou plochou so stromami v jej strede. Parcela č. 1783/46 tvorí v súčasnosti nefunkčný prístup z Tabakovej ulice.

Východisková jednotková hodnota pozemku je stanovená v hodnote 9,96 Eur/m² určená pre mesto Levice. Východisková jednotková hodnota pozemku je upravovaná koeficientmi polohovej diferenciácie podľa Vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z, ktoré spolu vytvárajú všeobecnú jednotkovú hodnotu pozemku.

Koeficienty:

- Koeficient všeobecnej situácie 0,95 (rozmedzie hodnôt 0,9 až 1,0) - jedná sa o pozemky v priemyselnej oblasti mesta do 50 000 obyvateľov (Levice: 33 082 obyvateľov)
- Koeficient intenzity využitia 0,95 (rozmedzie hodnôt 0,95 až 1,0) - jedná sa o nebytovú budovu pre administratívu, obchod, sklady a dielne s nižším štandardom vybavenia až so štandardným vybavením
- Koeficient dopravných vzťahov 1,0 (hodnota 1,0) - jedná sa o pozemok v meste s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy
- Koeficient funkčného využitia územia 1,0 (rozmedzie hodnôt 0,9 až 1,1) - jedná sa o územie s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha)
- Koeficient technickej infraštruktúry pozemku 1,5 (rozmedzie hodnôt 1,3 až 1,5) - veľmi dobrá vybavenosť - jedná sa o pozemok s možnosťou napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí
- Koeficient povyšujúcich faktorov 1,0 (rozmedzie hodnôt 1,0 až 3,0) - nevyskytuje sa
- Koeficient redukujuúcich faktorov 1,0 (rozmedzie hodnôt 0,2 až 1,0) - nevyskytuje sa.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1783/1	zastavané plochy a nádvoria	1224	1224,00	1/1	1224,00
1783/10	zastavané plochy a nádvoria	1261	1261,00	1/1	1261,00
1783/11	zastavané plochy a nádvoria	1261	1261,00	1/1	1261,00
1783/43	zastavané plochy a nádvoria	1433	1433,00	1/1	1433,00
1783/46	ostatná plocha	146	146,00	1/1	146,00
Spolu výmera					5 325,00

Obec:

Levice

Východisková hodnota:

$VH_M = 9,96 \text{ €/m}^2$

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	0,95
k_v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95
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	1,00
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50

k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,95 * 0,95 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	1,3538
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,3538$	13,48 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 5\,325,00 \text{ m}^2 * 13,48 \text{ €/m}^2$	71 781,00 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 1783/1	$1\,224,00 \text{ m}^2 * 13,48 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	16 499,52
parc. č. 1783/10	$1\,261,00 \text{ m}^2 * 13,48 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	16 998,28
parc. č. 1783/11	$1\,261,00 \text{ m}^2 * 13,48 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	16 998,28
parc. č. 1783/43	$1\,433,00 \text{ m}^2 * 13,48 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	19 316,84
parc. č. 1783/46	$146,00 \text{ m}^2 * 13,48 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	1 968,08
Spolu		71 781,00

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie znaleckého posudku bolo stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností evidovaných v KN na liste vlastníctva číslo 9022 pre katastrálne územie Levice, obec Levice, okres Levice, a to stavby so súpisným číslom 3509, postavená na parcele č. 1783/10, označená ako "Sklad" a stavby so súpisným číslom 3510, postavená na parcele č. 1783/11, označená ako "Sklad", vrátane pozemkov parciel registra "C", parcelné č. 1783/1, 1783/10, 1783/11, 1783/43, 1783/46; ku dňu 07.10.2019, pre účely dobrovoľnej dražby.

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; vrátane dane z pridanej hodnoty.

2. PREHLAD

Prehľad všeobecných hodnôt v eurách stanovených rôznymi metódami

Názov	Stavby			Pozemky		
	Polohová diferenciácia	Kombinovaná metóda	Porovnávacía metóda	Polohová diferenciácia	Výnosová metóda	Porovnávacía metóda
Všetky stavby a pozemky	395 938,99	394 337,33	-	71 781,00	-	-

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Sklad, súp.č. 3509, na parc.č. 1783/10, k.ú. Levice	199 655,71
Sklad, súp.č. 3510, na parc.č. 1783/11, k.ú. Levice	190 935,07
Spolu za Bytové a nebytové budovy (haly)	390 590,78
Prípojka vody	36,50
Prípojka elektro	95,42
Prípojka splaškovej kanalizácie	646,03
Žumpa	519,64
Spevnené plochy	4 050,62
Spolu za Vonkajšie úpravy	5 348,21
Spolu stavby	395 938,99
Pozemky	
Pozemok - parc. č. 1783/1 (1 224 m ²)	16 499,52
Pozemok - parc. č. 1783/10 (1 261 m ²)	16 998,28
Pozemok - parc. č. 1783/11 (1 261 m ²)	16 998,28
Pozemok - parc. č. 1783/43 (1 433 m ²)	19 316,84
Pozemok - parc. č. 1783/46 (146 m ²)	1 968,08
Spolu pozemky (5 325,00 m²)	71 781,00
Všeobecná hodnota celkom	467 719,99
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	468 000,00

Slovom: Štyristošestdesiatosemtisíc Eur

Znalecký posudok vypracoval, môže potvrdiť jeho správnosť a podať žiadané vysvetlenie v zmysle § 17 zákona č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a § 15 vyhlášky MS SR č. 490/2004 Z. z.:

- Ing. arch. Branislav Baluch, znalec znaleckého odboru Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností

V Banskej Bystrici dňa 18.10.2019

B C S R Experts s.r.o.

III. ZÁVER

1. Odpoveď na zadanú úlohu

Úlohou znaleckej organizácie B C S R Experts s.r.o. je stanovenie všeobecnej hodnoty časti podniku MARBEX, spol. s r.o. "v konkurze" so sídlom Sokolovská 2, 934 01 Levice, IČO: 36292729. Pre účely dobrovoľnej dražby.

Sumarizácia všeobecných hodnôt:

Oceňovaný majetok	
Položka	VŠH
Nehnutelnosti	467 719,99
Pohľadávka	0
Spolu	467 719,99

Všeobecná hodnota časti podniku bola stanovená majetkovou metódou (zaokrúhlene na desiatky) nasledovne:

467 420 EUR

Slovom: štyristošesťdesiatšesťtisícštyristodvadsať eur

2. Miesto a dátum:

Banská Bystrica, 18.10.2019

3. Odtlačok úradnej pečiatky znalca:

4. Podpis znalca

.....
Ing. Milan Lupták
konateľ spoločnosti
štatutárny orgán

.....
Ing. Milan Pršanec
podpis osoby zodpovednej
za výkon znaleckej činnosti

Znalecký posudok vypracoval, môže potvrdiť jeho správnosť a podať žiadané vysvetlenie v zmysle § 17 zákona č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a § 15 vyhlášky MS SR č. 490/2004 Z. z.:

- Ing. Milan Pršanec, znalec z odboru Ekológia a manažment, odvetvie Účtovníctvo a daňovníctvo (ev. číslo 915439)
- Ing. arch. Branislav Baluch, znalec znaleckého odboru Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností (ev. číslo 915132)

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka z 30.09.2019
2. *Informatívny výpis z listu vlastníctva č. 9022, k.ú. Levice*
3. *Informatívna kópia z KN mapy na parcely č. 1783/1, 1783/10, 1783/11, 1783/43, 1783/46, k.ú. Levice*
4. *Situácia-širšie vzťahy*
5. Sklad súp.č. 3509, schématické zameranie pôdorysu zo dňa 07.10.2019
6. Sklad súp.č. 3509, schématické zameranie priečneho rezu zo dňa 07.10.2019
7. Sklad súp.č. 3510, schématické zameranie pôdorysu zo dňa 07.10.2019
8. Sklad súp.č. 3510, schématické zameranie priečneho rezu zo dňa 07.10.2019
9. Zmluva o nájme NP (MARBEX spol. s r.o. / HRIADEL' s.r.o.)
10. Zmluva o nájme NP (MARBEX spol. s r.o. / László Kiss Jakab MERKUR TRADE)
11. Zmluva o nájme NP (MARBEX spol. s r.o. / PROPAG Slovakia, s.r.o.)
12. Zmluva o nájme NP (MARBEX spol. s r.o. / TEMPO KONDELA, s.r.o.)
13. Prehľad nákladov k nehnuteľnosti
14. Fotodokumentácia stavu nehnuteľnosti zo dňa 07.10.2019

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor

- **Stavebníctvo**
Odhad hodnoty nehnuteľností
Odhad hodnoty stavebných prác
- **Ekonomika a riadenie podnikov**
Oceňovanie a hodnotenie podnikov
- **Ekonomika a manažment**
Účtovníctvo a daňovníctvo
Kontroľing
Financie
- **Strojárstvo**
Stroje a zariadenia na všeobecné účely
Odhad hodnoty strojových zariadení
- **Cestná doprava**
Technický stav cestných vozidiel
Nehody v cestnej doprave
Odhad hodnoty cestných vozidiel

pod evidenčným číslom znaleckej organizácie 900254

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 37/2019.

V Banskej Bystrici, dňa 18.10.2019

Ing. Milan Lupták
konateľ spoločnosti

Ing. Milan Pršanec
osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti