

Znalec : Ing. Kováčová Dana, bytom Medveckého 2, 960 01 Zvolen, ev.č. 911 766,
tel. 0905 635 103

Zadávateľ : Slovenská agentúra životného prostredia, Tajovského 28, 975 90 Banská
Bystrica, IČO 00 626 031, DIČ 2021125821

Č.objednávky / dátum : ZOD č. SAŽP SEP/2014/51

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo úkonu 154/2014

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty administratívnej budovy, predajne s.č. 5049 na parc.č. 2715/4 a pozemku parc.č. 2715/4 v k.ú. Prešov obec Prešova okres Prešov za účelom prevodu vlastníctva.



Počet listov (z toho príloh) : 32 (13)

Počet odovzdaných vyhotovení : 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu hodnoty administratívnej budovy, predajne s.č. 5049 na parc.č. 2715/4 a pozemku parc.č. 2715/4 v k.ú. Prešov obec Prešov okres Prešov.

2. Dátum vyžiadania posudku:

ZOD č. SAŽP SEP/2014/51 – 30.5 2014 – dátum podpísania spracovateľkou

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

25.6.2014 - dátum obhliadky

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

5.8.2014 - dátum podania posudku

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- kolaudačné rozhodnutie – povolenie užívania stavby „Plynofikácia kotolne ul. Sabinovská 3, Prešov“, vydané OÚ v Prešove – odborom životného prostredia dňa 6.12.1999 pod č. ŽP SP 3494/1999-Ka
- projektová dokumentácia v rozsahu čiastkových pôdorysov objektom,
- zmluva o nájme nebytových priestorov , uzatvorené s prenajímateľom SAŽP a nájomcom MOVYROB Ing. Mularčík Miroslav,
- prehľad investícií (zhodnotenia) v objekte, vypracovaný p. Bukvajovou,
- ústne údaje zástupcu zadávateľa posudku pri obhliadke nehnuteľnosti.

5.2 Získané znalcom :

- Výpis z listu vlastníctva č.6714 k.ú. Prešov, vydaný ÚGKK SR - vytvorený cez katastrálny portál dňa 15.7.2014
- Výpis z listu vlastníctva č.5274 k.ú. Prešov, vydaný ÚGKK SR - vytvorený cez katastrálny portál dňa 15.7.2014
- Kópia z katastrálnej mapy - informatívna, k.ú. Prešov, vydaná ÚGKK SR - vytvorená cez katastrálny portál dňa 10.7.2014
- Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti
- Dokumentácia zo zamerania nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia
- Webové sídlo mesta Prešov – údaje o dani z nehnuteľnosti
- Informácie z internetových realitných serverov

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení vyhlášky č.605/2008 Zz. a vyhlášky č.254/2010 Zz

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 534/2008 Zz a vyhlášky č. 33/2009 Zz
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb – č.323/2010
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- všeobecné záväzné nariadenie mesta Prievdza o dani s nehnuteľnosti - č. 133/2012

8. Osobitné požiadavky objednávateľa:
nie sú

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:
Prevod vlastníctva

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 v znení vyhlášky č.605/2008 Z.z., vyhlášky č.33/2009 Z.z. a vyhlášky č.254/2010 Z.z. Použitá je metóda polohovej diferenciácie.

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 pohnutkou. Výsledná stanovená všeobecná hodnota je na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota 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 (TH)

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

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod. Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) \quad [€],$$

kde

- M – počet merných jednotiek, najčastejšie m³ obostavaného priestoru stavieb, m dĺžky (inžinierske siete), ap.
- RU – rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená pre hlavnú stavbu a jej príslušenstvo (prípojky inžinierskych sietí, vonkajšie úpravy, ploty a pod.), z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom – Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydané Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline (ďalej len „metodika ÚSI“),
- k_{CU} – koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia (25.6.2014) a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok.

- K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné údaje k 1. štvrtroku 2014 ako posledne publikovaný údaj,
- k_V – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. U hodnotených stavieb je tento vplyv zohľadňovaný osobitne, priamo pri vytváraní rozpočtového ukazovateľa, prípadne je rovný 1,0 pri technickej infraštruktúre,
- k_{ZP} – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. V zásade nie je použitý pri inžinierskych stavbách,
- k_{VP} – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. V zásade nie je použitý pri inžinierskych stavbách,
- k_K – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. U hodnotených stavieb je tento vplyv zohľadňovaný osobitne, priamo pri vytváraní rozpočtového ukazovateľa,
- k_M – koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Technická hodnota je vypočítaná podľa vzťahu:

$$TH = \frac{TS}{100} VH \quad [€],$$

kde	TH	–	technická hodnota stavby [€],
	TS	–	technický stav stavby [%],
	VH	–	východisková hodnota stavby [€],

Miera opotrebenia (O) stavieb je v znaleckom posudku stanovená lineárnou metódou.

Vek stavieb (V) je vypočítaný ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, a roku, v ktorom boli stavby postavené (bližšie odôvodnenie použitých rokov je v porovnaní technickej dokumentácie).

Životnosť stavby (Z) je pri ohodnotení uvažovaná ako celková predpokladaná životnosť stavby v rokoch pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Životnosť stavby je určená s prihliadnutím na konštrukčno-materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu. Použité boli v praxi overené životnosti stavieb.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

V znaleckej praxi sa používajú metódy:

1. Metóda porovnávania
2. Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
3. Metóda polohovej diferenciacie

Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere je po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybratou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty.

Metóda polohovej diferenciacie

Táto metóda bola aplikovaná na všetky stavby. Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde:	TH	–	technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
	k_{PD}	–	koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli pre jednotlivé druhy nehnuteľností (stavba, vonkajšie úpravy) použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty

priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť.

Kombinovaná metóda

Kombinovaná metóda bola použitá, vstupné údaje boli čerpané z predloženej nájomnej zmluvy, ktorá v úplnom znení je v archíve spracovateľky posudku (v prílohe posudku je iba časť nájomnej zmluvy). Dohodnuté nájomné sadzby boli porovnané s obvyklými nájomnými sadzbami v danej lokalite a sú vyhodnotené v kapitole "kombinovaná metóda stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb".

Metóda porovnávania

Metóda porovnávania je založená na princípe priameho porovnávania hodnotenej stavby s porovnateľnými stavbami. Na porovnanie je nevyhnutné získať súbor minimálne troch porovnateľných stavieb resp. pozemkov (realizovaných prevodov, prípadne ponúk). Pre hodnotené nehnuteľnosti nebola použitá porovnávacia metóda z dôvodu absencie relevantných údajov v ponukách realitných kancelárií, publikovaných na internetových serveroch.

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

V znaleckej praxi sa používajú metódy:

1. Metóda porovnávania
2. Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
3. Metóda polohovej diferenciacie

Na hodnotený pozemok bola aplikovaná metóda polohovej diferenciacie podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde

M	- počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ}	- východisková hodnota na 1 m ² pozemku
k_{PD}	- koeficient polohovej diferenciacie

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z listu vlastníctva č.6714 k.ú. Prešov zo dňa 15.7.2014 :

A. Majetková podstata:

Stavby

Administratívna budova s.č. 5049 na parc.č. 2715/4

B. Vlastníci:

1/ INTERAUDIT UNIVERZAL, spol. s r.o. Prešov – podiel 1/3

2/ Slovenská republika – podiel 1/3

správca - Slovenská Agentúra Životného Prostredia pob.Prešov

C. Ďarchy:

bez zápisu

Iné údaje:

bez zápisu.

Výpis z listu vlastníctva č.5274 k.ú. Prešov zo dňa 15.7.2014 :

A. Majetková podstata:

Parc.č. 2715/4 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 491 m²

B. Vlastníci:

Slovenská republika – podiel 1/1

správca - Slovenská Agentúra Životného Prostredia banská Bystrica – centrum krajinnoekologického plánovania v Prešove

C. Ďarchy:

bez zápisu
Iné údaje:
bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 25.6.2014 za účasti zástupcu zadávateľa posudku, nájomníkov a znalkyne.

Zameranie vykonané dňa 25.6.2014 laserovým meracím prístrojom HILTI PD 35.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 25.6.2014 digitálnym fotoaparátom CANON IXUS 70.

d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia bola poskytnutá v rozsahu schematických čiastkových pôdorysov. Zadávatel' posudku užíva majoritnú časť 2.nadzemného podlažia a 1.podzemného podlažia, časť priestorov na 1.nadzemnom podlaží má v prenájme (viď nájomná zmluva v prílohe posudku). Ostatnú časť objektu užíva spoluvlastník – INTERAUDIT UNIVERZAL – so svojimi nájomníkmi. Do priestorov, užívaných touto spoločnosťou resp.- prenajímaných touto spoločnosťou spracovateľka posudku nemala umožnený prístup. Jednalo sa o časť priestorov na 1.nadzemnom podlaží (zázemie predajní papiernictva a kvetinárstva), časť priestorov na 1.podzemnom podlaží (prístupných z predsiene pri papiernictve – kotolňa), časť priestorov na 2.nadzemnom podlaží (- administratívnych priestorov - bola obhliadnutá iba v rámci možnosti cez okenné otvory, prístup nebol umožnený).

Vek objektu je stanovený na základe predloženého potvrdenia zadávateľa , podľa ktorého sa stavba začala užívať v roku 1979.

Vonkajšie úpravy - líniové stavby, vedené pod povrchom pozemkov (prípojky inžinierskych sietí), neboli zadávateľom posudku identifikované (tzn. nie je zrejmé, či objekt má vlastné prípojky, alebo sú inžinierske siete vedené zo susednej časti objektu – osadenej na parc.č. 2715/2). Na základe uvedeného vonkajšie úpravy nie sú hodnotené.

Zadávatel' posudku predložil písomný prehľad zhodnotení na objekte, ktoré boli realizované ako práce charakteru údržby : r1995 – oprava strešného plášt'a, r.1999 – rekonštrukcia ústredného vykurovania (pravdepodobne v obdobnom čase bola vybudovaná aj kotolňa, užívaná spoluvlastníkom), r.2002 – výmena okien (2.nadzemné podlažie), 2003 – 2004 – štrukturovaná kabeláž, 2008 – úprava časti kancelárskych priestorov, 2010 – montáž dorozumievacieho zariadenia na 1.poschodí (2.NP), r.2012 – elektromontáže v školiacej miestnosti.

e) Údaje katastra nehnuteľností :

Popisne aj geodeticky v katastri nehnuteľností je vedená stavba s kódom využitia administratívna budova (popis stavby na liste vlastníctva je administratívna budova, predajne). Objekt je vedený na pozemku parc.č. 2715/4, ktorého druh je v katastri nehnuteľností zastavaná plocha a nádvorie - spôsob využitia pozemku - pozemok zastavaný nebytovou budovou označenou súpisným číslom. Stavba s pozemkom sú v zastavanom území obce.

Objekt je v spoluvlastníckom režime, pričom pravdepodobne na základe dohody po uzatvorení kúpnej zmluvy v roku 1996 súčasní vlastníci užívajú konkrétne priestory v objekte (a tieto aj čiastočne prenajímajú).

Objekt nebol reálne rozdelený, pozemok pod stavbou je vo výlučnom vlastníctve zadávateľa posudku.

Prístup k hodnotenej budove (a pozemku) je z o spevnenej komunikácie Sabinovskej ulice.

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

Administratívna budova, predajne s.č. 5049 na parc.č. 2715/4,

Pozemok parc.č. 2715/4 v k.ú. Prešov.

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

Vonkajšie úpravy – prípojky na inžinierske siete, ktoré nebolo možné identifikovať na mieste ani spracovateľom posudku ani jeho zadávateľom.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

2.1.1 Administratívna budova, predajne s.č. 5049 na parc.č. 2715/4

POPIS STAVBY

Jedná sa o objekt, užívaný ako administratívny objekt od roku 1979 (viď prehlásenie zadávateľa posudku v prílohe znaleckého posudku).

Z hľadiska klasifikácie sa jedná o objekt charakteru budovy administratívnej, ktorá je do pôvodnej JKSO zatriedená pod kódom 801 61 - budovy administratívne správne, v novej klasifikácii stavieb je zatriedená pod kódom KS 122 0 - budovy pre administratívu. Objekt v časti 1.nadzemného podlažia má osadené predajne, prevládajúca časť priestorov v objekte je určená pre administratívne využitie.

Objekt má dve nadzemné podlažia a je čiastočne podpivničený.

Objekt je napojený na verejné siete - vodovod, kanalizáciu, plyn aj elektrinu.

Dispozičné riešenie nadzemných podlaží :

1.podzemné podlažie : kotolňa AŽP, kotolňa Interaudit univerzal, skladové priestory, chodba a schodiská, kuchynka.

1.nadzemné podlažie (1.NP) – predajne so skladovacími priestormi a zázemím, chodba a schodiskový priestor, nakladacia rampa (zadná časť objektu),

2.nadzemné podlažie (2.NP) - chodba so schodiskami, kancelárie, sociálne priestory (WC ženy a muži s predsienkami), kancelárie, zasadačka, kuchynka.

Konštrukčné a materiálové riešenie objektu :

- základové konštrukcie betónové pätky pod stĺpmi a betónové pásy pod obvodovým plášťom,
- zvislé nosné konštrukcie - prefabrikovaný železobetónový skelet, výplňové murivo z porobetónových panelov, zvislé deliace konštrukcie - murované priečky z tehál,
- vnútorné úpravy povrchov - omietky hladké, v sociálnych priestoroch - keramické obklady (pôvodné aj novo osadené),
- vonkajšie úpravy povrchov – obklad keramický (sokel 1.nadzemného podlažia), obklady plechové (časti vysunutých strešných konštrukcií), omietky hladké (v zadnej časti objektu opadané a poškodené)
- stropné konštrukcie prefabrikované stropné panely,
- strešná konštrukcia plochej jednoplášťovej strechy je pokrytá krytinou IPA s reflexnou fóliou (po rekonštrukcii v roku 1999),
- klampiarske práce na objekte - strešné zvody vedené vo vnútri objektu (pozinkovaný plech), oplechovanie atíky - pozinkovaný plech, oplechovanie okenných parapetov – pozinkovaný plech,
- bleskozvod na objekte je osadený
- v objekte je rozvod teplej úžitkovej vody, rozvod kanalizácie,
- rozvod el.inštalácie 220/380 V - na 1.podzemnom podlaží , na ostatných podlažiach rozvody 220 V, v priestoroch administratívnych – nové rozvody štruktúrážnej kabeláže,
- vykurovanie je ústredné z plynovej kotolne – užíwanej Agentúrou ŽP, ako i z malej plynovej kotolne (užíwanej Interaudit Univerzal), osadenými na 1.npodzemnom podlaží, radiátory v objekte sú pôvodné - ocelové článkované, v časti vymenené – KORAD,
- okná na 2.nadzemnom podlaží - plastové profily s izolačnými sklami, na 1.nadzemnom podlaží – pôvodné ocelové okná zdvojené, v predajniach na 1.nadzemnom podlaží sú ocelové výklady, vnútorné dvere v administratívnej časti - pôvodné dyhované dvere v ocelových zárubniach, v predajniach – pôvodné hladné dvere, vstupné dvere sú ocelové so zasklením,
- podlahy v objekte – terazzo dlažba (obchodné prevádzky), keramická dlažba (/sociálne priestory), PVC a textilná podlahovina (administratívne priestory),
- zariadenie predmety na 1.nadzemnom podlaží - v štandardnom prevedení,
- zariadenie predmety na 2.nadzemnom podlaží – v časti priestorov vymenené - štandard (WC kombi), pákové batérie, keramické umývadlá,
- vybavenie kuchynky pri administratívnych priestoroch - linka typová, drez s batériou,
- vnútorné schodisko prefabrikované betónové s nášľapnou mramorovou vrstvou, druhé schodisko je betónové s nášľapnou vrstvou PVC, drevené zábradlie kotvené na ocelových zvislých stĺpikoch,
- v celom objekte je rozvod požiarnej vody s hydrantami,

- priestor zasadačky na 1.podzemnom podlaží má čiastočné drevené obklady stien,
- v časti priestorov na 2.nadzemnom podlaží sú stropné podhlady, v jedno priestore je klimatizačná jednotka

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
30,27*16,2*0,3	147,11
Spodná stavba	
30,27*8*3,6	871,78
Vrchná stavba	
30,27*16,2*(4,2+4)	4 021,07
Zastrešenie	
30,27*(16,2+1,8)*0,2	108,97
Ostatné	
30,27*(1,56+2,2)+	113,82
8,16*1,16*1,35+8,16*1,16*0,1	13,73
Obstavaný priestor stavby celkom	5 276,48

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO:

budovy administratívne (správne)

KS:

1220 Budovy pre administratívu

Rozpočtový ukazovateľ:

RU = 2 802 / 30,1260 = 93,01 €/m³

Koeficient konštrukcie:

k_K = 0,993 (montovaná z dielcov betónových tyčových)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	30,27*8	242,16	Repr. 3,6	3,6	3,6
Nadzemné	1	30,27*16,2	490,37	Repr. 4,2	4,2	4,2
Nadzemné	2	30,27*16,2	490,37	Repr. 4,0	4,0	4

Priemerná zastavaná plocha: $(242,16 + 490,37 + 490,37) / 3 = 407,63 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(242,16 * 3,6 + 490,37 * 4,2 + 490,37 * 4) / (242,16 + 490,37 + 490,37) = 4,00 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 407,63) = 0,9789$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4) = 0,8250$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava cp _i * ks _i	podielu	Cenový hodnotenej stavby [%]	podiel
	Konštrukcie podľa RU						
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00		9,82	
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00		20,86	

3	Stropy	9,00	1,00	9,00	11,04
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	0,30	2,10	2,58
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,45
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,05	1,05	1,29
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	8,59
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,68
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,20	0,40	0,49
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,68
11	Dvere	3,00	0,50	1,50	1,84
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	6,13
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,68
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,91
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	7,36
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,23
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,50	1,50	1,84
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,50	1,50	1,84
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,60	0,60	0,74
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,20	0,40	0,49
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,20	0,60	0,74
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,30	1,80	2,21
	Ďalšie konštrukcie				
27	Klimatizácia kancelárie	-	-	0,40	0,49
28	Štrukturovaná kabeláž	-	-	0,75	0,92
29	Stropné podhlády	-	-	0,90	1,10
	Spolu	100,00		81,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 81,50 / 100 = 0,8150$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,235$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,235 * 0,8150 * 0,9789 * 0,8250 * 0,993 * 1,05$$

$$VH = 142,6578 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Objekt má priemernú údržbu, predpokladaná životnosť je stanovená odborným odhadom so zreteľom na typ zvislej obvodovej konštrukcie ako i charakter a užívanie jednotlivých častí objektu a okamžitý technický stav jednotlivých prvkov – na 70 rokov.

Časť prvkov krátkodobej životnosti bola vymenená (okenné otvory v celom objekte, na 2.nadzemnom podlaží podlahy, zariadenie predmety, keramické obklady, osadené boli podhlády stropov nad časťou miestností apod.). Uvedené výmeny majú charakter udržiavacích prác a nemajú zásadný vplyv na predĺženie predpokladanej životnosti stavby.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Administratívna budova, predajne s.č. 5049 na parc.č. 2715/4	1979	35	35	70	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$142,6578 \text{ €/m}^3 \cdot 5276,48 \text{ m}^3$	752 731,03
Technická hodnota	50,00 % z 752 731,03 €	376 365,52

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

1. Analýza polohy nehnuteľností:



Predmetná administratívno-obchodná budova je situovaná v zastavanom území krajského mesta Prešov - v jej centrálnej časti - na Sabinovskej ulici or.č.3, v pešej dostupnosti asi 400 m od Hlavnej ulice. Budova je prístupná priamo z verejnej komunikácie - Sabinovskej ulice (parc.č. 2715/9 - vlastník Mesto Prešov - LV č. 6492). V lokalite sú situované viaceré úrady, obchodné prevádzky, reštaurácie, obytné budovy (bytová zástavba - za hodnoteným objektom).

V dosahiteľnej vzdialenosti je aj železničná a autobusová stanica. V krajskom meste sú všetky stupne školstva vrátane vysokoškolského, kompletná sieť obchodov a služieb. V mieste sú vedené všetky inžinierske siete.

Lokalita z hľadiska polohy je klasifikovaná ako veľmi dobrá na tento účel využitia, nakoľko je ľahko dostupná, ľahko označiteľná, možnosť pri objekte nie je.

2. Analýza využitia nehnuteľností:

Vzhľadom na doterajšie využitie a charakter objektu je predpokladané podobné využitie ako kancelárie a obchodné prevádzky, po rekonštrukcii a dispozičnej úprave je možnosť využitia objektu na 1.nadzemnom podlaží aj ako reštauráciu, prípadne expozitúru banky apod.

3. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na nehnuteľnostiach nie je zriadené záložné právo ani žiadne iné farchy. Na základe vyššie uvedených skutočností v posudku možno konštatovať, že neboli zistené žiadne riziká, spojené s nakladaním

s nehnuteľnosťami. Z hľadiska majetko právneho možno čiastočným rizikovým faktorom označiť ideálny spoluvlastnícky podiel na stavbe (bez podielu na pozemku pod stavbou).

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ hodnotených nehnuteľností a dopyt po nehnuteľnostiach v predmetnej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,4 (v danom prípade objektívne vystihuje pomer medzi technickou hodnotou hodnotených stavieb a dosahovanými priemernými všeobecnými (trhovými) hodnotami porovnateľných stavieb v danom mieste a čase).

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou polohovej diferenciacie s použitím modelu výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, v ktorom sú váhy faktorov bez vplyvu na všeobecnú hodnotu, uvažované v hodnote 0,00.

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PDI}	Váha V _i	Výsledok K _{PDI} *V _i
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,040	13	0,52
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice	I.	1,200	30	36,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,400	8	3,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb,	II.	0,800	7	5,60
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,400	10	4,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti - nezamestnanosť do 20 %	IV.	0,220	9	1,98
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	Bez vplyvu	III.	0,400	0	0,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	Bez vplyvu	III.	0,400	0	0,00
10	Konfigurácia terénu				
	Rovinatý pozemok	I.	1,200	6	7,20

11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,800	7	5,60
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,800	7	5,60
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,200	10	12,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,040	8	0,32
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,040	7	0,28
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,400	4	1,60
19	Názor znalca				
	problematická nehnuteľnosť (užívanie priestorov jednotlivými spoluvlastníkmi nie je zmluvne deklarované, jedná sa o ideálnyIV. spoluvlastnícky vzťah)		0,220	20	4,40
	Spolu			169	101,10

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 101,1/169$	0,598
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 376\,365,52 \text{ €} * 0,598$	225 066,58 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Výnosová hodnota je stanovená na dobu úžitkovosti 20 rokov, s následným predajom. Úroková miera bola odhadnutá na báze vnútornej výnosovosti pre tento typ objektov na úrovni 5,96 % (i+r+d), z toho základná úroková miera pre hlavné refinančné operácie, publikovaná NBS k rozhodnému dátumu bola vo výške 0,15 % a miera rizika bola stanovená na 4,50 %. Daňové zaťaženie je stanovené na základe vzťahu:

$dz = ((i+r) * (100/(100-23)) - (i+r)) = 1,31 \%$, pričom pre daň z príjmu bola dosadená aktuálna sadzba dane z príjmu pre právnické osoby.

Zadávateľ predložil jedinú nájomnú zmluvu – na prenájom predajne svietidiel). Priestory na 2.nadzemnom podlaží sú neužívané a neprenajímané.

Nájomná zmluva je uzatvorená bez nákladov na energie, upratovanie, bez nákladov na odvoz smetí, vodné a stočné. Tieto náklady si nájomca hradí zvlášť – na základe rozpisu zálohových platieb. Predložená nájomná zmluva bola porovnaná s aktuálnymi ponukami priestorov na prenájom (internetové servery realitných kancelárií). Na predmetné priestory po podlažiach boli stanovené priemerné jednotkové sadzby nájomného v závislosti od typov priestorov na jednotlivých podlažiach ako i od technického stavu

jednotlivých priestorov. Na základe uvedeného bol následne stanovený pasívny hrubý výnos objektu (za predpokladu prenajatia celej stavby).

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
1.podzemné podlažie	0,85*242,16	205,84	m ²	20,00	4 116,80
1.nadzemné podlažie	0,85*490,37	416,81	m ²	40,00	16 672,40
2.nadzemné podlažie	0,85*490,37	416,81	m ²	35,00	14 588,35
Hrubý výnos spolu:					35 377,55

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	6% z 35 377,55	2 122,65

Hrubý výnos stavby: 35 377,55 - 2 122,65 = 33 254,90 €/rok

Náklady

Daň zo stavieb je uvažovaná v zmysle všeobecného záväzného nariadenia mesta Prešov č.10/2012 o dani z nehnuteľnosti (pre stavby komerčného charakteru 3,40 €/m² zastavanej plochy prízemia so zvýšením 0,1 €/m² pre každé ďalšie podlažie). Náklady, spojené s poistením nehnuteľností boli stanovené priamym zadáním – vo výške 1 promile z východiskovej hodnoty na úrovni s DPH. Náklady na údržbu boli stanovené odhadom vo výške 1 % z východiskovej hodnoty na úrovni s DPH. Náklady, spojené s vedením nájomnej agendy boli stanovené odhadom z hrubého výnosu stavieb (1,5 %).

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
vedenie nájomnej agendy	2,00 % z 33 254,90	665,10
Poistné stavby	0,10 % z (752 731,03 * 1,2)	903,28
Náklady na údržbu		
odhadovaný náklad	1,50 % z (752 731,03 * 1,2)	13 549,16
Správne náklady		
daň s nehnuteľnosti	490,37*3,4+0,1*(490,37+242,16)	1 740,51
Náklady spolu:		16 858,05

Odhad straty

Odhadovaná strata – z nevyužitého nájomného v prípade vypovedania nájomnej zmluvy a následného obsadenia objektu je stanovená na 20 %. Odhad straty na nájomnom vychádza z histórie obsadenosti objektov v danej lokalite ako i z ponúk na prenájom obdobného typu stavieb.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	20% z 33 254,90	6 650,98

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
33 254,90	16 858,05	6 650,98	9 745,87

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:	20 r.
Základná úroková sadzba ECB:	$i = 0,15 \text{ %/rok}$
Miera rizika:	$r = 4,50 \text{ %/rok}$
Zaťaženie daňou z príjmu:	$d = 1,31 \text{ %/rok}$
Úroková miera:	$u = 0,15 + 4,50 + 1,31 = 5,96 \text{ %/rok}$
Kapitalizačný úrokomer:	$k = 5,96 / 100 = 0,0596$

Likvidačná hodnota

Likvidačná hodnota je v zmysle platnej vyhlášky stanovená na úrovni súčasnej všeobecnej hodnoty, stanovenej metódou polohovej diferenciacie. Náklady, spojené s predajom po ukončení doby úžitkovosti, sú stanovené vo výške 2,0 % z všeobecnej hodnoty, a tieto zahŕňajú províziu realitnej kancelárie s celým servisom, spojeným s predajom.

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		225 066,58
Likvidačné náklady:		
Náklady spojené s predajom	2,00 % z 225 066,58 €	4 501,33
Likvidačná hodnota:		220 565,25

Výnosová hodnota

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

$$HV = 9\,745,87 \cdot \frac{(1+0,0596)^{20} - 1}{(1+0,0596)^{20} \cdot 0,0596} + \frac{220\,565,25}{(1+0,0596)^{20}}$$

$$HV = 112\,148,26 + 69\,294,39 = 181\,442,65 \text{ €}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Kombinácia je vykonaná podľa zásad uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. Váhy jednotlivých hodnôt sú určené s ohľadom na rozdiel medzi hodnotou výnosovou a technickou hodnotou v pomere HV: TH = 11:1 – metodickým princípom ÚSI Žilina, ktorý podľa názoru spracovateľky má objektívnejší charakter v porovnaní s Naegeliho princípom.

Tento pomer plne rešpektuje stav na trhu s nehnuteľnosťami tohto typu v danom mieste a čase so zreteľom na typ nehnuteľností a ich využiteľnosť formou prenájmu.

Technická hodnota stavieb (TH):	376 365,52 €
Výnosová hodnota (HV):	181 442,65 €

Určenie váh podľa ÚSI:

Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{376\,365,52 - 181\,442,65}{181\,442,65} \right| * 100 = 107,43\%$$

Váha technickej hodnoty: $b = 1$

Váha výnosovej hodnoty: $a = 11$

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

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

$$V\dot{S}H_s = \frac{(11 * 181\,442,65) + (1 * 376\,365,52)}{11 + 1} = 197\,686,22 \text{ €}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	225 066,58
Kombinovaná metóda	197 686,22

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie, ktorá podľa názoru spracovateľky posudku objektívnejšie vyjadruje možnosť predaja hodnotenej nehnuteľnosti v danom mieste a čase.

VŠH stavieb = 225 066,58 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Pozemok je situovaný v zastavanom území okresného mesta Prešov - centre mesta. V mieste je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete, pozemok je pomerne rovinný, prístupný z verejnej spevnenej komunikácie (Sabinovská ulica)

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2715/4	zastavaná plocha a nádvorie	491	491,00	1/1	491,00

Obec:

Prešov

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,20
k_v koeficient intenzity využitia	5. obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením	1,10
k_D koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov	1,05

k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,10 * 1,05 * 1,20 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	2,3285
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 2,3285$	61,84 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 491,00 \text{ m}^2 * 61,84 \text{ €/m}^2$	30 363,44 €

III. ZÁVER

Úlohou znaleckého posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty administratívnej budovy, predajne s.č. 5049 na parc.č. 2715/4 a pozemku parc.č. 2715/4 v k.ú. Prešov obec Prešov okres Prešov. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bola použitá metóda polohovej diferenciacie v zmysle vyhlášky č.492/2004 Zz v znení neskorších predpisov. Kombinovaná metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty bola stanovená ako alternatívna metóda, pričom bol použitý pasívny výnos objektu.

Porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku relevantných podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Stanovená všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie je znaleckým odhadom hodnoty, za ktorú by bolo možné realizovať predmetnú nehnuteľnosť na trhu s nehnuteľnosťami v bežnom obchodnom styku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY:

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Administratívna budova, predajne s.č. 5049 na parc.č. 2715/4	225 066,58
Pozemky	
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 2715/4 (491 m ²)	30 363,44
Spolu všeobecná hodnota	255 430,02
Zaokrúhlená všeobecná hodnota spolu	255 000,00

Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu zadávateľa posudku (2/3-tiny na objekte s.č.5049 a 1/1 na pozemku) činí :

180 407,83

Všeobecná hodnota príslušného podielu (SR _ SAŽP) zaokrúhlene je spolu: **180 000,00 €**
Slovom: **jednostoosemdesiat tisíc Eur**

V Zvolene dňa 5.8.2014



Klivo

Vypracovala : Ing. Kováčová Dana

IV. PRÍLOHY

- Výpis z listu vlastníctva č.6714 k.ú. Prešov, vydaný ÚGKK SR - vytvorený cez katastrálny portál dňa 15.7.2014
- Výpis z listu vlastníctva č.5274 k.ú. Prešov, vydaný ÚGKK SR - vytvorený cez katastrálny portál dňa 15.7.2014
- Kópia z katastrálnej mapy - informatívna, k.ú. Prešov, vydaná ÚGKK SR - vytvorená cez katastrálny portál dňa 10.7.2014
- kolaudačné rozhodnutie – povolenie užívania stavby „Plynofikácia kotolne ul. Sabinovská 3, Prešov“, vydané OÚ v Prešove – odborom životného prostredia dňa 6.12.1999 pod č. ŽP SP 3494/1999-Ka
- prehlásenie zadávateľa posudku o veku objektu
- zmluva o nájme nebytových priestorov , uzatvorené s prenajímateľom SAŽP a nájomcom MOVYROB Ing. Mularčík Miroslav – časť zmluvy
- Dokumentácia zo zamerania nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia
- Zmluva o dielo č. SAŽP SEP/2014/51 na vypracovanie znaleckého posudku (bez uvedenia dátumu uzatvorenia)

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

Okres: Prešov

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: PREŠOV

Dátum vyhotovenia 15.07.2014

Katastrálne územie: Prešov

Čas vyhotovenia: 21:02:01

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6714

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
5049	2715/ 4	15	administratívna budova, predajne		1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 5049 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 5274.

Legenda:

Druh stavby:

15 - Administratívna budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
1 INTERAUDIT UNIVERZAL, spol s.r.o. PREŠOV 1 / 3
IČO :

Titul nadobudnutia KUPNA ZMLUVA V 2330/96, VÝPIS Z OBCHODNEHO REGISTRA OBV. SUDU KOSICE I.

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
2 Slovenská republika 2 / 3
Identifikátor :

Titul nadobudnutia Žiadosť-685/94
Z 103/2008-Potvrdenie o určení sč.Z./DK./2008/7/5049

Účastník právneho vzťahu: Správca
3 Slovenská agentúra životného prostredia Banská Bystrica pobočka /
Prešov, Sabínovská 3, PREŠOV, SR

IČO :

K vlastníkovi č.2 je správa ku všetkým nehnuteľnostiam

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

3 K vlastníkovi č.2 je správa ku všetkým nehnuteľnostiam

Poznámka:

Bez zápisu.

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

Okres: Prešov
Obec: PREŠOV
Katastrálne územie: Prešov

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 15.07.2014
Čas vyhotovenia: 21:04:58

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5274

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
2715/ 4	491	Zastavané plochy a nádvorcia	16	1		

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 2715/ 4 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 6714.

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluovlastnícky podiel
miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
1 Slovenská republika		1 / 1

Identifikátor:

Titul nadobudnutia Z 3539/2002 - ZMENA NAZVU ORGANIZACIE.

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V 3341/2004

Účastník právneho vzťahu:	Správca	
2 Slovenská agentúra životného protredia Banská Bystrica centrum krajinnoeekologického plánovania v Prešove		/

IČO:

K vlastníkovi č.1 je správa ku všetkým nehnuteľnostiam

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

2 K vlastníkovi č.1 je správa ku všetkým nehnuteľnostiam

Poznámka:

Bez zápisu.

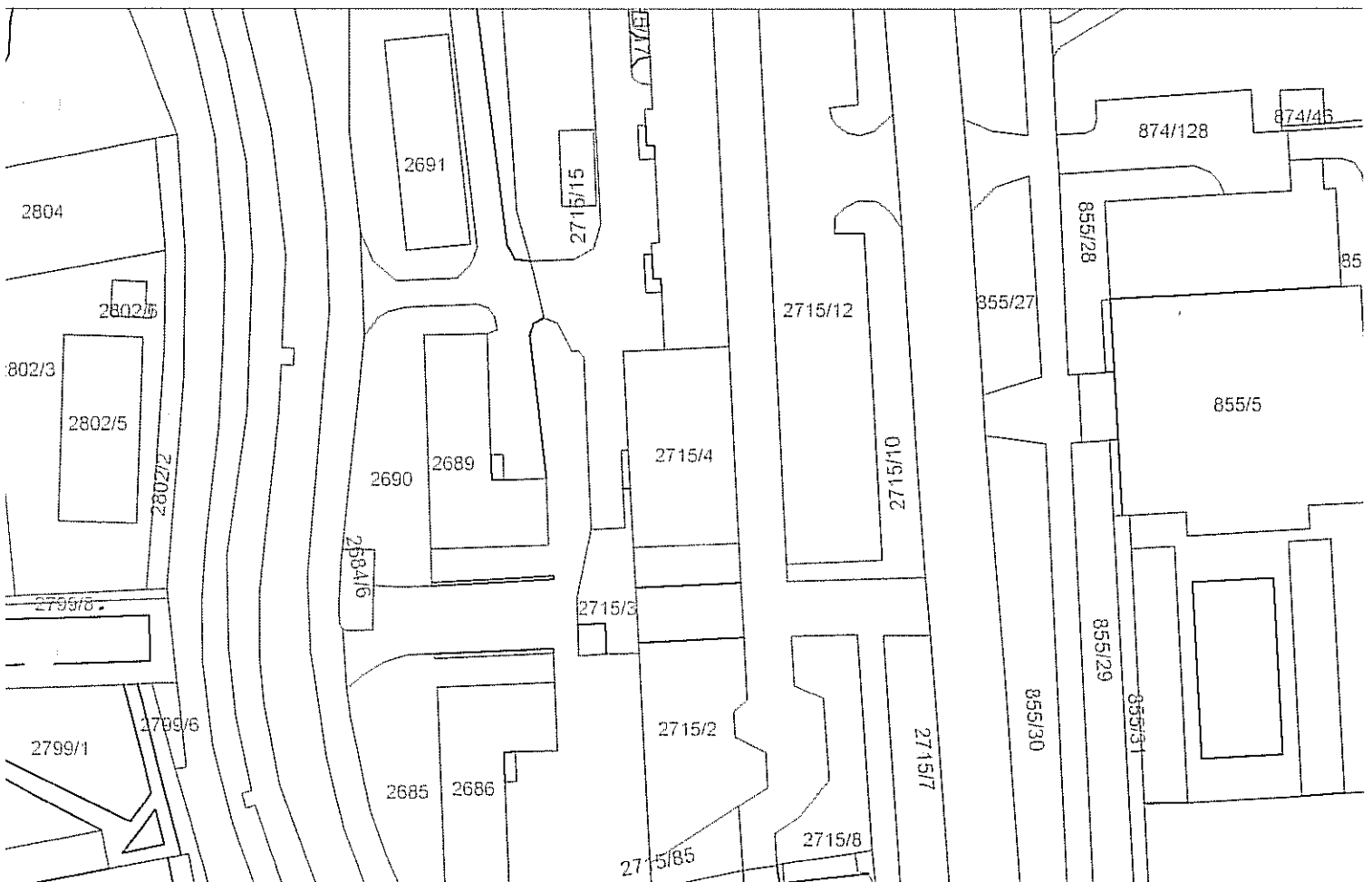
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

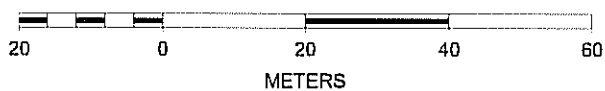
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Prešov
Obec: PREŠOV
Katastrálne územie: Prešov

10. júla 2014 21:02



SCALE 1 : 1 000





V Banskej Bystrici dňa 15. 07. 2014
CZA 2255/2014

Prehlásenie

Vlastník nehnuteľnosti SR – Slovenská agentúra životného prostredia v zastúpení generálnym riaditeľom Ing. Martinom Vavřínkom prehlasuje, že stavba administratívna budova SAŽP, Sabinovská 3, 080 01 Prešov, s. č. 5049 na parc. č. 2715/4 v katastrálnom území Prešov bola podľa dostupných informácií užívaná od roku 1979. Slovenská agentúra životného prostredia nadobudla predmetnú nehnuteľnosť delimitáciou v máji 1993 a nemá k dispozícii relevantné doklady, ktoré by bolo možné priamo použiť pre vypracovanie znaleckého posudku.

Ing. Martin Vavřínek
generálny riaditeľ

Zmluva

o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov a zákona č. 278 /1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších zmien a doplnkov.

Zmluvné strany:

1. Prenajímateľ:
Slovenská republika - Slovenská agentúra životného prostredia,
 štátna príspevková organizácia, zriadená Ministerstvom životného prostredia SR dňa 1.7.1993 v súlade s § 21 ods. 1 zákona NR SR č. 303/1995 Z.z. o rozpočtových pravidlách v znení neskorších zmien a doplnkov a na základe rozhodnutia ministra životného prostredia SR č. 8/1993 zo dňa 17.5.1993.

sídlo: Tajovského 28, Banská Bystrica
 zastúpený: doc. Ing. Stanislav Štofko, CSc. - generálny riaditeľ
 IČO: 00626031
 IČ DPH: SK2021125821
 Bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava
 č.ú.: 7000126713/8180

(ďalej len „prenajímateľ“)

2. Nájomca:
MOVYROB, Ing. Mularčík Miroslav

sídlo: Železničiarska 4, Prešov
 zastúpená: Ing. Miroslavom Mularčíkom - majiteľom
 IČO: 10 739 254
 DIČ: 10 207 378 50
 IČ DPH: SK 10 207 378 50
 Bankové spojenie: VÚB, a.s., pobočka Prešov
 č.ú.: 60944527/0200

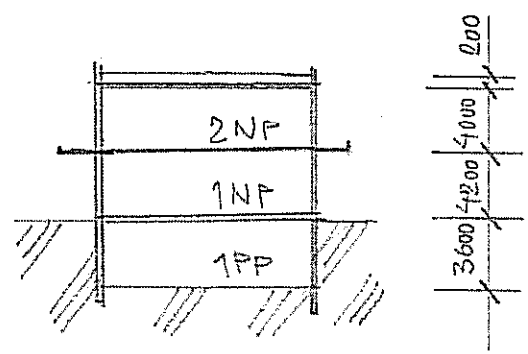
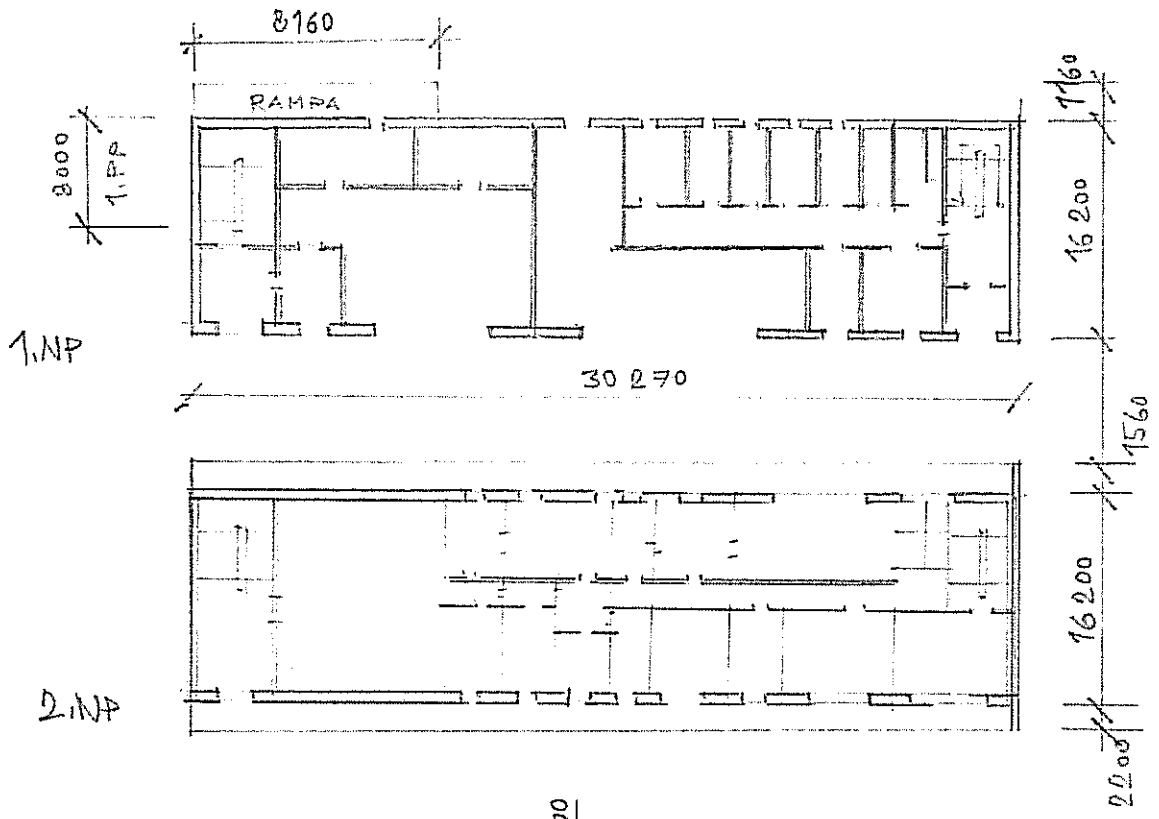
(ďalej len „nájomca“)

Čl. I

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ má v správe nehnuteľnosť – nebytové priestory nachádzajúce sa v administratívnej budove na Sabinovskej č. 3 v Prešove, súpisné číslo 5049, katastrálne územie Prešov, postavenej na parcele č. 2715/4, zapísanej na LV č. 6714 vedenom Katastrálnym úradom v Prešove - Správa katastra Prešov.

SCHEMATICKÝ ROZMEROVÝ NÁČRT BUDOVY



SCHEMATICKÝ REZ

Fotodokumentácia

Administratívna budova, predajne s.č.5049 na parc.č. 2715/4 v k.ú. Prešov



Pohľad čelný



Pohľad čelný - predajne



Pohľad čelný - 2.nadzemné podlažie



Detail pohľadu prestrešenia na
21.nadzemnom podlaží



Detail vstupu do objektu



Pohľad na styk oboch objektov



Pohľad zadný



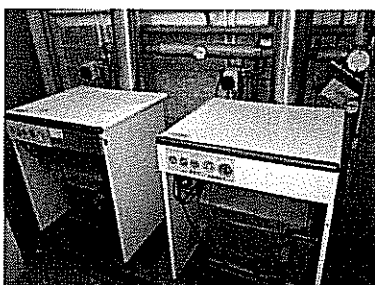
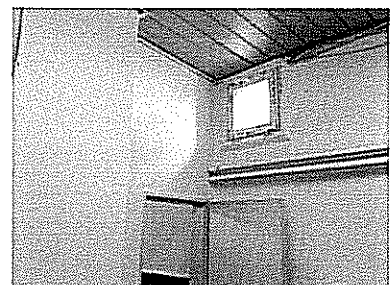
Vstup dop predajni



Pohľad zadný



1.podzemné podlažie



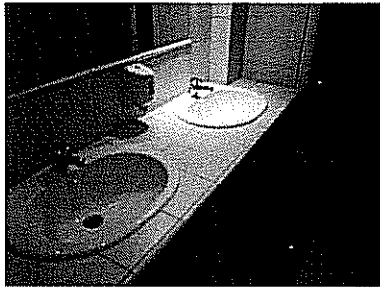
Kotolňa (SAŽP)



1.nadzemné podlažie



2.nadzemné podlažie





ZMLUVA O DIELO č. SAŽP SEP/2014/51

uzavretá podľa ust. § 536 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka
v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

1. Verejný obstarávateľ (objednávateľ):

Názov: Slovenská agentúra životného prostredia
Sídlo: Tajovského 28, 975 90 Banská Bystrica
Zastúpený: Ing. Martin Vavřínek- generálny riaditeľ
IČO: 00 626 031
DIČ.: 2021125821
IČ DPH: SK2021125821
Bankové spojenie: Štátna pokladnica SR
IBAN: SK37 8180 0000 0070 0038 9214
SK15 8180 0000 0070 0038 9222
Kontaktná osoba: Mgr. Pavol Miškovič, pavol.miskovic@sazp.sk,
048/ 4374 182, 0907 824 268

(ďalej len „objednávateľ“)

2. Uchádzač (zhotoviteľ):

Obchodné meno: Ing. Dana Kováčová
Sídlo: Medveckého 2, 960 01 Zvolen
DIČ: 1032746143
Bankové spojenie: Unicredit Bank Slovakia a.s.
IBAN: SK 9011110000006667803001
Zápis: v Zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov
Ev.č.znalca: 911766
Kontaktná osoba: Ing. Dana Kováčová

(ďalej len „zhotoviteľ“)

Preambula

Táto zmluva o dielo je uzavretá na základe výsledku verejného obstarávania, na základe ktorého zhotoviteľ ako uchádzač uspel vo verejnom obstarávaní vyhlásenom objednávateľom ako verejným obstarávateľom na vypracovanie ponuky na predmet zákazky: „**Vypracovanie znaleckých posudkov**“.

Článok I.

Predmet zmluvy

1. Zhotoviteľ sa touto zmluvou zaväzuje vykonať (t. j. zhotoviť a odovzdať) pre objednávateľa dielo: „**Vypracovanie znaleckých posudkov na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností**“ (ďalej aj ako „dielo“).
2. Predmetom diela je vypracovanie znaleckých posudkov, ktorých predmetom je určenie všeobecnej hodnoty majetku štátu, ktorý má objednávateľ v správe, v odbore stavebníctvo, v zmysle platných oceňovacích predpisov SR:

8. Dielo sa považuje za vykonané riadne a včas jeho riadnym zhotovením v súlade s čl. I. tejto zmluvy a jeho včasným odovzdaním objednávateľovi v mieste a čase dohodnutom v čl. II. ods. 2. a 3. tejto zmluvy.

Článok III.

Cena za dielo a platobné podmienky

1. Cena diela je dohodnutá medzi zmluvnými stranami vo výške 3.950,00 EUR (slovom tritisícdeväťstopät'desiat eur). Znalec nie je platcom DPH.
2. V cene diela dohodnutej v zmysle článku III. ods. 2. tejto zmluvy sú zahrnuté všetky náklady zhotoviteľa súvisiace s vykonaním diela. Cena diela zahŕňa náklady zhotoviteľa na dopravu diela do miesta plnenia dohodnutého v článku II. ods. 3. tejto zmluvy.
3. Zhotoviteľ po riadnom a včasnom vykonaní (zhotovení a dodaní) diela vystaví objednávateľovi faktúru a túto doručí objednávateľovi. Splatnosť faktúry je 30 dní a začína plynúť odo dňa doručenia faktúry objednávateľovi.
4. Faktúra vystavená zhotoviteľom musí obsahovať všetky náležitosti daňového dokladu podľa platných právnych predpisov ako aj tieto náležitosti:
 - označenie zmluvných strán, obchodné meno, adresu, sídlo, IČO, DIČ,
 - názov a číslo zmluvy,
 - číslo faktúry,
 - deň vystavenia a deň splatnosti faktúry,
 - u faktúr s uplatnením DPH hodnotu DPH v % a v EUR,
 - fakturovanú sumu v EUR,
 - rozpis fakturovaných čiastok,
 - označenie peňažného ústavu a číslo účtu, na ktorý sa má platiť fakturovaná suma, konštantný a variabilný symbol,
 - označenie osoby, ktorá faktúru vystavila,
 - pečiatka a podpis oprávnenej osoby zhotoviteľa.
7. V prípade, ak faktúra vystavená zhotoviteľom nebude obsahovať náležitosti uvedené v zákone alebo v tejto zmluve, je objednávateľ oprávnený vrátiť ju zhotoviteľovi na opravu alebo doplnenie. V takom prípade sa zastaví plynutie lehoty splatnosti vyúčtovanej ceny diela a nová lehota splatnosti vyúčtovanej ceny diela začne plynúť dorúčením správne vystavenej faktúry objednávateľovi.
8. Faktúra sa považuje za uhradenú v lehote splatnosti, ak je cena diela v celom rozsahu pripísaná na účet zhotoviteľa v lehote splatnosti uvedenej v ods. 5. tohto článku zmluvy. Ak deň splatnosti prípadne na sobotu, nedeľu, sviatok, alebo deň pracovného pokoja v Slovenskej republike, posúva sa dátum splatnosti na najbližší nasledujúci pracovný deň.
9. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že objednávateľ nie je povinný poskytnúť zhotoviteľovi žiadne zálohové platby na vykonanie diela.

Článok IV.

Zmluvné pokuty

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania sa zhotoviteľa s odovzdaním riadne a včas zhotoveného diela alebo ktorejkoľvek časti tohto diela, vznikne objednávateľovi

8. Objednávateľ nesie zodpovednosť za zmenu pokynov a zmien, ktoré dodá zhotoviteľovi po zahájení procesu výroby diela.

Článok VII. Osobitné ustanovenia

1. Všetky podklady objednávateľa dodané zhotoviteľovi na riadne zhotovenie diela zostávajú vo vlastníctve objednávateľa.
2. Zhotoviteľ nemá právo údaje poskytnuté mu objednávateľom na zhotovenie diela použiť na iné účely ako účel dohodnutý v tejto zmluve, najmä nesmie ich poskytnúť ani sprístupniť žiadnej inej právnickej alebo fyzickej osobe, nesmie ich použiť na vlastné podnikateľské účely a ani na iné účely. V prípade porušenia tejto povinnosti vznikne objednávateľovi nárok voči zhotoviteľovi na zmluvnú pokutu vo výške 1000,- EUR, ktorá je splatná v deň doručenia písomnej výzvy objednávateľa na zaplatenie tejto zmluvnej pokuty, čím nie je dotknutý nárok na náhradu škody v celom rozsahu.

Článok VIII. Doručovanie

1. Všetky písomnosti týkajúce sa právnych vzťahov založených touto zmluvou medzi zmluvnými stranami, sa doručujú doporučené na adresu sídla zmluvných strán uvedených v záhlaví tejto zmluvy nasledovne:
 - a) poštou,
 - b) tretou osobou oprávnenou doručovať zásielky,
 - c) osobne, proti podpisu preberajúcej strany.
2. Zmluvná strana je povinná oznámiť druhej zmluvnej strane každú zmenu svojho sídla do troch dní odo dňa zmeny sídla.
3. Ak účastník neprevezme písomnosť na adrese uvedenej v tejto zmluve, je odosielateľ povinný opakovane doručiť písomnosť na adresu účastníka zapísanú v obchodnom registri alebo inom registri, v ktorom je účastník evidovaný zo zákona. Ak účastník neprevezme písomnosť na adrese uvedenej v tejto zmluve ani na adrese zapísanej v obchodnom alebo inom registri, považuje sa písomnosť v tretí deň odo dňa jej vrátenia sa odosielateľovi za doručenie a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie, alebo dňom v ktorom adresát odmietol zásielku prevziať. Všetky právne účinky doručovaných písomností nastanú v tomto prípade dňom, ktorým sa písomnosť považuje za doručenie.
4. Písomnosť doručovaná osobne sa považuje za doručenie dňom, kedy účastník zásielku prevzal alebo dňom, kedy odmietol písomnosť prevziať.

Článok IX. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Zhotoviteľ nie je oprávnený poveriť tretiu osobu na vykonanie diela bez predchádzajúceho písomného súhlasu objednávateľa.
2. Zhotoviteľ je povinný:
 - a. v priebehu zhotovovania diela poskytnúť objednávateľovi na požiadanie informácie o stave jeho rozpracovanosti v lehote 3 pracovných dní odo dňa doručenia žiadosti o informácie ako aj umožniť objednávateľom ustanoveným zástupcom alebo zamestnancom osobne skontrolovať vykonávanie diela,

6. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisov, z ktorých každý má platnosť originálu, pričom objednávateľ dostane dva rovnopisy a zhotoviteľ dva rovnopisy.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť v deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v CRZ, vedenom Úradom vlády SR.

V Banskej Bystrici, dňa

Za objednávateľa: SLOVENSKÁ AGENTÚRA
ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA
Tajovského 28
975 90 BAŇSKÁ BYSTRICA



Slovenská agentúra životného prostredia
Ing. Martin Vavřínek
generálny riaditeľ

Vo Zvolene, dňa.....

Za zhotoviteľa:



Ing. Dana Kováčová

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností evidenčné číslo znalca 911 766.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 154/2014 znaleckého denníka .

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 154/2014.

Ing. Dana Kováčová

