

Znalec:

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica

Č.tel.: 0908 773 888

E-mail: pastierovicreality@gmail.com

Zadávateľ:

LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO 36421561

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka zo dňa 11.10.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 91/2023

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb Zdravotná budova č.súp. 100 na parc.č. 1429/7 a Zdravotná budova - m.č. Likier č.súp. 101 na parc.č. 1429/17 v k.ú. Hnúšťa, obec Hnúšťa, okres Rimavská Sobota včítane pozemkov parc.č. 1429/2, 1429/7 a 1429/17.

Počet strán /z toho príloh/: 44 /z toho 24 strán príloh/

Počet vyhotovení: 6

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb Zdravotná budova č.súp. 100 na parc.č. 1429/7 a Zdravotná budova - m.č. Likier č.súp. 101 na parc.č. 1429/17 v k.ú. Hnúšťa, obec Hnúšťa, okres Rimavská Sobota včítane pozemkov parc.č. 1429/2, 1429/7 a 1429/17.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

1.3 Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný /rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu/:

02.11.2023

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

17.01.2024

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a/ Podklady dodané zadávateľom :

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 11.10.2023.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.3084, k.ú. Hnúšťa - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 24.10.2023.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.3173, k.ú. Hnúšťa - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 24.10.2023.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Hnúšťa - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 24.10.2023.
- Znalecký posudok č.18/2020 znalca Ing.Maróša Murčinka zo dňa 29.01.2020 - kópia bez prílohovej časti.

b/ Podklady získané znalcom :

- Obhliadka, kontrolné zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľností.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 21.10 od firmy Kros s.r.o. Žilina.

1.6 Použité právne predpisy a literatúra::

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Zákon NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

1.7 Definície dôležitých 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 pohnutkou.

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.

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Základné postupy ohodnocovania:

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

porovnávací metóda,

kombinovaná metóda (použije sa u stavieb, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),

výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)

metóda polohovej diferenciácie

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, použitá je metóda polohovej diferenciácie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike ÚSI Žilina, r. 2001 a prepočítaných na menu EURO. Technická hodnota je upravená o vplyvy, pôsobiace na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú žiadne.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ Výber použitej metódy:

Vybranou metódou je metóda polohovej diferenciácie, ktorá je v danom prípade najobjektívnejšia. Kombinovaná metóda nebola použitá vzhľadom k tomu, že znalcovi nebolo preukázané také primerané dosahovanie výnosov z nájmu, aby mohol byť uplatnený výpočet kombináciou hodnôt. Pre použitie porovnávacej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch.

Znalecký posudok je vypracovaný ako podklad pre určenie vyvolávacej ceny v dobrovoľnej dražbe s predpokladom následnej licitácie na reálnu kúpnu cenu. V takomto prípade to teda nie je určenie takej všeobecnej hodnoty, ktorá je definovaná v platnej vyhláške ako výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti stanovená znaleckým odhadom ako jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia dosiahnuteľnej na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č.3084, k.ú. Hnúšťa

A: Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 1429/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21703 m²

parc.č. 1429/7, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1859 m²

Stavby

zdravotná budova č.súp. 100 na parc.č. 1429/7

B. Vlastníci:

- ERADO s.r.o., Cukrovarská ulica 47, Rimavská Sobota, PSČ 979 01, SR, IČO 48237132, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

- Záložné právo v prospech Fio banky, a.s., pobočka zahraničnej banky so sídlom Nám.SNP 21, 811 01 Bratislava podľa Zmluvy V 757/2021, povolené dňa 01.04.2021 - 153/2021.

List vlastníctva č.3173, k.ú. Hnúšťa

A: Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 1429/17, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 954 m²

Stavby

zdravotná budova - m.č. Likier č.súp. 101 na parc.č. 1429/17

B. Vlastníci:

- Laura Molnárová rod. Molnárová, Kirejevská 1175/35, Rimavská Sobota, PSČ 979 01, SR, dát.nar. 26.03.1998, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

- Záložné právo v prospech Fio banky, a.s., V celnici 1028/10, 117 21 Praha 1, ČR konajúca prostredníctvom organizačnej zložky pobočka zahraničnej banky, Nám.SNP 21, 811 01 Bratislava podľa Zmluvy č.2061-1-4299927 /V 20/2021/, povolené dňa 08.01.2021 - 11/2021.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentácia boli vykonané dňa 02.11.2023 za účasti zástupcu zadávateľa posudku aj zástupcu vlastníka nehnuteľností zapísaných na LV č.3084. Pri obhliadke budov nebola poskytnutá znalcovi súčinnosť zo strany vlastníka, t.j. neboli poskytnuté technické podklady k stavbám, teda výkresy objektov, ani doklady o ich veku, tak isto znalcovi neboli sprístupnené všetky vnútorné priestory

budov. Vzhľadom k uvedenému je tento znalecký posudok vypracovaný v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov.

d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi nebola predložená technická dokumentácia stavieb, ani doklady o veku stavieb, doplňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení kontrolným zameraním stavieb, časť technických údajov a vek budov bol prevzatý z predchádzajúcich znaleckých dokazovaní, konkrétne zo Znaleckého posudku č. č.18/2020 znalca Ing.Maróša Murčinka zo dňa 29.01.2020.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotené stavby aj pozemky sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na listoch vlastníctva č. 3084 a 3173 vedených Katastrálnym odborom Okresného úradu Rimavská Sobota pre k.ú. Hnúšťa, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

Pozemky registra C

- parc.č. 1429/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21703 m²
- parc.č. 1429/7, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1859 m²
- parc.č. 1429/17, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 954 m²

Stavby

- zdravotná budova č.súp. 100 na parc.č. 1429/7
- zdravotná budova - m.č. Likier č.súp. 101 na parc.č. 1429/17

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

V posudku nie sú ohodnotené vonkajšie úpravy, t.j. podzemné prípojky inžinierskych sietí, ku ktorým znalcovi neboli predložené žiadne technické, ani vlastnícke podklady, vzhľadom na ich vek a opotrebenia je ich všeobecná hodnota v porovnaní s hodnotou budov a pozemkov zanedbateľná a možno ich považovať za príslušenstvo, t.j. súčasť hodnotených nehnuteľností, t.j. budov a pozemkov.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 ZLÚČENÉ STAVBY

2.1.1 Zdravotná budova č.súp.100 na p.č. 1429/7

POPIS

Zlúčená stavba Zdravotnej budovy č.súp. 100 na parc.č. 1429/7 pozostáva z troch častí, hlavného objektu postaveného v roku 1920 a z prístavieb, t.j. zadného traktu nemocnice a z kotelne, prístavby boli postavené v roku 1973.

Pri obhliadke budov nebola poskytnutá znalcovi súčinnosť zo strany vlastníka, t.j. neboli poskytnuté technické podklady k stavbám, teda výkresy objektov, ani doklady o ich veku, tak isto znalcovi neboli sprístupnené všetky vnútorné priestory budov. Vzhľadom k uvedenému je tento znalecký posudok vypracovaný v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov, časť technických údajov a vek budov bol prevzatý z predchádzajúcich znaleckých dokazovaní, konkrétne zo Znaleckého posudku č. č.18/2020 znalca Ing.Maróša Murčinka zo dňa 29.01.2020.

2.1.1.1 Zdravotná budova č.súp.100 na p.č. 1429/7 - pôvodná časť

POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť je na liste vlastníctva zapísaná ako Zdravotná budova č.súp. 100 na parc.č. 1429/7 v k.ú. Hnúšťa, budova je využívaná ako nemocnica s poliklinikou. Podľa predložených podkladov a zistení pri miestnom šetrení bola pôvodná budova postavená cca v roku 1970, prístavby zadného traktu a kotelne v roku 1973.

Pôvodná časť objektu je postavená do pôdorysného tvaru U, má jedno podzemné a tri nadzemné podlažia. Stavba má cetrálne schodisko v strede budovy, od ktorého vedú na obidve strany stredové chodby, z nich sú vstupy do jednotlivých ambulancií a iných zdravotníckych priestorov, vedľa schodiska je umiestnený výťah. Konštrukčne ide o murovanú stavbu, zvislé nosné konštrukcie sú z tehlových murív, základy betónové pásové s vodorovnou izoláciou, deliace konštrukcie murované, stropy železobetónové monolitické, strecha je sedlová, s valbami a manzardnými úpravami tvaru strechy, krytina aj klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Schodiská sú zo železobetónovej monolitckej konštrukcie s terazzovými povrchmi, podlahy s rôznych povrchov, terazzové, povlakové z PVC, z keramických dlažieb, vonkajšie omietky sú brizolitové, vnútorné omietky vápenné hladké, v hygienických miestnostiach keramické obklady. Okná sú v prevažujúcom vyhotovení drevené dvojité, na časti budovy vymenené za plastové, vnútorné dvere drevené plné hladké alebo zasklené. Vykurovanie je ústredné teplovodné, radiátory liatinové článkové, zdrojom je vlastná kotolňa s elektrickými kotlami /5 ks/. Sociálne priestory sú vybavené štandardnými zariadeniami predmetmi, t.j. sprchy, keramické umývadlá, pisoáre, WC, nerezové pákové batérie, keramické obklady stien a dlažby. Objekt je napojený na elektroinštaláciu, vodu, kanalizáciu a aj prípojku zemného plynu z verejných sietí, plynová prípojka je v súčasnom období odpojená a nefunkčná.

Vzhľadom na vek objektu, konštrukčné vyhotovenie, zistený stavebnotechnický stav a vykonávanú údržbu stanovujem pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou životnosť nehnuteľnosti na 150 rokov od roku 1920.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 11 budovy nemocníc a nemocníc s poliklinikou
KS: 1264 Nemocničné budovy a zdravotnícke zariadenia

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Oz: $(9,90*16,40+72,80*10,24+9,90*16,40+12,00*1,10+6,10*2,00)*0,30$	328,68
Os: $(9,90*16,40+72,80*10,24+9,90*16,40+12,00*1,10+6,10*2,00)*3,20$	3 505,89
Ov: $(9,90*16,40+72,80*10,24+9,90*16,40+12,00*1,10+6,10*2,00)*(3,80+4,30)+(31,50*10,24+12,00*1,10+6,10*2,00)*3,60$	10 126,95
Ot: $2*9,90*16,40*4,70/2+2*20,65*10,24*4,70/2+31,50*10,24*4,70/2+12,00*1,10*1,80/2+6,10*2,00*1,80/2$	2 537,81
Obstavaný priestor stavby celkom	16 499,33

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,587 / 30,1260 = 85,87 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_k = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	$9,90*16,40+72,80*10,24+9,90*16,40+12,00*1,10+6,10*2,00$	1095,59	Repr. 3,20		3,2
Nadzemné	1	$9,90*16,40+72,80*10,24+9,90*16,40+12,00*1,10+6,10*2,00$	1095,59	Repr. 3,80		3,8
Nadzemné	2	$9,90*16,40+72,80*10,24+9,90*16,40+12,00*1,10+6,10*2,00$	1095,59	Repr. 4,30		4,3
Nadzemné	3	$31,50*10,24+12,00*1,10+6,10*2,00$	347,96	Repr. 3,60		3,6

Priemerná zastavaná plocha: $(1095,59 + 1095,59 + 1095,59 + 347,96) / 4 = 908,68 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(1095,59 * 3,2 + 1095,59 * 3,8 + 1095,59 * 4,3 + 347,96 * 3,6) / (1095,59 + 1095,59 + 1095,59 + 347,96) = 3,75 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 908,68) = 0,9464$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,75) = 0,8600$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $c_{pi} * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	6,48
2	Zvislé konštrukcie	16,00	0,95	15,20	16,38
3	Stropy	8,00	0,95	7,60	8,20
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,48
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,16
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,08
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,95	6,65	7,18
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,90	2,70	2,91
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	3,24
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,24
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	4,32
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,05	6,30	6,80
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,24
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	5,40
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,48
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,08
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,24
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,24
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,16
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,80	3,20	3,45
24	Výťahy	1,00	1,00	1,00	1,08
25	Ostatné	4,00	0,50	2,00	2,16
	Spolu	100,00		92,65	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 92,65 / 100 = 0,9265$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,584$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 85,87 \text{ €/m}^3 * 3,584 * 0,9265 * 0,9464 * 0,8600 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 207,0224 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Zdravotná budova č.súp.100 na p.č. 1429/7 - pôvodná časť	1920	103	47	150	68,67	31,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$207,0224 \text{ €/m}^3 * 16499,33 \text{ m}^3$	3 415 730,89
Technická hodnota	31,33 % z 3 415 730,89 €	1 070 148,49

2.1.1.2 Zdravotná budova č.súp.100 na p.č. 1429/7 - prístavba zadného traktu**POPIS STAVBY**

Hodnotená prístavba zadného traktu nemocnice bola postavená v roku 1973, má tri nadzemné podlažia a plochú strechu, nie je podpivničená. Stavba má pravidelný obdĺžnikový pôdorys, dispozične sa v prístavbe nachádzajú priestory technickoprevádzkové /jedáleň, kuchyňa /nefunkčná/, sklady/, ale aj ambulancie, operačné priestory, izby pre pacientov, komunikačné a sociálne miestnosti.

Konštrukčne ide o murovanú stavbu, zvislé nosné konštrukcie sú z tehlových murív, základy betónové pásové s vodorovnou izoláciou, deliace konštrukcie murované, stropy železobetónové monolitické, strecha plochá, krytina z asfaltových natavených pásov, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, podlahy s rôznych povrchov, povlakové z PVC, z keramických dlažieb, vonkajšie omietky sú brizolitové, vnútorné omietky vápenné hladké, v hygienických miestnostiach keramické obklady. Okná sú v prevažujúcom vyhotovení drevené dvojité, v menšom rozsahu plastové, vnútorné dvere drevené plné hladké alebo zasklené. Vykurovanie je ústredné teplovodné, radiátory oceľové panelové, zdrojom je vlastná kotolňa s elektrickými kotlami /5 ks/. Sociálne priestory sú vybavené štandardnými zariadeniami predmetmi, t.j. sprchy, keramické umývadlá, pisoáre, WC, nerezové pákové batérie, keramické obklady stien a dlažby. Objekt je napojený na elektroinštaláciu, vodu, kanalizáciu a aj prípojku zemného plynu z verejných sietí, plynová prípojka je v súčasnom období odpojená a nefunkčná.

Vzhľadom na zistený stavebnotechnický stav a vykonávanú údržbu stanovujem pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou životnosť nehnuteľnosti na 90 rokov od roku 1973.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 11 budovy nemocníc a nemocníc s poliklinikou

KS: 1264 Nemocničné budovy a zdravotnícke zariadenia

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Oz : $(10,60*16,00+24,95*11,56+9,00*3,60)*0,30$	147,13
Ov : $(10,60*16,00+24,95*11,56+9,00*3,60)*3,10+(10,60*16,00+24,95*11,56)*(3,90+3,80)$	5 047,08
Ot : $(10,60*16,00+24,95*11,56+9,00*3,60)*0,30$	147,13
Obstavaný priestor stavby celkom	5 341,34

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,587 / 30,1260 = 85,87 \text{ €/m}^3$

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$10,60*16,00+24,95*11,56+9,00*3,60$	490,42	Repr. 3,10		3,1
Nadzemné	2	$10,60*16,00+24,95*11,56$	458,02	Repr. 3,90		3,9
Nadzemné	3	$10,60*16,00+24,95*11,56$	458,02	Repr. 3,80		3,8

Priemerná zastavaná plocha: $(490,42 + 458,02 + 458,02) / 3 = 468,82 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(490,42 * 3,1 + 458,02 * 3,9 + 458,02 * 3,8) / (490,42 + 458,02 + 458,02) = 3,59 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 468,82) = 0,9712$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,59) = 0,8850$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	7,12
2	Zvislé konštrukcie	16,00	0,90	14,40	17,08
3	Stropy	8,00	0,90	7,20	8,54
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,80	4,80	5,69
5	Krytina strechy	2,00	0,80	1,60	1,90
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,90	0,90	1,07
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,80	5,60	6,64
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,90	2,70	3,20
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	0,90	2,70	3,20
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,56
11	Dvere	4,00	0,80	3,20	3,80
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	0,80	4,80	5,69
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,56
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	5,93
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	7,12
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,19
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,56
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,56
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,37
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,80	3,20	3,80
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	0,30	1,20	1,42
	Spolu	100,00		84,30	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 84,30 / 100 = 0,8430$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 85,87 \text{ €/m}^3 * 3,584 * 0,8430 * 0,9712 * 0,8850 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 198,9199 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Zdravotná budova č.súp.100 na p.č. 1429/7 - prístavba zadného traktu	1973	50	40	90	55,56	44,44

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	198,9199 €/m ³ * 5341,34 m ³	1 062 498,82
Technická hodnota	44,44 % z 1 062 498,82 €	472 174,48

2.1.1.3 Zdravotná budova č.súp.100 na p.č. 1429/7 - prístavba kotolne**POPIS STAVBY**

Hodnotená prístavba kotolne bola postavená v roku 1973, má jedno nadzemné podlažie a plochú strechu s miernym pultovým spádom, nie je podpivničená. Stavba má pravidelný obdĺžnikový pôdorys, dispozične sa v nej nachádzajú priestory kotolne s piatimi elektrickými kotlami ÚK.

Konštrukčne ide o murovanú stavbu, zvislé nosné konštrukcie sú z tehlových murív, základy betónové pásové s vodorovnou izoláciou, stropy železobetónové monolitické, strecha plochá s miernym pultovým spádom, zatekajúca strecha je v súčasnom období prekrytá provizórnymi plachtami. Podlahy sú betónové, omietky vápenné hladké, okná drevené dvojité. Stavba je v havarijnom stave, časť objektu je zbúraná, objekt vyžaduje rozsiahlu rekonštrukciu.

Vzhľadom na zistený stavebnotechnický stav a vykonávanú údržbu stanovujem pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou životnosť nehnuteľnosti na 55 rokov od roku 1973.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 21 budovy kotolní a teplární

KS: 2302 Stavby energetických zariadení

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Oz : 11,05*9,40*0,30	31,16
Ov : 11,05*9,40*4,80	498,58
Obstavaný priestor stavby celkom	529,74

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,580 / 30,1260 = 85,64 \text{ €/m}^3$

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	11,05*9,40	103,87	Repr. 4,80		4,8

Priemerná zastavaná plocha: $(103,87) / 1 = 103,87 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(103,87 * 4,8) / (103,87) = 4,80 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 103,87) = 1,1511$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,8) = 0,7375$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	10,00	1,00	10,00	19,84	0	0,00	25,82

2	Zvislé konštrukcie	23,00	0,80	18,40	36,52	20	7,30	38,03
3	Stropy	12,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	11,90	90	10,71	1,55
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	3,97	90	3,57	0,52
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,00	0,50	2,50	4,96	20	0,99	5,16
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,50	1,50	2,98	20	0,60	3,10
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
12	Vráta	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	4,00	0,30	1,20	2,38	0	0,00	3,10
14	Povrchy podláh	3,00	0,80	2,40	4,76	0	0,00	6,20
15	Vykurovanie	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	0,80	5,60	11,11	0	0,00	14,46
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,20	0,40	0,79	0	0,00	1,03
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,20	0,40	0,79	0	0,00	1,03
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
	Spolu	100,00		50,40	100,00		23,17	100,00

Poškodenosť stavby: 23,17 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 50,40 / 100 = 0,5040$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,584$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_K * k_M$ [€/m³]

$VH = 85,64 \text{ €/m}^3 * 3,584 * 0,5040 * 1,1511 * 0,7375 * 0,939 * 0,95$

$VH = 117,1492 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Zdravotná budova č.súp.100 na p.č. 1429/7 - prístavba kotolne	1973	50	5	55	90,91	9,09

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$117,1492 \text{ €/m}^3 * 529,74 \text{ m}^3$	62 058,62
Poškodenosť	-23,17 % z 62 058,62	-14 378,98

Východisková hodnota poškodenej stavby		47 679,64
Technická hodnota	9,09 % z 47 679,64 €	4 334,08

2.1.1.4 Vyhodnotenie - Zdravotná budova č.súp.100 na p.č. 1429/7

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	Zdravotná budova č.súp.100 na p.č. 1429/7 - pôvodná časť	3 415 730,89	1 070 148,49
2.	Zdravotná budova č.súp.100 na p.č. 1429/7 - prístavba zadného traktu	1 062 498,82	472 174,48
3.	Zdravotná budova č.súp.100 na p.č. 1429/7 - prístavba kotolne	47 679,64	4 334,08
	Spolu	4 525 909,35	1 546 657,05

2.2 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.2.1 Zdravotná budova - m.č. Likier č.súp.101 na p.č. 1429/17

POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť je na liste vlastníctva zapísaná ako Zdravotná budova - m.č. Likier č.súp. 101 na parc.č. 1429/17 v k.ú. Hnúšťa, podľa zistení pri miestnom šetrení bola stavba postavená cca v roku 1973 /znalcovi nebol predložený písomný doklad o veku stavby/, v súčasnom období je stavba v rozpracovanej rekonštrukcii /vymenená krytina, vonkajšie omietky/, v ktorej sa nepokračuje, stavba je v zlom technickom stave, bez vykonávanej údržby, v tomto posudku je hodnotená ako nedokončená stavba.

Konštrukčne ide o murovanú stavbu, dispozične je postavená v pravidelnom obdĺžnikovom pôdoryse so stredovou chodbou, z ktorej sú vstupy do jednotlivých miestností. Zvislé nosné konštrukcie sú murované, základy betónové pásové, deliace konštrukcie murované, stropy železobetónové monolitické, strecha sedlová, s valbami, krytina z plechových lisovaných šablón, klampiarske konštrukcie v súčasnom období nie sú vyhotovené. Vnútorne konštrukcie objektu a jeho vybavenie je vybúrané, t.j. bez podláh, bez vnútorných omietok, bez vnútorných dverí, bez inštaláčnych rozvodov.

Vzhľadom na zistený stavebnotechnický stav a vykonávanú údržbu stanovujem pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou životnosť nehnuteľnosti na 70 rokov od roku 1973.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 12 budovy zdravotných stredísk a polikliník
KS: 1264 Nemocničné budovy a zdravotnícke zariadenia

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Oz : 19,10*49,20*0,50	469,86
Ov : 19,10*49,20*3,40	3 195,05
Ot : 19,10*49,20*3,60/2-2*19,10*6,00*3,60/6	1 553,98
Obstavaný priestor stavby celkom	5 218,89

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 587 / 30,1260 = 85,87 €/m³
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	19,10*49,20	939,72	Repr. 3,20		3,2

Priemerná zastavaná plocha: $(939,72) / 1 = 939,72 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(939,72 * 3,2) / (939,72) = 3,20 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 939,72) = 0,9455$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,2) = 0,9563$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia nedokončeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]	Cenový podiel hodnotenej nedokončenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	7,21	100	7,21	16,01
2	Zvislé konštrukcie	16,00	0,90	14,40	17,31	80	13,85	30,74
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,61	90	8,65	19,21
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	7,21	100	7,21	16,01
5	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,64	100	2,64	5,86
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,20	0	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,80	5,60	6,73	10	0,67	1,49
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,95	2,85	3,42	90	3,08	6,84
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	0,80	2,40	2,88	0	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	4,80	0	0,00	0,00
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
13	Okná	6,00	0,80	4,80	5,77	30	1,73	3,84
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,60	0	0,00	0,00
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	6,01	0	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	7,21	0	0,00	0,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,20	0	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,60	0	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,60	0	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,20	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	4,80	0	0,00	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
	Spolu	100,00		83,25	100,00		45,04	100,00

Rozostavanosť stavby: 45,04 %

Nedokončenosť stavby: 54,96 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:	$k_V = 83,25 / 100 = 0,8325$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$
Východisková hodnota na MJ:	$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
	$VH = 85,87 \text{ €/m}^3 * 3,584 * 0,8325 * 0,9455 * 0,9563 * 0,939 * 0,95$
	$VH = 206,6515 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Zdravotná budova - m.č. Likier č.súp.101 na p.č. 1429/17	1973	50	20	70	71,43	28,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$206,6515 \text{ €/m}^3 * 5218,89 \text{ m}^3$	1 078 491,45
Nedokončenosť	-54,96 % z 1 078 491,45	-592 738,90
Východisková hodnota nedokončenej stavby		485 752,55
Technická hodnota	28,57 % z 485 752,55 €	138 779,50

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Zdravotná budova č.súp.100 na p.č. 1429/7	4 525 909,35	1 546 657,05
Zdravotná budova - m.č. Likier č.súp.101 na p.č. 1429/17	485 752,55	138 779,50
Celkom:	5 011 661,90	1 685 436,55

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

Hodnotené budovy sa nachádzajú v meste Hnúšťa, okres Rimavská Sobota, v Banskobystrickom kraji, v južnej okrajovej časti mesta, na ľavej strane hlavnej cestnej komunikácie prechádzajúcej mestom od Rimavskej Soboty smerom na Tisovec. Mesto Hnúšťa má 6616 obyvateľov /údaj k 31.12.2022/, leží v regióne Malohont, cca 22 km severne od okresného mesta Rimavská sobota, 12 km južne od mesta Tisovec. V hodnotenom mieste je zmiešaná výstavba prevažne priemyselného charakteru, v širšom okolí aj výstavba bytových a rodinných domov, z inžinierskych sietí je areál napojený na elektrickú energiu, vodu, kanalizáciu aj rozvody zemného plynu z verejných sietí, rozvody plynu sú v súčasnom období nefunkčné. Areál je prístupný po cestnej komunikácii /Hlavná ulica/, dostupná prímestská hromadná doprava je autobusová. V okolí stavby je životné prostredie bez zjavného poškodenia, so zvýšenou hlučnosťou a prašnosťou od intenzívnej cestnej premávky. Na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v danom mieste je dopyt nižší ako ponuka, najmä s prihliadnutím na charakter a polohu areálu a reálnu kúpnu silu obyvateľstva, možnosti zamestnanosti sú primerané polohe, t.j. s nezamestnanosťou nad 10%. Vzhľadom na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem pre výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,45.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotené nehnuteľnosti sú súčasťou väčšieho zdravotníckeho areálu, hodnotené sú dve budovy, jedna má charakter nemocnice s poliklinikou, druhá je v nedokončenom stave bez možnosti stanoviť jej účel, hlavný hodnotený objekt, t.j. Zdravotná budova č.súp. 100 sa využíva ako nemocnica s poliklinikou.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné riziká spojené s ďalším využívaním nehnuteľnosti. Záložné práva v prospech Fio banka, a.s. sú špecifikované v priložených listoch vlastníctva.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY**

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,248	13	3,22
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,900	30	27,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,450	8	3,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	0,900	7	6,30
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,450	6	2,70
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	0,900	10	9,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,450	9	4,05
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,900	6	5,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,450	5	2,25
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,350	6	8,10
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,900	7	6,30
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,900	7	6,30

13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,450	10	4,50
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	V.	0,045	8	0,36
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,450	9	4,05
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,450	8	3,60
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,045	7	0,32
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,045	4	0,18
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,450	20	9,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	106,23

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 106,23 / 180$	0,59
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 1\ 685\ 436,55 \text{ €} * 0,590$	994 407,56 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Pozemky**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1429/2	zastavaná plocha a nádvorie	21703,00	1/1	21703,00
1429/7	zastavaná plocha a nádvorie	1859,00	1/1	1859,00
1429/17	zastavaná plocha a nádvorie	954,00	1/1	954,00
Spolu výmera				24 516,00

Obec:

Hnúšťa

Východisková hodnota: $VH_M = 4,98 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
kv koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05

k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	1,8428
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 1,8428$	9,18 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 1429/2	$21\,703,00 \text{ m}^2 * 9,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$	199 233,54
parcelsa č. 1429/7	$1\,859,00 \text{ m}^2 * 9,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$	17 065,62
parcelsa č. 1429/17	$954,00 \text{ m}^2 * 9,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 757,72
Spolu		225 056,88

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb Zdravotná budova č.súp. 100 na parc.č. 1429/7 a Zdravotná budova - m.č. Likier č.súp. 101 na parc.č. 1429/17 v k.ú. Hnúšťa, obec Hnúšťa, okres Rimavská Sobota včítane pozemkov parc.č. 1429/2, 1429/7 a 1429/17.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Zdravotná budova č.súp.100 na p.č. 1429/7		22 370,41	1 689,88	4
Zdravotná budova - m.č. Likier č.súp.101 na p.č. 1429/17	801 12	5 218,89	939,72	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	1429/2	21 703,00
Pozemky	1429/7	1 859,00
Pozemky	1429/17	954,00

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, použitá je metóda polohovej diferenciacie.

a/ Rekapitulácia všeobecných hodnôt :

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Zdravotná budova č.súp.100 na p.č. 1429/7	912 527,66
Zdravotná budova - m.č. Likier č.súp.101 na p.č. 1429/17	81 879,90
Spolu stavby	994 407,56
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 1429/2 (21 703 m ²)	199 233,54
Pozemky - parc. č. 1429/7 (1 859 m ²)	17 065,62
Pozemky - parc. č. 1429/17 (954 m ²)	8 757,72
Spolu pozemky (24 516,00 m ²)	225 056,88
Všeobecná hodnota celkom	1 219 464,44
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 220 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenmilióndvestodvadsaťtisíc Eur	

V Banskej Bystrici dňa 17.01.2024



Ing.Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Technická dokumentácia
- 4.6 Fotodokumentácia

Objednávka
na vypracovanie znaleckého posudku
(D 900123)

Zadávatel: LICITOR group, a.s. (dražobník)
Sládkovičova 6
010 01 Žilina
IČO: 36 421 561
DIČ: 202 1857 310
IČ DPH: SK 2021857310
Zapísaný v OR OS Žilina vložka 10476/L

Kontakt: Tel: 041/763 22 34
Fax: 041/700 31 27

Spracovateľ: Ing. Štefan Pastierovič, ID: 912652
Znalec pre odhad hodnoty nehnuteľností
mobil: +421 903/340292
e-mail: pastierovicreality@gmail.com

Predmet ocenenia:

Predmetom ocenenia je nasledovná nehnuteľnosť:

A.

Číslo LV	Katastrálne územie	Vedené Okresným úradom, katastrálny odbor	
3084	Hnúšťa	Rimavská Sobota	
Pozemky parcely registra „C“:			
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera v m²	Spôsob využitia pozemku
1429/2	Zastavaná plocha a nádvorie	21703	18
1429/7	Zastavaná plocha a nádvorie	1859	18
Stavby na pozemku:			
Súp. č. stavby	Postavená na par. č.	Druh stavby	Poznámka
100	1429/7	12 – Zdravotná budova	
Výška spoluvlastníckeho podielu záložcu 1:		1/1	

Predmet záložného práva je ku dňu podpísania tejto zmluvy o vykonaní dražby vo vlastníctve nasledovného subjektu, ktorý má postavenie dlžníka a záložcu 1:

Obchodné meno:	ERADO s.r.o.
Sídlo:	Cukrovarská ulica 47, 979 01 Rimavská Sobota
IČO:	48 237 132
Zapísaný:	Obchodný register Okresného súdu Banská Bystrica, odd.: Sro, vl. č. 34933/S

B.

Číslo LV	Katastrálne územie	Vedené Okresným úradom, katastrálny odbor	
3173	Hnúšťa	Rimavská Sobota	
Pozemky parcely registra „C“:			
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera v m ²	Spôsob využitia pozemku
1429/17	Zastavaná plocha a nádvorie	954	16
Stavby na pozemku:			
Súp. č. stavby	Postavená na par. č.	Druh stavby	Poznámka
101	1429/17	12- Zdravotná budova – m. č. Likier	
Výška spoluvlastníckeho podielu záložcu 2:		1/1	

Predmet záložného práva je ku dňu podpísania tejto zmluvy o vykonaní dražby vo vlastníctve nasledovného subjektu, ktorý má postavenie záložcu 2:

Meno a priezvisko:	Laura Molnárová, rod. Molnárová
Trvalý pobyt:	Kirejevská 1175/35, 979 01 Rimavská Sobota
Dátum narodenia:	26.03.1998

Účel: stanovenie VŠH nehnuteľnosti pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: **Fio banka, a.s. so sídlom**

V Celnici 1028/10, 117 21 Praha 1, Česká republika, IČO: 618 58 374

Požadovaný počet vyhotovení: odovzdať 5 vyhotovení poštou na adresu:
LICITOR group, a.s.
Sládkovičova 6
010 01 Žilina

Fotografie a znalecký posudok žiadame doručiť aj v elektronickej podobe na CD nosiči. Zároveň žiadame aby súčasťou elektronickej verzie posudku bola aj fotografia nehnuteľnosti v celku, odfotená v minimálnom rozlíšení 1600x1200 pixelov (min. 10 x foto reprezentatívnej povahy). Podmienkou úhrady faktúry je dodanie znaleckého posudku s prílohami v potrebnom počte vyhotovení vrátane jedného vyhotovenia v elektronickej podobe a v prípade, že nebude tak vykonané dražobník bezodkladne upovedomí o tom znalca s tým, že k úhrade faktúry dôjde až po splnení podmienky dodania potrebného počtu vyhotovení znaleckého posudku.

- **PRÍLOHY k posudku tj. (pôdorys - formát JPG, fotodokumentácia - formát JPG, list vlastníctva - formát PDF) žiadame doručiť v elektronickej podobe na CD nosiči spolu so znaleckým posudkom, tzn. osobitne napáliť súbor pre prílohy a osobitne pre znalecký posudok.**

POUČENIE:

Vlastník je povinný v zmysle ustanovenia § 12 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z o dobrovoľných dražbách, po predchádzajúcej výzve strepiť obhliadku predmetu dražby a vykonanie ohodnotenia. Rovnako uvedená povinnosť vyplýva i z ustanovenia § 75 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení - ďalej len „ZKR“) zakotvujúci povinnosť osôb, ktoré majú u seba listiny alebo majetok súvisiaci s konkurzom tieto vydať alebo umožniť správcovi nahliadnutie do nich prípadne ich obhliadnuť. Najmä je povinný vydať záložnému veriteľovi záloh a doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu a poskytnúť akúkoľvek inú súčinnosť. Rovnakú povinnosť má aj tretia osoba, ktorá má záloh alebo doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu u seba.

Požadovaný termín vyhotovenia: do 6.11.2023

V Žiline dňa 11.10.2023


LICITOR®
AUCTIONEERS & REALITY
LICITOR GROUP, a.s., Sídkovičova 6, 010 01 Žilina
IČO: 46023201
Sibyla Ježoňová
správca dražieb
LICITOR group, a.s.
DIČ: 2021857310

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 609 Rimavská Sobota Dátum vyhotovenia : 24.10.2023
 Obec : 514829 Hnúšťa Čas vyhotovenia : 7:22:30
 Katastrálne územie : 816515 Hnúšťa Údaje platné k : 23.10.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3084

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1429/2	21703	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1429/7	1859	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 100 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1429/7							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
100	1429/7	12	Zdravotná budova		1

Iné údaje:
Bez zápisu

Legenda

Druh stavby

12 Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	ERADO s.r.o., Cukrovarská ulica 47, Rimavská Sobota, PSČ 979 01, SR, IČO: 48237132	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V 770/2021, povolená dňa 07.04.2021 - 155/2021,	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí realizácie záložného práva formou dobrovoľnej dražby od Fio banka, a.s., V Celnici 1028/10, 117 21 Praha 1, pobočka zahraničnej banky Dunajská č. 1, 811 08 Bratislava na pozemky a stavbu C KN parc.č. 1429/2, 1429/7 (č.súp. 100 zdravotná budova), podľa P 372/2023, zapísané dňa 09.10.2023 - 460/23;	-

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Fio banky, a.s., pobočka zahraničnej banky so sídlom Nám. SNP 21, 811 01 Bratislava na stavbu a pozemky C KN parc. č. 1429/2, 1429/7 (č.s. 100 zdravotná budova), podľa zmluvy V 757/2021, povolené dňa 01.04.2021 - 153/2021,

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 609 Rimavská Sobota Dátum vyhotovenia : 24.10.2023
 Obec : 514829 Hnúšťa Čas vyhotovenia : 7:32:25
 Katastrálne územie : 816515 Hnúšťa Údaje platné k : 23.10.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3173

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1429/17	954	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 101 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1429/17							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
101	1429/17	12	Zdravotná budova - m. č. Likier		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

12 Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Molnárová Laura r. Molnárová, Kirejevská 1175/35, Rimavská Sobota, PSČ 979 01, SR, Dátum narodenia: 26.03.1998	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V 714/2021, povolená dňa 09.04.2021 - 158/21	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí realizácie záložného práva formou dobrovoľnej dražby od Fio banka, a.s., V Celnici 1028/10, 117 21 Praha 1, pobočka zahraničnej banky Dunajská č. 1, 811 08 Bratislava na pozemok a stavbu C KN parc.č. 1429/17 (č.súp. 101 zdravotná budova), podľa P 372/2023, zapísané dňa 09.10.2023 - 460/23;	-

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Iná oprávnená osoba

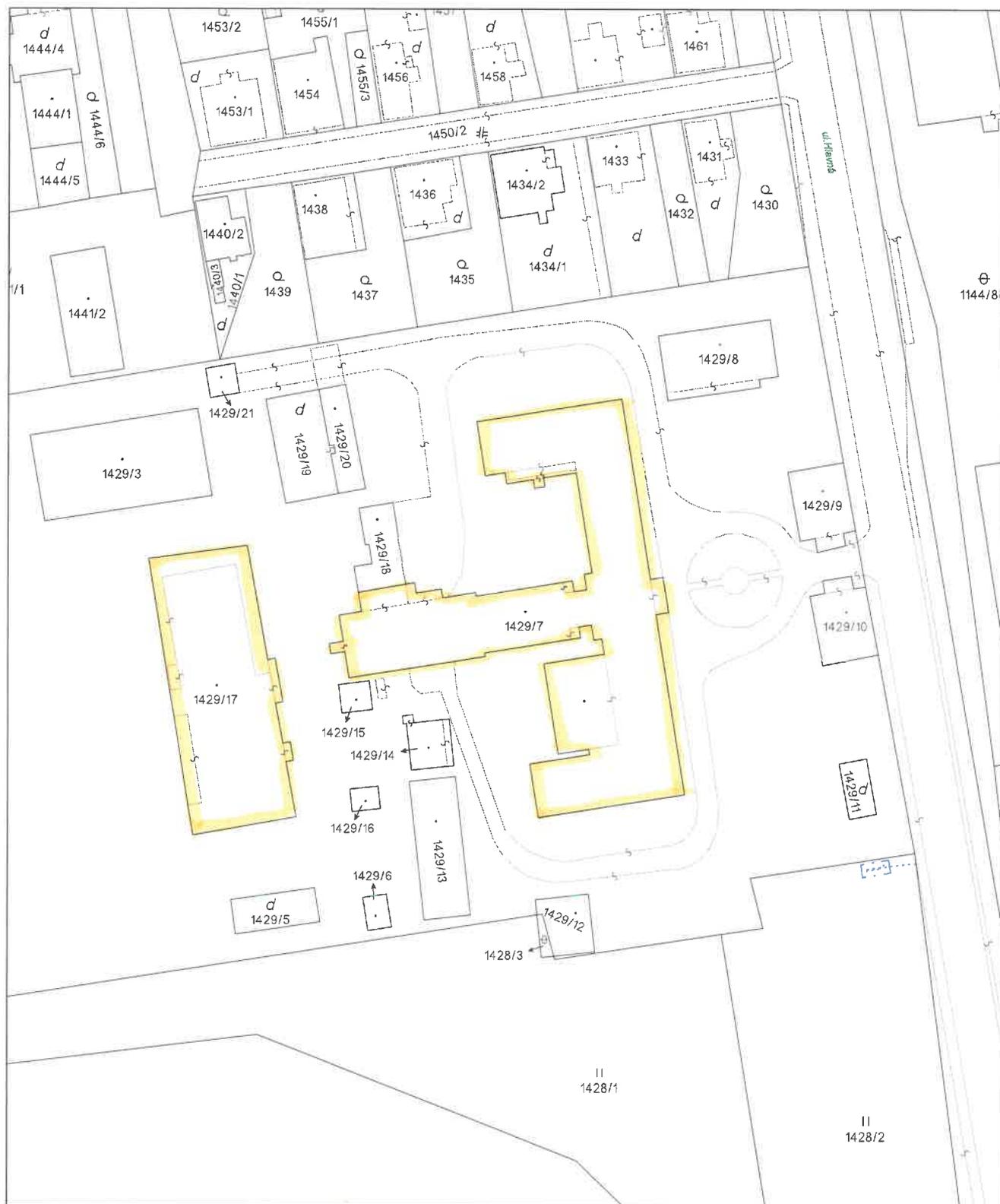
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti	Obsah

K vlastníkovi	
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Fio banka, a.s., V Celnici 1028/10, 117 21 Praha 1, ČR konajúca prostredníctvom organizačnej zložky Fio banka, a.s., pobočka zahraničnej banky, Námestie SNP 21, 811 01 Bratislava, SR na pozemok C KN parc.č. 1429/17 a na stavbu súp. č. 101 zdravotná budova - m.č. Líkier na na C KN parc.č. 1429/17, podľa zmluvy č. 2061-1-4299927 (V 20/2021), povolené dňa 08.01.2021 - 11/2021

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Rimavská Sobota	Obec	Hnúšťa	Katastrálne územie	Hnúšťa
	Číslo zákazky	Vektorová mapa		Mierka	1:1000	
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 1429/7 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony					
Vyhotené automatizovaným spôsobom z ISKN	Dátum a čas vyhotovenia		24.10.2023 7:22:08		Spôsob autorizácie	
Údaje platné k	23.10.2023 18:00:00		Bez autorizácie			

Názov

Banskobystrický > Rimavská Sobota > Hnúšťa > k.ú. Hnúšťa

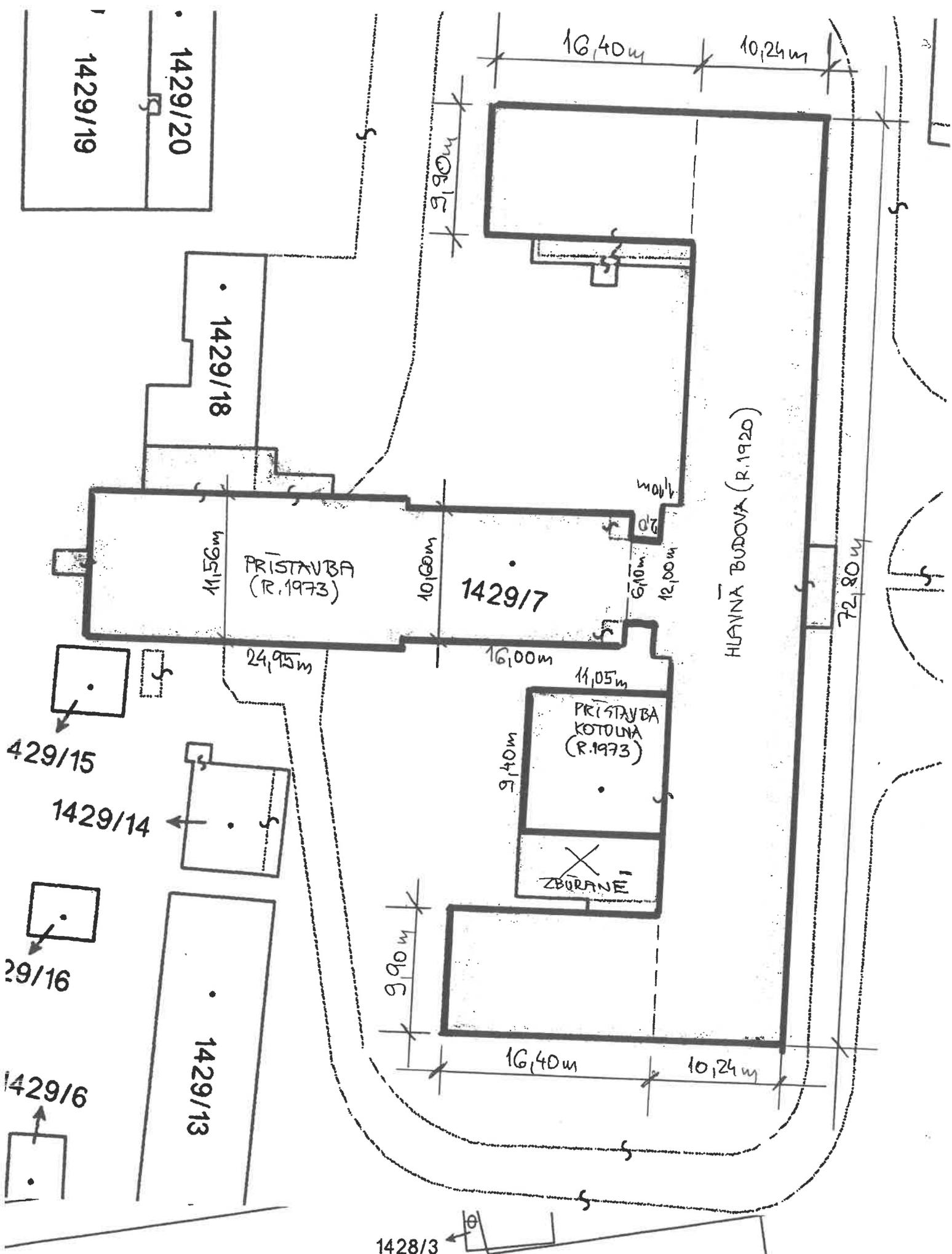


Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/1)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



1429/19

1429/20

1429/18

PRĪSTAUBA
(R.1973)

1429/7

HLAVNĀ BUDOVA (R.1920)

PRĪSTAUBA
KOTOLNĀ
(R.1973)

ZBŪRANĒ

1429/13

ZDRĀVOTNĀ BUDOVA Ē.S. 100

1428/3

429/15

1429/14

29/16

1429/6

16,40m

10,24m

10,65m

10,60m

16,00m

11,05m

9,40m

9,90m

16,40m

10,24m

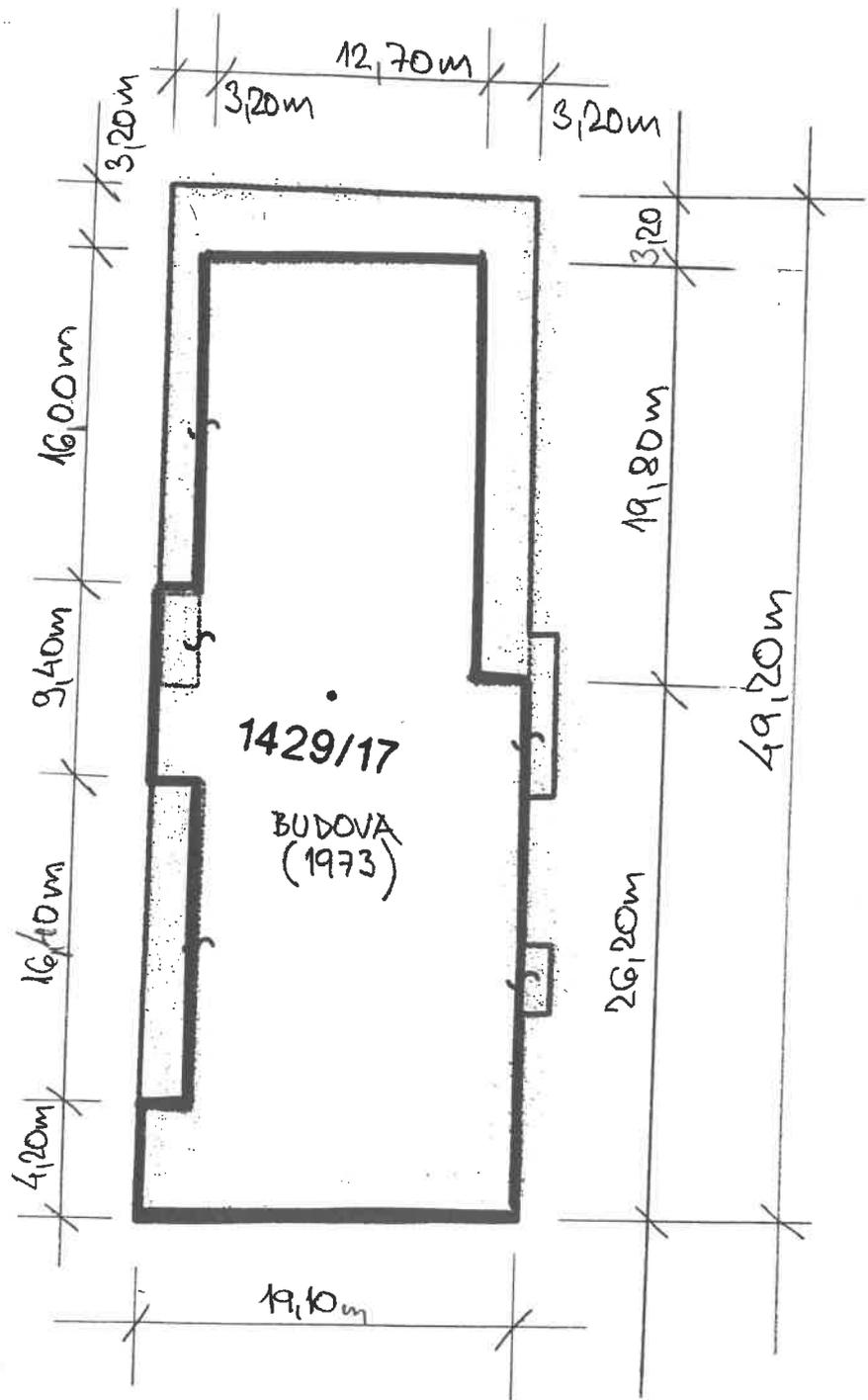
72,80m

1,90m

0,20m

6,10m

12,00m



ZDRAVOTNÁ BUDOVA č.s. 101

Zdravotná budova č.súp. 100, k.ú. Hnúšť'a



Zdravotná budova č.súp. 100, k.ú. Hnúšť'a



Zdravotná budova č.súp. 100, k.ú. Hnúšťa



Zdravotná budova č.súp. 100, k.ú. Hnúšť'a



Zdravotná budova č.súp. 100, k.ú. Hnúšť'a



Zdravotná budova č.súp. 100, k.ú. Hnúšťa



Zdravotná budova č.súp. 100, k.ú. Hnúšť'a



Zdravotná budova – m.č. Likier, č.súp. 101



Zdravotná budova – m.č. Likier, č.súp. 101



Zdravotná budova – m.č. Likier, č.súp. 101



Zdravotná budova – m.č. Likier, č.súp. 101

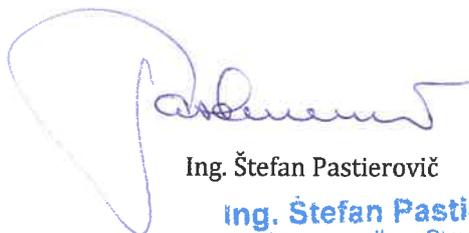


V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912652.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod poradovým číslom 91/2023.

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



Ing. Štefan Pastierovič

Ing. Štefan Pastierovič
Znalec pre odbor: Stavebníctvo
Odvetvie: Pozemné stavby
Odhad hodnoty nehnuteľností
Vojenská cesta 65, Ban. Bystrica