

Znalec: **Ing. Alena Pethöová**, Ludvíka Svobodu 2361/30, 058 01 Poprad
0902 314 200
znalec.posudky@centrum.sk
evidenčné číslo znalca: **914879**

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

Číslo objednávky: Objednávka č. D 500523 zo dňa 22.12.2023
Opakovaná objednávka č. D 500523 zo dňa 17.01.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 12/2024

Vo veci:

stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností :

- **Nebytový priestor č. 203** na 1. poschodí prevádzkovej budovy s.č. 358 na pozemku parc. č. 326/2, parc. č. 326/7 a **podiel** na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemku parc. č. 326/2, parc. č. 326/7 v spoluvlastníckom podiele **4541/72986**
 - **Nebytový priestor č. 204** detto a **podiel** detto v spoluvlastníckom podiele **962/72986**
 - **Nebytový priestor č. 205** detto a **podiel** detto v spoluvlastníckom podiele **467/72986**
 - **Nebytový priestor č. 208** detto a **podiel** detto v spoluvlastníckom podiele **436/72986**
 - **Nebytový priestor č. 210** detto a **podiel** detto v spoluvlastníckom podiele **2182/72986**
 - **Nebytový priestor č. 211** detto a **podiel** detto v spoluvlastníckom podiele **1991/72986**
 - **Nebytový priestor č. 212** detto a **podiel** detto v spoluvlastníckom podiele **4196/72986**
 - **Nebytový priestor č. 214** detto a **podiel** detto v spoluvlastníckom podiele **430/72986**
- v **k.ú. Poprad** ; pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Počet strán (z toho príloh): 75 (32)
Počet vyhotovení: 5ks + 1x CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti :

- Nebytový priestor č. 203 na 1. poschodí prevádzkovej budovy s.č. 358 na pozemku parc. č. 326/2, parc. č. 326/7 a podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemku parc. č. 326/2, parc. č. 326/7 v spoluvlastníckom podiele 4541/72986
 - Nebytový priestor č. 204 detto a podiel detto v spoluvlastníckom podiele 962/72986
 - Nebytový priestor č. 205 detto a podiel detto v spoluvlastníckom podiele 467/72986
 - Nebytový priestor č. 208 detto a podiel detto v spoluvlastníckom podiele 436/72986
 - Nebytový priestor č. 210 detto a podiel detto v spoluvlastníckom podiele 2182/72986
 - Nebytový priestor č. 211 detto a podiel detto v spoluvlastníckom podiele 1991/72986
 - Nebytový priestor č. 212 detto a podiel detto v spoluvlastníckom podiele 4196/72986
 - Nebytový priestor č. 214 detto a podiel detto v spoluvlastníckom podiele 430/72986
- v k.ú. Poprad.

2. Účel znaleckého posudku:

Dražba podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

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

15.02.2024 - dátum poslednej obhliadky

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

21.02.2024 - dátum vypracovania znaleckého posudku

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č. D 500523 zo dňa 22.12.2023
- Opakovaná objednávka č. D 500523 zo dňa 17.01.2024
- Znalecký posudok číslo 115/2022 vypracovaný znalcom Ing. Pavlom Gejdošom dňa 25.08.2022

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6273 k.ú. Poprad zo dňa 16.01.2024, vytvorený cez ÚGKK SR
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Poprad zo dňa 16.01.2024, vytvorená cez ÚGKK SR
- VZN mesta Poprad č. 17/2023 o miestnych daniach
- Úrokové sadzby ECB
- Poznámky znalca z obhliadky nehnuteľností zo dňa 17.01.2024, 09.02.2024, 15.02.2024
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu
- Fotodokumentácia

6. Použitie právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- 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 niekt. zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

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

7. Definície dôležitých pojmov:

a) definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná obstarávacía hodnota alebo nová cena. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o princíp nákladového určenia hodnoty.

Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná zostatková hodnota alebo časová cena.

Technický stav stavby (TS)

Technický stav stavby je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

Výnosová hodnota (HV)

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

Opotrebenie stavby (O)

Opotrebenie stavby je percentuálne vyjadrenie opotrebovania stavby.

Vek stavby (V)

Vek stavby je vek v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia.

Zostatková životnosť stavby (T)

Zostatková životnosť stavby je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

Predpokladaná životnosť stavby (Z)

Predpokladaná životnosť stavby je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

b) definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2024.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

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

kde:

$V\check{S}H_B$ – všeobecná hodnota bytu na úrovni bez DPH,

TH – technická hodnota bytu na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-]

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli 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. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Pri určení koeficientu polohovej diferenciácie sa váhovým priemerom zohľadnia spravidla tieto faktory:

- trh s nebytovými priestormi v danej lokalite,
- poloha bytového domu v danej obci – vzťah k centru obce,
- súčasný technický stav bytu a bytového domu,
- prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí bytového domu,
- príslušenstvo bytového domu,
- vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru,
- pracovné možnosti obyvateľstva – miera nezamestnanosti,
- skladba obyvateľstva v obytnom dome – na sídlisku,
- orientácia hlavných miestností k svetovým stranám,
- umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome,
- charakteristika nebytového priestoru,
- doprava v okolí bytového domu,
- občianska vybavenosť v okolí bytového domu,
- prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu,
- kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí bytového domu,
- názor znalca,
- iné faktory.

Výpočet technickej hodnoty podľa vzťahu:

$$TH = \frac{TS}{100} * VH \quad [€], \quad \text{alebo} \quad TH = VH - HO \quad [€],$$

Technický stav sa vypočíta podľa vzťahu:

$$TS = 100 - O \quad [\%],$$

Východisková hodnota sa stanoví podľa vzťahu:

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

kde:

M – počet merných jednotiek (**skutočná podlahová plocha nebytového priestoru**)

RU – rozpočtový ukazovateľ

k_{CU} – koeficient vyjadrujúci vývoj cien

k_K – koeficient konštrukcie

k_V – koeficient vplyvu vybavenosti

k_M – koeficient vyjadrujúci územný vplyv

Kombinovaná metóda

Vypočíta sa podľa vzťahu:

$$VŠH = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b}$$

- kde: HV – výnosová hodnota stavieb [€],
 TH – technická hodnota stavieb [€],
 a – váha výnosovej hodnoty [-],
 b – váha technickej hodnoty, spravidla sa rovná 1,00 [-].

Za výnosovú hodnotu dosadzujeme hodnotu stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom. Spôsob výpočtu určí znalec.

Kapitalizácia budúcich výnosov počas časovo neobmedzeného obdobia

Výnosová hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$HV = \frac{OZ}{k}$$

- kde: OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos so zohľadnením kapitalizovaného odpisu [€/rok],
 k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].

Kapitalizácia budúcich výnosov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom

Výnosová hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$HV = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} + \frac{HL}{(1+k)^n}$$

- kde: OZ_t – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos v období t [€/rok],
 n – časové obdobie výnosovosti v rokoch uvažované pre výpočet,
 k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].
 HL – likvidačná hodnota stavieb [€].

Likvidačná hodnota (HL) sa vypočíta podľa vzťahu :

$$HL = VŠH - NL \text{ [€]},$$

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

Odčerpateľný zdroj v období t (OZ)

Odčerpateľným zdrojom sa rozumie ročný disponibilný výnos z využívania nehnuteľnosti formou prenájmu. Vypočíta sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov na využívanie nehnuteľnosti (prevádzkových, správnych nákladov, nákladov na údržbu a pod.) znížený o odhad predpokladaných strát výnosu z nájomného s ohľadom na typ majetku, jeho polohu, využiteľnosť a pod. Hrubý výnos sa vypočíta za predpokladu 100 % prenajatia objektu ako súčin ročnej nájomnej sadzby a mernej jednotky (napr. m² podlahovej plochy, podlažie, miestnosť, budova a pod.)

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Ohodnotiť nebytové priestory podľa LV (v pôvodnom stave), t.j. bez nových sadrokartónových priečok.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pre určenie všeobecnej hodnoty (VŠH) sa všeobecnou hodnotou rozumie výsledná objektivizovaná hodnota pozemkov 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 s opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Pri jej stanovení sa berú do úvahy všetky okolnosti, ktoré majú vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti, okrem vplyvov mimoriadnych okolností trhu.

Pre ohodnotenie je použitá Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení. Použitá je metóda polohovej diferenciácie a kombinovaná metóda, nakoľko nehnuteľnosti sa môžu prenajímať. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu, že neexistujú hodnoverné a relevantné podklady pre porovnanie s inými predajmi v danom mieste a čase (súbor aspoň troch porovnateľných nehnuteľností s kúpnyimi zmluvami, na základe ktorých bol prevod vložený do katastra).

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3).

Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1.štvrtrok 2024. Celý výpočet je realizovaný programom HYPO - verzia 21.20.000, Kros Žilina v spolupráci s USI Žilina.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 6273 v k.ú. Poprad, obec Poprad, okres Poprad. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

LV č. 6273 - čiastočný

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcelí: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
326/2	112	Zastavaná plocha a nádvorie	16	801	1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 358 evidovanej na pozemku parcelné číslo 326/2							
Iné údaje: Bez zápisu							
326/7	112	Zastavaná plocha a nádvorie	16	801	1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 358 evidovanej na pozemku parcelné číslo 326/7							

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
358	326/7 326/2	22	Prevádzková budova		1

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

Počet nebytových priestorov: 18

Počet vlastníkov: 26

Vchod (číslo) 0	Poschodie 1	Číslo nebytového priestoru 203	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 4541/72986
Súpisné číslo 358	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 3	
Vchod (číslo) 0	Poschodie 1	Číslo nebytového priestoru 204	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 962/72986
Súpisné číslo 358	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 3	
Vchod (číslo) 0	Poschodie 1	Číslo nebytového priestoru 205	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 467/72986
Súpisné číslo 358	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 12	
Vchod (číslo) 0	Poschodie 1	Číslo nebytového priestoru 208	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 436/72986
Súpisné číslo 358	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 8	
Vchod (číslo) 0	Poschodie 1	Číslo nebytového priestoru 210	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 2182/72986
Súpisné číslo 358	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 3	

Vchod (číslo) 0	Poschodie 1	Číslo nebytového priestoru 211	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 1991/72986
Súpisné číslo 358	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 3	

Vchod (číslo) 0	Poschodie 1	Číslo nebytového priestoru 212	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 4196/72986
Súpisné číslo 358	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 3	

Vchod (číslo) 0	Poschodie 1	Číslo nebytového priestoru 214	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 430/72986
Súpisné číslo 358	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 8	

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
5	Luong Thanh Quyet r. Luong, 1. mája 216/9, Poprad, PSČ 058 01, SR, Dátum narodenia: 04.09.1982	1/2
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V-3832/2023 zo dňa 29.12.2023 - číslo zmeny 1/24	
6	Nguyen Thi Thuy Hang r. Nguyen, 1. mája 216/9, Poprad, PSČ 058 01, SR, Dátum narodenia: 21.03.1984	1/2
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V-3832/2023 zo dňa 29.12.2023 - číslo zmeny 1/24	

Legenda

Druh nebytového priestoru

- 3 Zariadenie verejnej správy a administratívy
- 8 Skladový priestor
- 12 Iný nebytový priestor

ČASŤ C: ĎARCHY

Vlastník poradové číslo 5, 6	AVEBRENTA investičný fond s premenlivým základným imaním a.s., IČO: 53097131, Dunajská 15A, 811 08 Bratislava - mestská časť Staré Mesto - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti zo dňa 31.01.2023, Dodatok č. 1 zo dňa 13.02.2023 podľa V-454/2023 zo dňa 14.02.2023 (nebyt.pr.č. 203/1.p.; nebyt.pr.č. 204/1.p.; nebyt.pr.č. 205/1.p.; nebyt.pr.č. 208/1.p.; nebyt.pr.č. 210/1.p.; nebyt.pr.č. 211/1.p.; nebyt.pr.č. 212/1.p.; nebyt.pr.č. 214/1.p.) - číslo zmeny 581/23
------------------------------	---

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa:

17.01.2024 - obhliadka exteriéru

09.02.2024 - obhliadka vo vchode č. 48 (nebytové priestory č. 202, 212, 2014)

15.02.2024 - obhliadka vo vchode č. 50 (nebytové priestory č. 204, 205, 208, 210, 211)

za účasti znalca a spoluvlastníka nebytových priestorov (Luong Thanh Quyet).

Zameranie vykonané dňa 09.02.2024 a 15.02.2024. Ohodnotenie nebytových priestorov sa vykoná podľa skutočne nameraných rozmerov a pôvodných pôdorysov nebytových priestorov (vedených na LV).

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 17.01.2024, 09.02.2024 a 15.02.2024.

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľ poskytol pôdorys nebytových priestorov.

Boli zistené rozdiely: niektoré priečky boli zbúrané, niektoré priečky boli zhotovené, celková plocha je rovnaká, t.j. nebytové priestory budú ohodnotené podľa pôvodných pôdorysov, resp. v pôvodných podlahových plochách (uvedených v liste vlastníctva), vzhľadom na to, že ohodnocované nebytové priestory sa budú predávať ako celok.

V prípade potreby predaja nebytových priestorov jednotlivo, bude potrebné uviesť nebytové priestory (priečky) do pôvodného stavu resp. prepočítať spoluvlastnícke podiely a vykonať zápis v liste vlastníctva.

Skutkový stav bol zistený meraním, zmeny sú zakreslené v pôdoryse, ktorý tvorí prílohu č. 9 tohto posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Rozdiely neboli zistené.

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

Stavby:

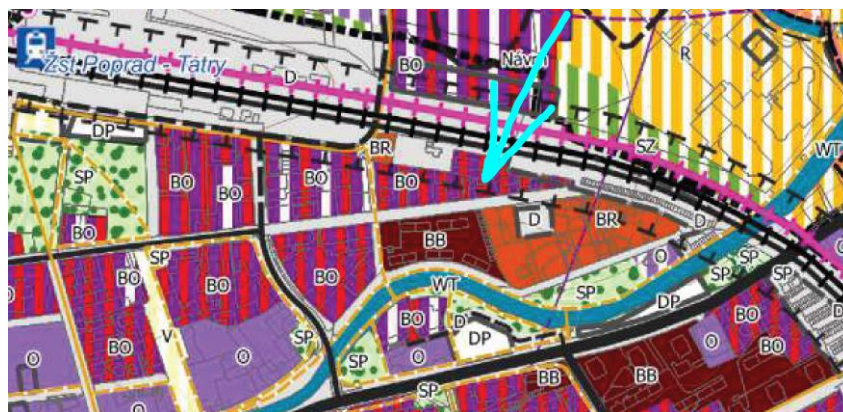
- Nebytový priestor č. 203 na 1. poschodí prevádzkovej budovy s.č. 358, Poprad
- Nebytový priestor č. 204 na 1. poschodí prevádzkovej budovy s.č. 358, Poprad
- Nebytový priestor č. 205 na 1. poschodí prevádzkovej budovy s.č. 358, Poprad
- Nebytový priestor č. 208 na 1. poschodí prevádzkovej budovy s.č. 358, Poprad
- Nebytový priestor č. 210 na 1. poschodí prevádzkovej budovy s.č. 358, Poprad
- Nebytový priestor č. 211 na 1. poschodí prevádzkovej budovy s.č. 358, Poprad
- Nebytový priestor č. 212 na 1. poschodí prevádzkovej budovy s.č. 358, Poprad
- Nebytový priestor č. 214 na 1. poschodí prevádzkovej budovy s.č. 358, Poprad


Pozemky:

- parc. č. 326/2 - Zastavané plochy a nádvoria o výmere 112 m² v spoluvl. podiele 15205/72986
- parc. č. 326/7 - Zastavané plochy a nádvoria o výmere 112 m² v spoluvl. podiele 15205/72986

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

Ostatné pozemky a stavby vedené na liste vlastníctva č. 6273 k.ú. Poprad

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov

 Zmiešané plochy bývania
a občianskej vybavenosti - Stav

Obstarávateľ: Mesto Poprad
Spracovateľský kolektív: Mgr.Ondrej Košťan, Ing. Ľuboš Agnet,
Ing. arch. Peter Kručay
Dátum: Apríl 2023



**KOMPLEXNÝ VÝKRES
PRIESTROVÉHO USPORIADANIA**

1:10 000

2

https://www.poprad.sk/content/files/Uzemny_plan/2_komplexn%C3%BD.pdf

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.1.1 Nebytový priestor č. 203 na 1.p. prevádzkovej budovy s.č. 358 k.ú. PP

POPIS – Popis prevádzkovej budovy súp. č. 358 :

Umiestnenie stavby:

Objekt je postavený ako bodový, murovaný, v Poprade na ulici Hviezdoslavovej č. 48, 50.

Dispozičné riešenie:

Budova má 3 nadzemné podlažia a polozapustený suterén. Má dva vchody, zo západnej a východnej strany. V suteréne sa nachádzajú nebytové priestory (sklady), na prízemí sa nachádzajú nebytové priestory (kozmetický salón, kaderníctvo a pod.), na 1. poschodí sa nachádzajú ohodnocované nebytové priestory (kancelárie), na 2. poschodí sa nachádzajú dva mezanínové byty (s využitím podkrovných priestorov).

Lokalita, v ktorej sa prevádzková budova nachádza, bola postavená v štyridsiatych rokoch. Jedná sa o časť v blízkosti železničnej trate / železničnej stanice. V blízkosti budovy sa nachádza obchodný dom Prior. Do centra mesta je dostupnosť do 2 min. osobným autom (cca 5 min. pešo).

Spoluvlastnícky podiel ku spoločným častiam a zariadeniam prevádzkovej budovy je v podiele **4541/72986**. Budova bola odovzdaná do užívania v roku **1936**. Budova je napojená na všetky miestne inžinierske siete (elektro, vodovod, kanalizácia, plynovod telefón). V roku **2004** bola zrealizovaná nadstavba podkrovia s bytmi a kompletná rekonštrukcia pôvodnej časti budovy - z uvedeného dôvodu počítam opotrebenie analytickou metódou, ktorá zohľadňuje výmenu jednotlivých konštrukcií: *(celkové opotrebenie stavby je váhovým priemerom opotrebenia jednotlivých konštrukcií a vybavení, kde váhou je cenový podiel ; vek a životnosť sa určujú samostatne pri každej konštrukcii a vybavení)*.

Základy domu pásové železobetónové. Ide o murovaný objekt, obvodové steny sú zateplené. Krov je sedlový s vikermi, krytina kanadský šindel. Oplechovanie z poplastovaného plechu, bleskozvod. Drevené schodisko s podstupnicami. Vnútorne omietky spoločných priestorov sú hladké vápenné. Okná spoločných priestorov sú drevené s izolačným dvojsklom. Vstupné brány sú drevené so sklenenou výplňou a elektrickým vrátnikom. Vnútorne dvere v spoločných priestoroch drevené hladké. Podlahy spoločných priestorov sú z keramickej dlažby. Vnútorne rozvody teplej a studenej vody sú z PVC rúr. Vnútorná kanalizácia je z PVC rúr. Vnútorný plynovod z ocelových rúr. Prístup k budove je po spevnenej asfaltovej komunikácii s parkovaním pred budovou. Budova je vo výbornom technickom stave.

Základnú životnosť budovy som stanovila (pre prevádzkové budovy murované) na 90 rokov.

Spoločné časti:

Základy - základové pásy.

Zvislé nosné konštrukcie – murované.

Deliace konštrukcie - murované.

Vodorovné konštrukcie - železobetónové monolitické.

Schodisko - drevené s podstupnicami.

Zastrešenie bez krytiny - drevený krov.

Krytina strechy – asfaltový šindel.

Klmpiarske konštrukcie - z poplastovaného plechu.

Úpravy vnútorných povrchov - hladké omietky stien.

Úpravy vonkajších povrchov – škrabaná omietka.

Vnútorne keramické obklady - v spoločných priestoroch sa nevyskytujú.

Dvere - drevené.

Okná - drevené.

Povrchy podláh - keramická dlažba.

Spoločné zariadenia:

Vykurovanie - vlastná kotolňa.

Elektroinštalácia - rozvodná sústava 230/400 V

Bleskozvod - mrežová zberacia sústava, uzemňovacia sústava po celom obvode stavby.

Vnútorný vodovod - rozvod studenej vody z PVC rúr.

Vnútrotná kanalizácia - rozvody splaškovej a dažďovej kanalizácie z PVC rúr.

Vnútrotný plynovod - rozvod z ocelových rúr.

Ohrev teplej vody - z domovej kotolne.

Výťah - nie.

Popis nebytového priestoru číslo 203:

Hodnotený nebytový priestor č. 203 sa nachádza vo vchode č. 48, na 2. nadzemnom podlaží (podľa LV - 1. poschodie). Prístupný je zo spoločnej chodby (resp. schodiska). Celková podlahová plocha nebytového priestoru je 45,41 m². Jedná sa o jednu miestnosť s kuchynským kútom a oknami orientovanými na sever. V súčasnosti je miestnosť predelená sádkokartónovou priečkou. (viď. Pôdorys v prílohe tohto znaleckého posudku)

V nebytovom priestore sú rozvody studenej a teplej vody. Vykurovanie je z kotolne, umiestnenej na prízemí budovy, s liatinovými vykurovacími telesami. Ohrev teplej vody je centrálny. Vnútrotná kanalizácia je vyústená do verejnej kanalizácie. Priestor má rozvod svetelnej elektroinštalácie. Plyn sa v nebytovom priestore nevyužíva.

Nebytový priestor bol kompletne rekonštruovaný v roku **2004**, omietky stien sú stierkové, strop je sadrokartónový, podlaha je drevená, okná sú drevené, dvere sú dyhované v obložkovej zárubni. Kuchynská linka je na báze dreva s nerezovým drezom, pákovou batériou a keramickým obkladom.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
10,10*4,55-1,00*0,17-1,37*0,17-1,00*0,14	45,41
Vypočítaná podlahová plocha	45,41

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,01$

Počet miestností: 1

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,44
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	15,96
3	Stropy	8,00	1,10	8,80	7,81
4	Schody	3,00	1,10	3,30	2,93
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,40	7,00	6,21
6	Krytina strechy	2,00	1,80	3,60	3,19
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,98
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2,00	6,00	5,32
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,10	2,20	1,95
10	Vnútrotné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,49
12	Okná	5,00	1,80	9,00	7,99
13	Povrchy podláh	0,50	1,10	0,55	0,49
14	Vykurovanie	2,50	1,40	3,50	3,11
15	Elektroinštalácia	2,00	1,10	2,20	1,95
16	Bleskozvod	1,00	1,10	1,10	0,98

17	Vnútorý vodovod	2,00	1,10	2,20	1,95
18	Vnútorá kanalizácia	2,00	1,10	2,20	1,95
19	Vnútorý plynovod	1,00	1,10	1,10	0,98
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,77
	Zariadenie nebytového priestoru				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,20	4,80	4,26
23	Vnútoré keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,89
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,13
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,22
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,22
27	Elektroinštalácia	3,00	1,20	3,60	3,19
28	Vnútorý vodovod	1,00	1,00	1,00	0,89
29	Vnútorá kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,89
30	Vnútorý plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,77
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,77
33	Vnútoré hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,55
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,55
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,22
	Spolu	100,00		112,70	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 112,70 / 100 = 1,127$$

Východisková hodnota na MJ:

$$V_H = R_U * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [€/m^2]$$

$$V_H = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,661 * 0,939 * 1,1270 * 1,01$$

$$V_H = 1\,272,90 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,44	1936	175	88	2,23
2	Zvislé konštrukcie	15,96	1936	140	88	10,03
3	Stropy	7,81	1936	140	88	4,91
4	Schody	2,93	2004	100	20	0,59
5	Zastrešenie bez krytiny	6,21	2004	100	20	1,24
6	Krytina strechy	3,19	2004	60	20	1,06
7	Klmpiarske konštrukcie	0,98	2004	60	20	0,33
8	Úpravy vonkajších povrchov	5,32	2004	50	20	2,13
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,95	2004	50	20	0,78
10	Vnútoré keramické obklady	0,00	2004	0	0	0,00
11	Dvere	0,49	2004	50	20	0,20
12	Okná	7,99	2004	50	20	3,20
13	Povrchy podláh	0,49	2004	50	20	0,20
14	Vykurovanie	3,11	2004	40	20	1,56
15	Elektroinštalácia	1,95	2004	50	20	0,78
16	Bleskozvod	0,98	2004	50	20	0,39
17	Vnútorý vodovod	1,95	2004	50	20	0,78
18	Vnútorá kanalizácia	1,95	2004	50	20	0,78

19	Vnútorný plynovod	0,98	2004	40	20	0,49
20	Výťahy	0,00	2004	0	0	0,00
21	Ostatné	1,77	2004	50	20	0,71
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,26	2004	50	20	1,70
23	Vnútorné keramické obklady	0,89	2004	50	20	0,36
24	Dvere	2,13	2004	50	20	0,85
25	Povrchy podláh	2,22	2004	50	20	0,89
26	Vykurovanie	2,22	2004	40	20	1,11
27	Elektroinštalácia	3,19	2004	50	20	1,28
28	Vnútorný vodovod	0,89	2004	50	20	0,36
29	Vnútorná kanalizácia	0,89	2004	50	20	0,36
30	Vnútorný plynovod	0,00	2004	0	0	0,00
31	Ohrev teplej vody	1,77	2004	40	20	0,89
32	Vybavenie kuchýň	1,77	2004	30	20	1,18
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	3,55	2004	50	20	1,42
34	Nebytové jadro bez rozvodov	3,55	2004	60	20	1,18
35	Ostatné	2,22	2004	50	20	0,89
	Opotrebenie					44,86%
	Technický stav					55,14%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 272,90 €/m ² * 45,41m ²	57 802,39
Technická hodnota	55,14% z 57 802,39 €	31 872,24

2.1.2 Nebytový priestor č. 204 na 1.p. prevádzkovej budovy s.č. 358 k.ú. PP**POPIS**

Spoluvlastnícky podiel ku spoločným častiam a zariadeniam prevádzkovej budovy je v podiele **962/72986**.

Popis nebytového priestoru číslo 204:

Hodnotený nebytový priestor č. 204 sa nachádza vo vchode č. 50, na 2. nadzemnom podlaží (podľa LV - 1. poschodie). Prístupný je zo spoločnej chodby (resp. schodiska). Celková podlahová plocha nebytového priestoru je 9,62 m². Jedná sa o jednu miestnosť s WC misou s umývadlom a oknom orientovaným na sever. V súčasnosti je miestnosť predelená sádkartónovou priečkou a zároveň je časť priečok zbúraná. Za priečkou sa nachádza kuchynský kút. (vid'. Pôdorys v prílohe tohto znaleckého posudku)

V nebytovom priestore sú rozvody studenej a teplej vody. Vykurovanie je z kotolne, umiestnenej na prízemí budovy, s liatinovými vykurovacími telesami. Ohrev teplej vody je centrálny. Vnútorná kanalizácia je vyústená do verejnej kanalizácie. Priestor má rozvod svetelnej elektroinštalácie. Plyn sa v nebytovom priestore nevyužíva.

Nebytový priestor bol kompletne rekonštruovaný v roku **2004**, omietky stien sú stierkové, strop je sádkartónový, podlaha je drevená, okná sú drevené, dvere sú dyhované v obložkovej zárubni. Kuchynská linka je na báze dreva s nerezovým drezom, pákovou batériou a keramickým obkladom. WC misa je stojatá, umývadlo je keramické s pákovou batériou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netytové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
3,70*2,60	9,62
Vypočítaná podlahová plocha	9,62

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,01$
Počet miestností:	1

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,44
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	15,96
3	Stropy	8,00	1,10	8,80	7,81
4	Schody	3,00	1,10	3,30	2,93
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,40	7,00	6,21
6	Krytina strechy	2,00	1,80	3,60	3,19
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,98
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2,00	6,00	5,32
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,10	2,20	1,95
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,49
12	Okná	5,00	1,80	9,00	7,99
13	Povrchy podláh	0,50	1,10	0,55	0,49
14	Vykurovanie	2,50	1,40	3,50	3,11
15	Elektroinštalácia	2,00	1,10	2,20	1,95
16	Bleskozvod	1,00	1,10	1,10	0,98
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	1,95
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,10	2,20	1,95
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,10	1,10	0,98
20	Výtťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,77
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,20	4,80	4,26
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,89
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,13
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,22
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,22
27	Elektroinštalácia	3,00	1,20	3,60	3,19
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,89
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,89
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,77
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,77
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane	4,00	1,00	4,00	3,55

	WC				
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,55
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,22
	Spolu	100,00		112,70	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 112,70 / 100 = 1,127$$

Východisková hodnota na MJ:

$$V_H = R_U * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \quad [€/m^2]$$

$$V_H = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,661 * 0,939 * 1,1270 * 1,01$$

$$V_H = 1\,272,90 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV**Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:**

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,44	1936	175	88	2,23
2	Zvislé koňštrukcie	15,96	1936	140	88	10,03
3	Stropy	7,81	1936	140	88	4,91
4	Schody	2,93	2004	100	20	0,59
5	Zastrešenie bez krytiny	6,21	2004	100	20	1,24
6	Krytina strechy	3,19	2004	60	20	1,06
7	Klmpiarske koňštrukcie	0,98	2004	60	20	0,33
8	Úpravy vonkajších povrchov	5,32	2004	50	20	2,13
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,95	2004	50	20	0,78
10	Vnútorné keramické obklady	0,00	2004	0	0	0,00
11	Dvere	0,49	2004	50	20	0,20
12	Okná	7,99	2004	50	20	3,20
13	Povrchy podláh	0,49	2004	50	20	0,20
14	Vykurovanie	3,11	2004	40	20	1,56
15	Elektroinštalácia	1,95	2004	50	20	0,78
16	Bleskozvod	0,98	2004	50	20	0,39
17	Vnútorný vodovod	1,95	2004	50	20	0,78
18	Vnútorná kanalizácia	1,95	2004	50	20	0,78
19	Vnútorný plynovod	0,98	2004	40	20	0,49
20	Výťahy	0,00	2004	0	0	0,00
21	Ostatné	1,77	2004	50	20	0,71
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,26	2004	50	20	1,70
23	Vnútorné keramické obklady	0,89	2004	50	20	0,36
24	Dvere	2,13	2004	50	20	0,85
25	Povrchy podláh	2,22	2004	50	20	0,89
26	Vykurovanie	2,22	2004	40	20	1,11
27	Elektroinštalácia	3,19	2004	50	20	1,28
28	Vnútorný vodovod	0,89	2004	50	20	0,36
29	Vnútorná kanalizácia	0,89	2004	50	20	0,36
30	Vnútorný plynovod	0,00	2004	0	0	0,00
31	Ohrev teplej vody	1,77	2004	40	20	0,89
32	Vybavenie kuchýň	1,77	2004	30	20	1,18
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	3,55	2004	50	20	1,42
34	Nebytové jadro bez rozvodov	3,55	2004	60	20	1,18
35	Ostatné	2,22	2004	50	20	0,89

	Opotrebenie					44,86%
	Technický stav					55,14%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 272,90 €/m ² * 9,62m ²	12 245,30
Technická hodnota	55,14% z 12 245,30 €	6 752,06

2.1.3 Nebytový priestor č. 205 na 1.p. prevádzkovej budovy s.č. 358 k.ú. PP**POPIS**

Spoluvlastnícky podiel ku spoločným častiam a zariadeniam prevádzkovej budovy je v podiele **467/72986**.

Popis nebytového priestoru číslo 205:

Hodnotený nebytový priestor č. 205 sa nachádza vo vchode č. 50, na 2. nadzemnom podlaží (podľa LV - 1. poschodie). Prístupný je zo spoločnej chodby (resp. schodiska). Celková podlahová plocha nebytového priestoru je 4,67 m². Jedná sa o jednu miestnosť bez príslušenstva, bez okna. V súčasnosti je miestnosť predelená sádkokartónovou priečkou a zároveň je časť priečok zbúraná. (vid'. Pôdorys v prílohe tohto znaleckého posudku)

Vykurovanie je z kotolne, umiestnenej na prízemí budovy, s latinovými vykurovacími telesami. Priestor má rozvod svetelnej elektroinštalácie.

Nebytový priestor bol kompletne rekonštruovaný v roku **2004**, omietky stien sú stierkové, strop je sádkokartónový, podlaha je drevená, dvere sú dyhované v obložkovej zárubni.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
1,85*2,60-0,75*0,12-0,45*0,12	4,67
Vypočítaná podlahová plocha	4,67

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,661

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,01

Počet miestností: 1

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,44
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	15,96
3	Stropy	8,00	1,10	8,80	7,81
4	Schody	3,00	1,10	3,30	2,93
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,40	7,00	6,21
6	Krytina strechy	2,00	1,80	3,60	3,19
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,98

8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2,00	6,00	5,32
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,10	2,20	1,95
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,49
12	Okná	5,00	1,80	9,00	7,99
13	Povrchy podláh	0,50	1,10	0,55	0,49
14	Vykurovanie	2,50	1,40	3,50	3,11
15	Elektroinštalácia	2,00	1,10	2,20	1,95
16	Bleskozvod	1,00	1,10	1,10	0,98
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	1,95
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,10	2,20	1,95
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,10	1,10	0,98
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,77
	Zariadenie nebytového priestoru				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,20	4,80	4,26
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,89
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,13
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,22
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,22
27	Elektroinštalácia	3,00	1,20	3,60	3,19
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,89
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,89
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,77
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,77
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,55
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,55
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,22
	Spolu	100,00		112,70	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 112,70 / 100 = 1,127$$

Východisková hodnota na MJ:

$$V_H = R_U * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [€/m^2]$$

$$V_H = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,661 * 0,939 * 1,1270 * 1,01$$

$$V_H = 1\,272,90 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,44	1936	175	88	2,23
2	Zvislé konštrukcie	15,96	1936	140	88	10,03
3	Stropy	7,81	1936	140	88	4,91
4	Schody	2,93	2004	100	20	0,59
5	Zastrešenie bez krytiny	6,21	2004	100	20	1,24
6	Krytina strechy	3,19	2004	60	20	1,06
7	Klmpiarske konštrukcie	0,98	2004	60	20	0,33
8	Úpravy vonkajších povrchov	5,32	2004	50	20	2,13
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,95	2004	50	20	0,78

10	Vnútorne keramické obklady	0,00	2004	0	0	0,00
11	Dvere	0,49	2004	50	20	0,20
12	Okná	7,99	2004	50	20	3,20
13	Povrchy podláh	0,49	2004	50	20	0,20
14	Vykurovanie	3,11	2004	40	20	1,56
15	Elektroinštalácia	1,95	2004	50	20	0,78
16	Bleskozvod	0,98	2004	50	20	0,39
17	Vnútorný vodovod	1,95	2004	50	20	0,78
18	Vnútorná kanalizácia	1,95	2004	50	20	0,78
19	Vnútorný plynovod	0,98	2004	40	20	0,49
20	Výťahy	0,00	2004	0	0	0,00
21	Ostatné	1,77	2004	50	20	0,71
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,26	2004	50	20	1,70
23	Vnútorne keramické obklady	0,89	2004	50	20	0,36
24	Dvere	2,13	2004	50	20	0,85
25	Povrchy podláh	2,22	2004	50	20	0,89
26	Vykurovanie	2,22	2004	40	20	1,11
27	Elektroinštalácia	3,19	2004	50	20	1,28
28	Vnútorný vodovod	0,89	2004	50	20	0,36
29	Vnútorná kanalizácia	0,89	2004	50	20	0,36
30	Vnútorný plynovod	0,00	2004	0	0	0,00
31	Ohrev teplej vody	1,77	2004	40	20	0,89
32	Vybavenie kuchýň	1,77	2004	30	20	1,18
33	Vnútorne hygienické zariadenie vrátane WC	3,55	2004	50	20	1,42
34	Nebytové jadro bez rozvodov	3,55	2004	60	20	1,18
35	Ostatné	2,22	2004	50	20	0,89
	Opotrebenie					44,86%
	Technický stav					55,14%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 272,90 €/m ² * 4,67m ²	5 944,44
Technická hodnota	55,14% z 5 944,44 €	3 277,76

2.1.4 Nebytový priestor č. 208 na 1.p. prevádzkovej budovy s.č. 358 k.ú. Pp**POPIS**

Spoluvlastnícky podiel ku spoločným častiam a zariadeniam prevádzkovej budovy je v podiele **436/72986**.

Popis nebytového priestoru číslo 208:

Hodnotený nebytový priestor č. 208 sa nachádza vo vchode č. 50, na 2. nadzemnom podlaží (podľa LV - 1. poschodie). Prístupný je zo spoločnej chodby (resp. schodiska). Celková podlahová plocha nebytového priestoru je 4,36 m². Jedná sa o jednu miestnosť bez príslušenstva, s oknom orientovaným na východ. (vid'. Pôdorys v prílohe tohto znaleckého posudku)

Vykurovanie je z kotolne, umiestnenej na prízemí budovy, s liatinovými vykurovacími telesami. Priestor má rozvod svetelnej elektroinštalácie.

Nebytový priestor bol kompletne rekonštruovaný v roku **2004**, omietky stien sú stierkové, strop je sadrokartónový, podlaha je drevená, okno je drevené, dvere sú dyhované v obložkovej zárubni.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
2,87*1,52	4,36
Vypočítaná podlahová plocha	4,36

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKURozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,661Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,01

Počet miestností: 1

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,44
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	15,96
3	Stropy	8,00	1,10	8,80	7,81
4	Schody	3,00	1,10	3,30	2,93
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,40	7,00	6,21
6	Krytina strechy	2,00	1,80	3,60	3,19
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,98
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2,00	6,00	5,32
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,10	2,20	1,95
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,49
12	Okná	5,00	1,80	9,00	7,99
13	Povrchy podláh	0,50	1,10	0,55	0,49
14	Vykurovanie	2,50	1,40	3,50	3,11
15	Elektroinštalácia	2,00	1,10	2,20	1,95
16	Bleskozvod	1,00	1,10	1,10	0,98
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	1,95
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,10	2,20	1,95
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,10	1,10	0,98
20	Výt'ahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,77
	Zariadenie nebytového priestoru				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,20	4,80	4,26
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,89
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,13
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,22
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,22

27	Elektroinštalácia	3,00	1,20	3,60	3,19
28	Vnútorý vodovod	1,00	1,00	1,00	0,89
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,89
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,77
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,77
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,55
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,55
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,22
	Spolu	100,00		112,70	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 112,70 / 100 = 1,127$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,661 * 0,939 * 1,1270 * 1,01$$

$$VH = 1 272,90 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,44	1936	175	88	2,23
2	Zvislé konštrukcie	15,96	1936	140	88	10,03
3	Stropy	7,81	1936	140	88	4,91
4	Schody	2,93	2004	100	20	0,59
5	Zastrešenie bez krytiny	6,21	2004	100	20	1,24
6	Krytina strechy	3,19	2004	60	20	1,06
7	Klmpiarske konštrukcie	0,98	2004	60	20	0,33
8	Úpravy vonkajších povrchov	5,32	2004	50	20	2,13
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,95	2004	50	20	0,78
10	Vnútorné keramické obklady	0,00	2004	0	0	0,00
11	Dvere	0,49	2004	50	20	0,20
12	Okná	7,99	2004	50	20	3,20
13	Povrchy podláh	0,49	2004	50	20	0,20
14	Vykurovanie	3,11	2004	40	20	1,56
15	Elektroinštalácia	1,95	2004	50	20	0,78
16	Bleskozvod	0,98	2004	50	20	0,39
17	Vnútorý vodovod	1,95	2004	50	20	0,78
18	Vnútorná kanalizácia	1,95	2004	50	20	0,78
19	Vnútorný plynovod	0,98	2004	40	20	0,49
20	Výtťahy	0,00	2004	0	0	0,00
21	Ostatné	1,77	2004	50	20	0,71
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,26	2004	50	20	1,70
23	Vnútorné keramické obklady	0,89	2004	50	20	0,36
24	Dvere	2,13	2004	50	20	0,85
25	Povrchy podláh	2,22	2004	50	20	0,89
26	Vykurovanie	2,22	2004	40	20	1,11
27	Elektroinštalácia	3,19	2004	50	20	1,28
28	Vnútorý vodovod	0,89	2004	50	20	0,36
29	Vnútorná kanalizácia	0,89	2004	50	20	0,36

30	Vnútorný plynovod	0,00	2004	0	0	0,00
31	Ohrev teplej vody	1,77	2004	40	20	0,89
32	Vybavenie kuchýň	1,77	2004	30	20	1,18
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	3,55	2004	50	20	1,42
34	Nebytové jadro bez rozvodov	3,55	2004	60	20	1,18
35	Ostatné	2,22	2004	50	20	0,89
	Opotrebenie					44,86%
	Technický stav					55,14%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 272,90 €/m ² * 4,36m ²	5 549,84
Technická hodnota	55,14% z 5 549,84 €	3 060,18

2.1.5 Nebytový priestor č. 210 na 1.p. prevádzkovej budovy s.č. 358 k.ú. Pp

POPIS

Spoluvlastnícky podiel ku spoločným častiam a zariadeniam prevádzkovej budovy je v podiele **2182/72986**.

Popis nebytového priestoru číslo 210:

Hodnotený nebytový priestor č. 210 sa nachádza vo vchode č. 50, na 2. nadzemnom podlaží (podľa LV - 1. poschodie). Prístupný je zo spoločnej chodby (resp. schodiska). Celková podlahová plocha nebytového priestoru je 21,82 m². Jedná sa o jednu miestnosť bez príslušenstva, s oknom orientovaným na juh a výstupom na balkón. (viď. Pôdorys v prílohe tohto znaleckého posudku)

Vykurovanie je z kotolne, umiestnenej na prízemí budovy, s liatinovými vykurovacími telesami. Priestor má rozvod svetelnej elektroinštalácie.

Nebytový priestor bol kompletne rekonštruovaný v roku **2004**, omietky stien sú stierkové, strop je sadrokartónový, podlaha je drevená, okno je drevené, dvere sú dyhované v obložkovej zárubni.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netytové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
4,00*5,47-1,50*0,04	21,82
Vypočítaná podlahová plocha	21,82

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,01$

Počet miestností: 1

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,44

2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	15,96
3	Stropy	8,00	1,10	8,80	7,81
4	Schody	3,00	1,10	3,30	2,93
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,40	7,00	6,21
6	Krytina strechy	2,00	1,80	3,60	3,19
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,98
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2,00	6,00	5,32
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,10	2,20	1,95
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,49
12	Okná	5,00	1,80	9,00	7,99
13	Povrchy podláh	0,50	1,10	0,55	0,49
14	Vykurovanie	2,50	1,40	3,50	3,11
15	Elektroinštalácia	2,00	1,10	2,20	1,95
16	Bleskozvod	1,00	1,10	1,10	0,98
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	1,95
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,10	2,20	1,95
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,10	1,10	0,98
20	Výt'ahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,77
	Zariadenie nebytového priestoru				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,20	4,80	4,26
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,89
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,13
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,22
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,22
27	Elektroinštalácia	3,00	1,20	3,60	3,19
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,89
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,89
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,77
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,77
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,55
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,55
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,22
	Spolu	100,00		112,70	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 112,70 / 100 = 1,127$$

Východisková hodnota na MJ:

$$V_H = R_U * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [€/m^2]$$

$$V_H = 325,30 €/m^2 * 3,661 * 0,939 * 1,1270 * 1,01$$

$$V_H = 1 272,90 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,44	1936	175	88	2,23
2	Zvislé konštrukcie	15,96	1936	140	88	10,03
3	Stropy	7,81	1936	140	88	4,91

4	Schody	2,93	2004	100	20	0,59
5	Zastrešenie bez krytiny	6,21	2004	100	20	1,24
6	Krytina strechy	3,19	2004	60	20	1,06
7	Klmpiarske konštrukcie	0,98	2004	60	20	0,33
8	Úpravy vonkajších povrchov	5,32	2004	50	20	2,13
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,95	2004	50	20	0,78
10	Vnútorné keramické obklady	0,00	2004	0	0	0,00
11	Dvere	0,49	2004	50	20	0,20
12	Okná	7,99	2004	50	20	3,20
13	Povrchy podláh	0,49	2004	50	20	0,20
14	Vykurovanie	3,11	2004	40	20	1,56
15	Elektroinštalácia	1,95	2004	50	20	0,78
16	Bleskozvod	0,98	2004	50	20	0,39
17	Vnútorný vodovod	1,95	2004	50	20	0,78
18	Vnútorná kanalizácia	1,95	2004	50	20	0,78
19	Vnútorný plynovod	0,98	2004	40	20	0,49
20	Výtťahy	0,00	2004	0	0	0,00
21	Ostatné	1,77	2004	50	20	0,71
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,26	2004	50	20	1,70
23	Vnútorné keramické obklady	0,89	2004	50	20	0,36
24	Dvere	2,13	2004	50	20	0,85
25	Povrchy podláh	2,22	2004	50	20	0,89
26	Vykurovanie	2,22	2004	40	20	1,11
27	Elektroinštalácia	3,19	2004	50	20	1,28
28	Vnútorný vodovod	0,89	2004	50	20	0,36
29	Vnútorná kanalizácia	0,89	2004	50	20	0,36
30	Vnútorný plynovod	0,00	2004	0	0	0,00
31	Ohrev teplej vody	1,77	2004	40	20	0,89
32	Vybavenie kuchýň	1,77	2004	30	20	1,18
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	3,55	2004	50	20	1,42
34	Nebytové jadro bez rozvodov	3,55	2004	60	20	1,18
35	Ostatné	2,22	2004	50	20	0,89
	Opotrebenie					44,86%
	Technický stav					55,14%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 272,90 €/m ² * 21,82m ²	27 774,68
Technická hodnota	55,14% z 27 774,68 €	15 314,96

2.1.6 Nebytový priestor č. 211 na 1.p. prevádzkovej budovy s.č. 358 k.ú. PP**POPIS**

Spoluvlastnícky podiel ku spoločným častiam a zariadeniam prevádzkovej budovy je v podiele **1991/72986**.

Popis nebytového priestoru číslo 211:

Hodnotený nebytový priestor č. 211 sa nachádza vo vchode č. 50, na 2. nadzemnom podlaží (podľa LV - 1. poschodie). Prístupný je zo spoločnej chodby (resp. schodiska) cez nebytový priestor č. 210. Celková podlahová plocha nebytového priestoru je 19,91 m². Jedná sa o jednu miestnosť s umývadlom a oknom orientovaným na juh. V súčasnosti sú zamurované dvere do nebytového priestoru č. 212. (vid'. Pôdorys v prílohe tohto znaleckého posudku)

V nebytovom priestore sú rozvody studenej a teplej vody. Vykurovanie je z kotolne, umiestnenej na prízemí budovy, s liatinovými vykurovacími telesami. Ohrev teplej vody je centrálny. Vnútorná kanalizácia je vyústená do verejnej kanalizácie. Priestor má rozvod svetelnej elektroinštalácie. Plyn sa v nebytovom priestore nevyužíva.

Nebytový priestor bol kompletne rekonštruovaný v roku **2004**, omietky stien sú stierkové, strop je sadrokartónový, podlaha je drevená, okno je drevené, dvere sú dyhované v obložkovej zárubni. Umývadlo je keramické s pákovou batériou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
4,01*4,97-0,12*0,20	19,91
Vypočítaná podlahová plocha	19,91

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,01$

Počet miestností: 1

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,44
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	15,96
3	Stropy	8,00	1,10	8,80	7,81
4	Schody	3,00	1,10	3,30	2,93
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,40	7,00	6,21
6	Krytina strechy	2,00	1,80	3,60	3,19
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,98
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2,00	6,00	5,32
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,10	2,20	1,95
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,49
12	Okná	5,00	1,80	9,00	7,99
13	Povrchy podláh	0,50	1,10	0,55	0,49
14	Vykurovanie	2,50	1,40	3,50	3,11
15	Elektroinštalácia	2,00	1,10	2,20	1,95
16	Bleskozvod	1,00	1,10	1,10	0,98
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	1,95
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,10	2,20	1,95
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,10	1,10	0,98

20	Výt'ahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,77
	Zariadenie nebytového priestoru				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,20	4,80	4,26
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,89
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,13
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,22
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,22
27	Elektroinštalácia	3,00	1,20	3,60	3,19
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,89
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,89
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,77
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,77
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,55
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,55
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,22
	Spolu	100,00		112,70	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 112,70 / 100 = 1,127$$

$$V_H = R_U * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [€/m^2]$$

$$V_H = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,661 * 0,939 * 1,1270 * 1,01$$

$$V_H = 1\,272,90 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,44	1936	175	88	2,23
2	Zvislé konštrukcie	15,96	1936	140	88	10,03
3	Stropy	7,81	1936	140	88	4,91
4	Schody	2,93	2004	100	20	0,59
5	Zastrešenie bez krytiny	6,21	2004	100	20	1,24
6	Krytina strechy	3,19	2004	60	20	1,06
7	Klmpiarske konštrukcie	0,98	2004	60	20	0,33
8	Úpravy vonkajších povrchov	5,32	2004	50	20	2,13
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,95	2004	50	20	0,78
10	Vnútorné keramické obklady	0,00	2004	0	0	0,00
11	Dvere	0,49	2004	50	20	0,20
12	Okná	7,99	2004	50	20	3,20
13	Povrchy podláh	0,49	2004	50	20	0,20
14	Vykurovanie	3,11	2004	40	20	1,56
15	Elektroinštalácia	1,95	2004	50	20	0,78
16	Bleskozvod	0,98	2004	50	20	0,39
17	Vnútorný vodovod	1,95	2004	50	20	0,78
18	Vnútorná kanalizácia	1,95	2004	50	20	0,78
19	Vnútorný plynovod	0,98	2004	40	20	0,49
20	Výt'ahy	0,00	2004	0	0	0,00
21	Ostatné	1,77	2004	50	20	0,71

22	Úpravy vnútorných povrchov	4,26	2004	50	20	1,70
23	Vnútorné keramické obklady	0,89	2004	50	20	0,36
24	Dvere	2,13	2004	50	20	0,85
25	Povrchy podláh	2,22	2004	50	20	0,89
26	Vykurovanie	2,22	2004	40	20	1,11
27	Elektroinštalácia	3,19	2004	50	20	1,28
28	Vnútorný vodovod	0,89	2004	50	20	0,36
29	Vnútorná kanalizácia	0,89	2004	50	20	0,36
30	Vnútorný plynovod	0,00	2004	0	0	0,00
31	Ohrev teplej vody	1,77	2004	40	20	0,89
32	Vybavenie kuchýň	1,77	2004	30	20	1,18
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	3,55	2004	50	20	1,42
34	Nebytové jadro bez rozvodov	3,55	2004	60	20	1,18
35	Ostatné	2,22	2004	50	20	0,89
	Opotrebenie					44,86%
	Technický stav					55,14%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 272,90 €/m ² * 19,91m ²	25 343,44
Technická hodnota	55,14% z 25 343,44 €	13 974,37

2.1.7 Nebytový priestor č. 212 na 1.p. prevádzkovej budovy s.č. 358 k.ú. PP**POPIS**

Spoluvlastnícky podiel ku spoločným častiam a zariadeniam prevádzkovej budovy je v podiele **4196/72986**.

Popis nebytového priestoru číslo 212:

Hodnotený nebytový priestor č. 212 sa nachádza vo vchode č. 48, na 2. nadzemnom podlaží (podľa LV - 1. poschodie). Prístupný je zo spoločnej chodby (resp. schodiska). Celková podlahová plocha nebytového priestoru je 41,96 m². Jedná sa o jednu miestnosť so sprchovacím kútom a oknami orientovanými na juh. V súčasnosti je miestnosť predelená sádrokartónovou priečkou. (vid'. Pôdorys v prílohe tohto znaleckého posudku)

V nebytovom priestore sú rozvody studenej a teplej vody. Vykurovanie je z kotolne, umiestnenej na prízemí budovy, s liatinovými vykurovacími telesami. Ohrev teplej vody je centrálny. Vnútorná kanalizácia je vyústená do verejnej kanalizácie. Priestor má rozvod svetelnej elektroinštalácie. Plyn sa v nebytovom priestore nevyužíva.

Nebytový priestor bol kompletne rekonštruovaný v roku **2004**, omietky stien sú stierkové, strop je sadrokartónový, podlaha je drevená, okná sú drevené, dvere sú dyhované v obložkovej zárubni. Sprchový kút je štvrtkruhový s plastovou vaničkou, zástenou z bezpečnostného skla a sprchovou batériou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
4,97*8,05+3,90*0,50	41,96
Vypočítaná podlahová plocha	41,96

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,01$
Počet miestností:	1

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,44
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	15,96
3	Stropy	8,00	1,10	8,80	7,81
4	Schody	3,00	1,10	3,30	2,93
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,40	7,00	6,21
6	Krytina strechy	2,00	1,80	3,60	3,19
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,98
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2,00	6,00	5,32
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,10	2,20	1,95
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,49
12	Okná	5,00	1,80	9,00	7,99
13	Povrchy podláh	0,50	1,10	0,55	0,49
14	Vykurovanie	2,50	1,40	3,50	3,11
15	Elektroinštalácia	2,00	1,10	2,20	1,95
16	Bleskozvod	1,00	1,10	1,10	0,98
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	1,95
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,10	2,20	1,95
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,10	1,10	0,98
20	Výt'ahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,77
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,20	4,80	4,26
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,89
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,13
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,22
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,22
27	Elektroinštalácia	3,00	1,20	3,60	3,19
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,89
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,89
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,77
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,77
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,55
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,55
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,22
Spolu		100,00		112,70	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 112,70 / 100 = 1,127$$

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,661 * 0,939 * 1,1270 * 1,01$$

$$VH = 1 272,90 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,44	1936	175	88	2,23
2	Zvislé konštrukcie	15,96	1936	140	88	10,03
3	Stropy	7,81	1936	140	88	4,91
4	Schody	2,93	2004	100	20	0,59
5	Zastrešenie bez krytiny	6,21	2004	100	20	1,24
6	Krytina strechy	3,19	2004	60	20	1,06
7	Klmpiarske konštrukcie	0,98	2004	60	20	0,33
8	Úpravy vonkajších povrchov	5,32	2004	50	20	2,13
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,95	2004	50	20	0,78
10	Vnútorné keramické obklady	0,00	2004	0	0	0,00
11	Dvere	0,49	2004	50	20	0,20
12	Okná	7,99	2004	50	20	3,20
13	Povrchy podláh	0,49	2004	50	20	0,20
14	Vykurovanie	3,11	2004	40	20	1,56
15	Elektroinštalácia	1,95	2004	50	20	0,78
16	Bleskozvod	0,98	2004	50	20	0,39
17	Vnútorný vodovod	1,95	2004	50	20	0,78
18	Vnútorná kanalizácia	1,95	2004	50	20	0,78
19	Vnútorný plynovod	0,98	2004	40	20	0,49
20	Výtťahy	0,00	2004	0	0	0,00
21	Ostatné	1,77	2004	50	20	0,71
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,26	2004	50	20	1,70
23	Vnútorné keramické obklady	0,89	2004	50	20	0,36
24	Dvere	2,13	2004	50	20	0,85
25	Povrchy podláh	2,22	2004	50	20	0,89
26	Vykurovanie	2,22	2004	40	20	1,11
27	Elektroinštalácia	3,19	2004	50	20	1,28
28	Vnútorný vodovod	0,89	2004	50	20	0,36
29	Vnútorná kanalizácia	0,89	2004	50	20	0,36
30	Vnútorný plynovod	0,00	2004	0	0	0,00
31	Ohrev teplej vody	1,77	2004	40	20	0,89
32	Vybavenie kuchýň	1,77	2004	30	20	1,18
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	3,55	2004	50	20	1,42
34	Nebytové jadro bez rozvodov	3,55	2004	60	20	1,18
35	Ostatné	2,22	2004	50	20	0,89
	Opotrebenie					44,86%
	Technický stav					55,14%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
-------	---------	-------------

Východisková hodnota	1 272,90 €/m ² * 41,96m ²	53 410,88
Technická hodnota	55,14% z 53 410,88 €	29 450,76

2.1.8 Nebytový priestor č. 214 na 1.p. prevádzkovej budovy s.č. 358 k.ú. PP

POPIS

Spoluvlastnícky podiel ku spoločným častiam a zariadeniam prevádzkovej budovy je v podiele **430/72986**.

Popis nebytového priestoru číslo 214:

Hodnotený nebytový priestor č. 214 sa nachádza vo vchode č. 48, na 2. nadzemnom podlaží (podľa LV - 1. poschodie). Prístupný je zo spoločnej chodby (resp. schodiska). Celková podlahová plocha nebytového priestoru je 4,30 m². Jedná sa o jednu miestnosť bez príslušenstva, s oknom orientovaným na západ a výstupom na balkón. (viď. Pôdorys v prílohe tohto znaleckého posudku)

Vykurovanie je z kotolne, umiestnenej na prízemí budovy, s liatinovými vykurovacími telesami. Priestor má rozvod svetelnej elektroinštalácie.

Nebytový priestor bol kompletne rekonštruovaný v roku **2004**, omietky stien sú stierkové, strop je sadrokartónový, podlaha je drevená, okno je drevené, dvere sú dyhované v obložkovej zárubni.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netytové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
2,864*1,50	4,30
Vypočítaná podlahová plocha	4,30

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,661

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,01

Počet miestností: 1

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,44
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	15,96
3	Stropy	8,00	1,10	8,80	7,81
4	Schody	3,00	1,10	3,30	2,93
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,40	7,00	6,21
6	Krytina strechy	2,00	1,80	3,60	3,19
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,98
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2,00	6,00	5,32
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,10	2,20	1,95
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,49
12	Okná	5,00	1,80	9,00	7,99

13	Povrchy podláh	0,50	1,10	0,55	0,49
14	Vykurovanie	2,50	1,40	3,50	3,11
15	Elektroinštalácia	2,00	1,10	2,20	1,95
16	Bleskozvod	1,00	1,10	1,10	0,98
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	1,95
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,10	2,20	1,95
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,10	1,10	0,98
20	Výtahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,77
	Zariadenie nebytového priestoru				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,20	4,80	4,26
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,89
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,13
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,22
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,22
27	Elektroinštalácia	3,00	1,20	3,60	3,19
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,89
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,89
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,77
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,77
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,55
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,55
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,22
	Spolu	100,00		112,70	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 112,70 / 100 = 1,127$$

Východisková hodnota na MJ:

$$V_H = R_U * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [€/m^2]$$

$$V_H = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,661 * 0,939 * 1,1270 * 1,01$$

$$V_H = 1\,272,90 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,44	1936	175	88	2,23
2	Zvislé konštrukcie	15,96	1936	140	88	10,03
3	Stropy	7,81	1936	140	88	4,91
4	Schody	2,93	2004	100	20	0,59
5	Zastrešenie bez krytiny	6,21	2004	100	20	1,24
6	Krytina strechy	3,19	2004	60	20	1,06
7	Klmpiarske konštrukcie	0,98	2004	60	20	0,33
8	Úpravy vonkajších povrchov	5,32	2004	50	20	2,13
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,95	2004	50	20	0,78
10	Vnútorné keramické obklady	0,00	2004	0	0	0,00
11	Dvere	0,49	2004	50	20	0,20
12	Okná	7,99	2004	50	20	3,20
13	Povrchy podláh	0,49	2004	50	20	0,20
14	Vykurovanie	3,11	2004	40	20	1,56

15	Elektroinštalácia	1,95	2004	50	20	0,78
16	Bleskozvod	0,98	2004	50	20	0,39
17	Vnútrotný vodovod	1,95	2004	50	20	0,78
18	Vnútrotná kanalizácia	1,95	2004	50	20	0,78
19	Vnútrotný plynovod	0,98	2004	40	20	0,49
20	Výťahy	0,00	2004	0	0	0,00
21	Ostatné	1,77	2004	50	20	0,71
22	Úpravy vnútrotných povrchov	4,26	2004	50	20	1,70
23	Vnútrotné keramické obklady	0,89	2004	50	20	0,36
24	Dvere	2,13	2004	50	20	0,85
25	Povrchy podláh	2,22	2004	50	20	0,89
26	Vykurovanie	2,22	2004	40	20	1,11
27	Elektroinštalácia	3,19	2004	50	20	1,28
28	Vnútrotný vodovod	0,89	2004	50	20	0,36
29	Vnútrotná kanalizácia	0,89	2004	50	20	0,36
30	Vnútrotný plynovod	0,00	2004	0	0	0,00
31	Ohrev teplej vody	1,77	2004	40	20	0,89
32	Vybavenie kuchýň	1,77	2004	30	20	1,18
33	Vnútrotné hygienické zariadenie vrátane WC	3,55	2004	50	20	1,42
34	Nebytové jadro bez rozvodov	3,55	2004	60	20	1,18
35	Ostatné	2,22	2004	50	20	0,89
	Opotrebenie					44,86%
	Technický stav					55,14%

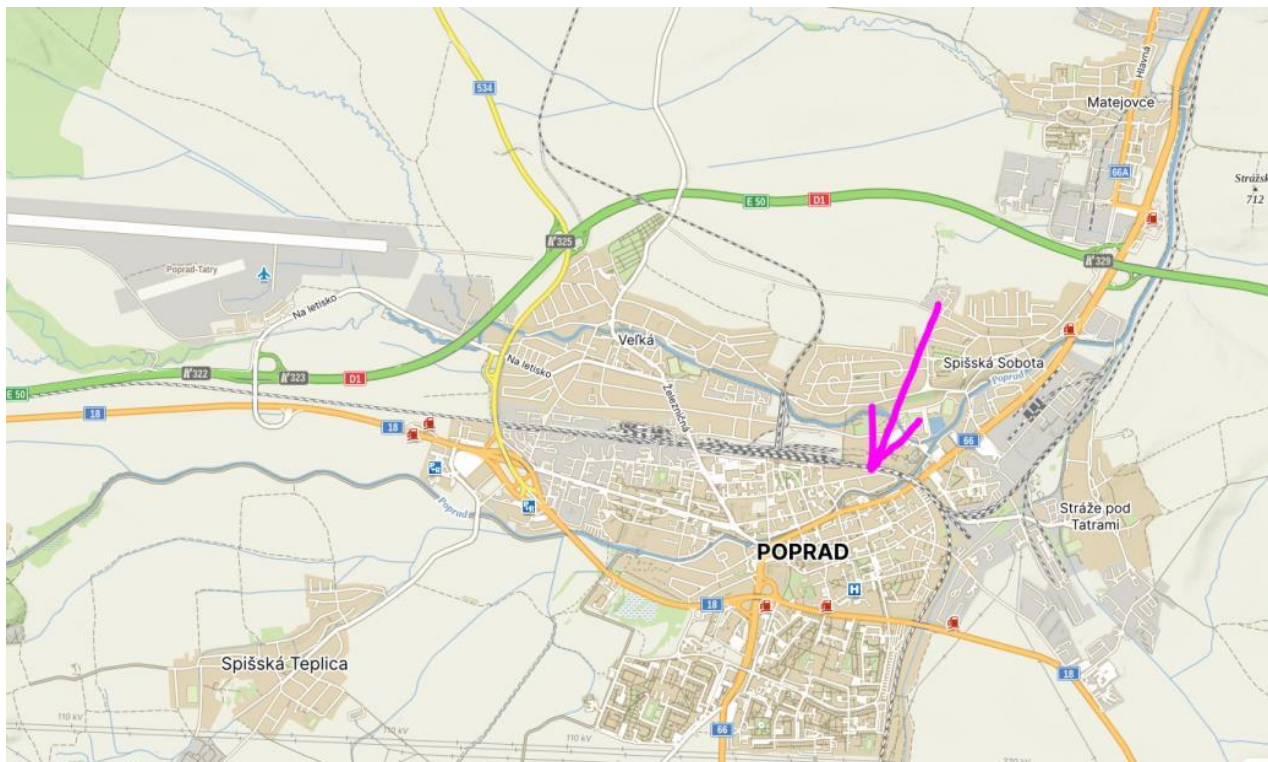
VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 272,90 €/m ² * 4,3m ²	5 473,47
Technická hodnota	55,14% z 5 473,47 €	3 018,07

2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Nebytový priestor č. 203 na 1.p. prevádzkovej budovy s.č. 358 k.ú. Poprad	57 802,39	31 872,24
Nebytový priestor č. 204 na 1.p. prevádzkovej budovy s.č. 358 k.ú. Poprad	12 245,30	6 752,06
Nebytový priestor č. 205 na 1.p. prevádzkovej budovy s.č. 358 k.ú. Poprad	5 944,44	3 277,76
Nebytový priestor č. 208 na 1.p. prevádzkovej budovy s.č. 358 k.ú. Poprad	5 549,84	3 060,18
Nebytový priestor č. 210 na 1.p. prevádzkovej budovy s.č. 358 k.ú. Poprad	27 774,68	15 314,96
Nebytový priestor č. 211 na 1.p. prevádzkovej budovy s.č. 358 k.ú. Poprad	25 343,44	13 974,37
Nebytový priestor č. 212 na 1.p. prevádzkovej budovy s.č. 358 k.ú. Poprad	53 410,88	29 450,76
Nebytový priestor č. 214 na 1.p. prevádzkovej budovy s.č. 358 k.ú. Poprad	5 473,47	3 018,07
Celkom za Nebytové priestory	193 544,44	106 720,40
Celkom:	193 544,44	106 720,40

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY



a) Analýza polohy nehnuteľností:

Prevádzková budova súp. č. 358 sa nachádza v intraviláne mesta Poprad, na rovinatom pozemku parc. č. 326/2, parc. č. 326/7 na ulici Hviezdoslavovej, v širšom centre mesta, v blízkosti železničnej trate. Budova má 3 nadzemné podlažia a polozapustený suterén. Ohodnocované nebytové priestory sa nachádzajú na 2. nadzemnom podlaží budovy (podľa LV = 1. poschodie) – prakticky sa jedná o celé podlažie. Budova je umiestnená na rovinatom teréne v tesnej blízkosti miestnej asphaltovej komunikácie s možnosťou parkovania pred budovou, na verejných parkovacích plochách. Dopravné spojenie s centrom mesta je mestskou hromadnou dopravou (autobus), odhadovaný čas jazdy autom do centra je 2 min, zástavka mestskej dopravy sa nachádza cca 200 m od budovy.

Mesto Poprad, v ktorom sa nebytové priestory nachádzajú, je okresným mestom s počtom obyvateľstva cca 49000. Má pomerne dobre vybudovanú občiansku vybavenosť - materské, základné stredné školy, vysoké školy (detaš.prac.), zdravotnícke zariadenia, nemocnicu s poliklinikou, cirkevné stavby, sieť malých a veľkoplošných obchodných jednotiek, pošty, úrady, súd, aquapark, futbalový štadión a ihriská. Sú tu lokalizované aj významnejšie priemyselné firmy a stredné a malé podniky a družstvo, ktoré poskytujú pracovné príležitosti ako aj drobní živnostníci. Má vybudovanú kompletnú sieť technickej infraštruktúry - vodovod, kanalizáciu, plyn, elektro rozvody, telekomunikačné rozvody. Mestom prechádza cestná sieť I. triedy - cesty I/18 a I/67 a železnica SR a TEŽ. Je tu autobusová stanica a vlaková stanica, v ktorej majú zastávku osobné vlaky, rýchliky, a zrýchlené vlaky. V meste sa nachádza aj medzinárodné letisko. V priamej blízkosti mesta vedie diaľnica, na ktorú je mesto napojené privádzačmi. V dostupnej vzdialenosti od mesta sa nachádzajú lesné porasty, využívané na dennú rekreáciu - Kvetnica a Tatranský národný park, ktorého ochranné pásmo zasahuje aj do katastra mesta.

V lokalite, v ktorej sa budova nachádza, sú vybudované všetky inžinierske siete - vodovod, kanalizácia, plynovod, električka, na ktoré je budova napojená. V dobrej pešej dostupnosti sú objekty základného a vyššieho občianskeho vybavenia. V zmysle schváleného územného plánu Mesta Poprad je lokalita v ktorej sa budova nachádza naďalej určená pre zmiešané plochy bývania a občianskej vybavenosti. Lokalita je trvale začlenená do územného plánu mesta Poprad a v tejto súvislosti sa nepredpokladajú žiadne zmeny. O nebytové priestory v tejto lokalite je v súčasnosti záujem v rovnováhe s ponukou.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nebytové priestory v súčasnosti nie sú užívané – je možné ich využívať ako administratívne / kancelárske priestory, prípadne skladovacie priestory a podobne.

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

V súvislosti s využívaním ohodnocovaných nebytových priestorov nie sú známe žiadne riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou polohovej diferenciacie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, vek a typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, kvalite použitých materiálov je vo výpočte zvolený na úrovni **0,95** ktorá zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty murovaných nebytových priestorov v meste Poprad v danom čase.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,95

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,950 + 1,900)	2,850
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,950
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,523
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,950 - 0,855)	0,095

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,950	10	9,50
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,900	30	57,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,900	7	13,30
4	Prevládajúca zástavba v bezprostredných okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,850	5	14,25
5	Príslušenstvo bytového domu				
	bez príslušenstva	V.	0,095	6	0,57
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				
	komplexne rekonštruovaný nebytový priestor so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,900	10	19,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,850	8	22,80

8	Skladba obyvateľstva v bytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,900	6	11,40
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	orientácia čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná (do ulice i do dvora)	III.	0,950	5	4,75
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 2-3 NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	II.	1,900	9	17,10
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	kancelárske priestory, projekcie	II.	1,900	7	13,30
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,850	7	19,95
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,900	6	11,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,523	4	2,09
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,900	5	9,50
16	Názor znalca				
	dobrý nebytový priestor	II.	1,900	20	38,00
	Spolu			145	263,91

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 263,91 / 145$	1,82
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 106\,720,40 \text{ €} * 1,820$	194 231,13 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Nakoľko sa jedná o prevádzkový objekt s možnosťou prenájmu, do výpočtu uvažujem s výnosovou hodnotou nehnuteľností. Výnosová hodnota je stanovená metódou kapitalizácie odčerpateľného zdroja počas časovo obmedzeného obdobia s predpokladaným následným predajom. Úroková miera v sebe zahŕňa základnú úrokovú sadzbu Európskej centrálnej banky (ECB) vo výške 3,96 %, mieru rizika vo výške 3,0 % a uvažované daňové zaťaženie vo výške 2,38 %. Doba úžitkovosti je vzhľadom na technický stav nehnuteľnosti predpokladaná na 20 rokov. Za obdobie predpokladanej návratnosti investície uvažujem obdobie 20 rokov. Diskontná sadzba = základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky (ECB), do výpočtu sa dosadzuje v desatinnom tvare (%/100). Základná úroková sadzba ECB v čase ohodnotenia je vo výške 4,50%. Úroková miera bola stanovená do výpočtu ako priemer hodnôt za posledné zverejnené ročné obdobie 02/2023 – 01/2024 ($3,00 + 3,00 + 3,50 + 3,75 + 3,75 + 4,00 + 4,25 + 4,25 + 4,50 + 4,50 + 4,50 + 4,50 = 47,50 / 12 = 3,96 \%$).

Hrubý výnos

V súčasnosti nebytové priestory nie sú prenajaté. Výpočet výnosovej hodnoty je počítaný za predpokladu prenajatia všetkých nebytových priestorov (č. 203, 204, 205, 208, 210, 211, 212, 214). Hrubý výnos sa vypočíta za predpokladu 100% prenajatia nebytových priestorov na administratívno - kancelárske účely ako súčin ročnej nájomnej sadzby za mernú jednotku (m²) a podlahovej plochy priestorov. Ročná nájomná sadzba za mernú jednotku bola určená na základe inzercií realitných kancelárií pre mesto Poprad, s úpravou na základe zohľadnenia polohy. Výšku nájmu stanovujem bez enegrií.

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
Nebytový priestor č. 203 na 1.p. prev.bud. s.č. 358 kú. PP	45,41	45,41	m ²	144,00	6 539,04
Nebytový priestor č. 204 na 1.p. prev.bud. s.č. 358 kú. PP	9,62	9,62	m ²	144,00	1 385,28
Nebytový priestor č. 205 na 1.p. prev.bud. s.č. 358 kú. PP	4,67	4,67	m ²	144,00	672,48
Nebytový priestor č. 208 na 1.p. prev.bud. s.č. 358 kú. PP	4,36	4,36	m ²	144,00	627,84
Nebytový priestor č. 210 na 1.p. prev.bud. s.č. 358 kú. PP	21,82	21,82	m ²	144,00	3 142,08
Nebytový priestor č. 211 na 1.p. prev.bud. s.č. 358 kú. PP	19,91	19,91	m ²	144,00	2 867,04
Nebytový priestor č. 212 na 1.p. prev.bud. s.č. 358 kú. PP	41,96	41,96	m ²	144,00	6 042,24
Nebytový priestor č. 214 na 1.p. prev.bud. s.č. 358 kú. PP	4,30	4,30	m ²	144,00	619,20
Hrubý výnos spolu:					21 895,20

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Podiel pozemku na výnose je stanovený odhadom vo výške 5% z hrubého výnosu.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	5% z 21 895,20	1 094,76

Hrubý výnos stavby: 21 895,20 - 1 094,76 = **20 800,44 €/rok**

Náklady

V zahrnutých nákladoch prenajímateľa je zohľadnené:

- daň z nehnuteľností ; priamym zadáním: ($152,05m^2 \times 4,50€/m^2 = 684,23 €$)
- poistenie nehnuteľností ; percentuálnym odhadom vo výške 0,10% z východiskovej hodnoty
- náklady na údržbu ; percentuálnym odhadom vo výške 0,20% z východiskovej hodnoty
- správne náklady ; percentuálnym odhadom vo výške 2,50% z hrubého výnosu

Ostatné náklady vyplývajúce z prevádzky stavby a to náklady za elektrickú energiu, plyn, vodné a stočné, upratovacie služby a hygienické potreby sú uvažované, že si ich hradí nájomca sám.

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
daň z nehnuteľností	152,05*4,50	684,23
poistenie	0,10 % z (193 544,44 * 1,2)	232,25

Náklady na údržbu		
základná údržba	0,20 % z (193 544,44 * 1,2)	464,51
Správne náklady		
správne náklady	2,50 % z 20 800,44	520,01
Náklady spolu:		1 901,00

Odhad straty

Nevyužitie nájomné dávam percentuálnym odhadom vo výške 5% z hrubého výnosu. Jedná sa o odhad predpokladanej výšky straty nájmu (v prípade odstúpenia nájomníka od nájomnej zmluvy).

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	5% z 20 800,44	1 040,02

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
20 800,44	1 901,00	1 040,02	17 859,42

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba kapitalizácie:	Neobmedzená
Základná úroková sadzba ECB:	i = 3,96 %/rok
Miera rizika:	r = 3,00 %/rok
Zaťaženie daňou z príjmu:	d = 2,38 %/rok
Úroková miera:	u = 3,96 + 3,00 + 2,38 = 9,34 %/rok
Kapitalizačný úrokomer:	k = 9,34 / 100 = 0,0934
Výnosová hodnota	
HV = (OZ / k) = 17 859,42 / 0,0934 = 191 214,35 €	

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH):	106 720,40 €
Výnosová hodnota (HV):	191 214,35 €

Určenie váh podľa W.Naegeliho:**Rozdiel:**

$$R = \frac{TH - HV}{HV} * 100 = \frac{106 720,40 - 191 214,35}{191 214,35} * 100 = - 44,19\%$$

Váha technickej hodnoty: b = 1

Váha výnosovej hodnoty: a = 1

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

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

$$V\dot{S}H_s = \frac{(1 * 191 214,35) + (1 * 106 720,40)}{1 + 1} = 148 967,38 €$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	194 231,13
Kombinovaná metóda	148 967,38

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

VŠH stavieb = 194 231,13 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 zastavané plochy a nádvoría

POPIS

Jedná sa o spoluvlastnícky podiel pozemku parc. č. 326/2, parc. č. 626/7, ktorý je celý zastavaný prevádzkovou budovou súp. č. 358, situovaný v intraviláne mesta Poprad. Pozemok je rovinatý, napojenie na všetky mestské inžinierske siete - vodovod, kanalizácia, plynovod, elektrina. Prístup z miestnej komunikácie, ulica Hviezdoslavova, s parkovaním na komunikácii, blízkosť zastávky MHD - autobus, do 3 min pešo. Kompletná občianska vybavenosť okresného mesta.

Spoluvlastnícky podiel na pozemku pre ohodnocované nebytové priestory:

- Nebytový priestor č. 203:	spoluvlastnícky podiel	4541/72986
- Nebytový priestor č. 204:	spoluvlastnícky podiel	962/72986
- Nebytový priestor č. 205:	spoluvlastnícky podiel	467/72986
- Nebytový priestor č. 208:	spoluvlastnícky podiel	436/72986
- Nebytový priestor č. 210:	spoluvlastnícky podiel	2182/72986
- Nebytový priestor č. 211:	spoluvlastnícky podiel	1991/72986
- Nebytový priestor č. 212:	spoluvlastnícky podiel	4196/72986
- Nebytový priestor č. 214:	spoluvlastnícky podiel	430/72986

Spoluvlastnícky podiel spolu: **15205/72986**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
326/2	zastavaná plocha a nádvorie	112,00	1/1	15205/72986	23,33
326/7	zastavaná plocha a nádvorie	112,00	1/1	15205/72986	23,33
Spolu výmera					46,66

Obec:

Poprad

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 16,60 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľ'ov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľ'ov	1,30
k _v koeficient intenzity využitia	7. exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,15
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,35
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,75
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 1,30 * 1,15 * 1,00 * 1,35 * 1,50 * 2,75 * 1,00	8,3253
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 16,60 €/m ² * 8,3253	138,20 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 326/2	$112,00 \text{ m}^2 * 138,20 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 15205/72986$	3 224,58
parcels č. 326/7	$112,00 \text{ m}^2 * 138,20 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 15205/72986$	3 224,58
Spolu		6 449,16

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Aká je všeobecná hodnota nehnuteľností :

- **Nebytový priestor č. 203** na 1. poschodí prevádzkovej budovy s.č. 358 na pozemku parc. č. 326/2, parc. č. 326/7 a podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemku parc. č. 326/2, parc. č. 326/7 v spoluvlastníckom podiele 4541/72986
- **Nebytový priestor č. 204** detto a podiel detto v spoluvlastníckom podiele 962/72986
- **Nebytový priestor č. 205** detto a podiel detto v spoluvlastníckom podiele 467/72986
- **Nebytový priestor č. 208** detto a podiel detto v spoluvlastníckom podiele 436/72986
- **Nebytový priestor č. 210** detto a podiel detto v spoluvlastníckom podiele 2182/72986
- **Nebytový priestor č. 211** detto a podiel detto v spoluvlastníckom podiele 1991/72986
- **Nebytový priestor č. 212** detto a podiel detto v spoluvlastníckom podiele 4196/72986
- **Nebytový priestor č. 214** detto a podiel detto v spoluvlastníckom podiele 430/72986 v k.ú. Poprad ?

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Nebytový priestor č. 203 na 1.p. prevádzkovej budovy s.č. 358 k.ú. Poprad	1/1	58 007,48
Nebytový priestor č. 204 na 1.p. prevádzkovej budovy s.č. 358 k.ú. Poprad	1/1	12 288,75
Nebytový priestor č. 205 na 1.p. prevádzkovej budovy s.č. 358 k.ú. Poprad	1/1	5 965,52
Nebytový priestor č. 208 na 1.p. prevádzkovej budovy s.č. 358 k.ú. Poprad	1/1	5 569,53
Nebytový priestor č. 210 na 1.p. prevádzkovej budovy s.č. 358 k.ú. Poprad	1/1	27 873,23
Nebytový priestor č. 211 na 1.p. prevádzkovej budovy s.č. 358 k.ú. Poprad	1/1	25 433,35
Nebytový priestor č. 212 na 1.p. prevádzkovej budovy s.č. 358 k.ú. Poprad	1/1	53 600,38
Nebytový priestor č. 214 na 1.p. prevádzkovej budovy s.č. 358 k.ú. Poprad	1/1	5 492,89
Spolu za Nebytové priestory		194 231,13
Spolu stavby		194 231,13
Pozemky		
zastavané plochy a nádvorcia - parc. č. 326/2 (23,33 m ²)	1/1 z 15205/72986	3 224,58
zastavané plochy a nádvorcia - parc. č. 326/7 (23,33 m ²)	1/1 z 15205/72986	3 224,58
Spolu pozemky (46,66 m²)		6 449,16
Všeobecná hodnota celkom		200 680,29
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		201 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestojedentisíc Eur		

MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká spojené s nehnuteľnosťou sú nasledovné:

- Na nehnuteľnosti viazne ťarcha - záložné právo v prospech
AVEBRENTA investičný fond s premenlivým základným imaním a.s., IČO: 53097131,
Dunajská 15A, 811 08 Bratislava - mestská časť Staré Mesto - Zmluva o zriadení záložného
práva k nehnuteľnosti zo dňa 31.01.2023, Dodatok č. 1 zo dňa 13.02.2023 podľa V-454/2023
zo dňa 14.02.2023 (nebyt.pr.č. 203/1.p.; nebyt.pr.č. 204/1.p.; nebyt.pr.č. 205/1.p.; nebyt.pr.č.
208/1.p.; nebyt.pr.č. 210/1.p.; nebyt.pr.č. 211/1.p.; nebyt.pr.č. 212/1.p.; nebyt.pr.č. 214/1.p.) -
číslo zmeny 581/23

V Poprade, dňa 21.02.2024

Ing. Alena Pethöová

IV. PRÍLOHY

- | | |
|---|------------------|
| 1, Objednávka č. D 500523 zo dňa 22.12.2023 | strana 42 |
| 2, Opakovaná objednávka č. D 500523 zo dňa 17.01.2024 | strana 45 |
| 3, Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6273 k.ú. Poprad zo dňa 16.01.2024, vytvorený cez ÚGKK SR | strana 48 |
| 4, Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Poprad zo dňa 16.01.2024, vytvorená cez ÚGKK SR | strana 62 |
| 5, Čestné vyhlásenie k veku stavby vystavené dňa 22.08.2022 | strana 63 |
| 6, Kolaudačné rozhodnutie č.j.: OV/SP/2003/9511/1445/HK vydané Mestom Poprad dňa 16.02.2004, právoplatné dňa 24.02.2004 | strana 64 |
| 7, VZN mesta Poprad č. 17/2023 o miestnych daniach (str.1a 3) | strana 66 |
| 8, Úrokové sadzby ECB | strana 68 |
| 9, Pôdorys nebytových priestorov (2.NP prevádzkovej budovy s.č. 358 v k.ú. Poprad) | strana 70 |
| 10, Fotodokumentácia | strana 71 |

1, Objednávka č. D 500523 zo dňa 22.12.2023

2, Opakovaná objednávka č. D 500523 zo dňa 17.01.2024

3, Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6273 k.ú. Poprad zo dňa 16.01.2024

4, Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Poprad zo dňa 16.01.2024, vytvorená cez ÚGKK SR

5, Čestné vyhlásenie k veku stavby vystavené dňa 22.08.2022

6, Kolaudačné rozhodnutie č.j.: OV/SP/2003/9511/1445/HK vydané Mestom Poprad dňa 16.02.2004, právoplatné dňa 24.02.2004

7, VZN mesta Poprad č. 17/2023 o miestnych daniach (str.1a 3)

8, Úrokové sazby ECB

9, Pôdorys nebytových priestorov (2.NP prevádzkovej budovy s.č. 358 v k.ú. Poprad)

Príloha č. 10 : FOTODOKUMENTÁCIA

Prevádzková budova s.č. 358 na pozemku parc. č. 326/2, parc. č. 326/7 v k.ú. Poprad



(čelný pohľad / južná strana)



(zadný pohľad / severná strana)



Vchod č. 48 (juhozápad)



Vchod č. 50 (juhovýchod)



Drevené schodisko

Nebytový priestor č. 203 na 1. poschodí prevádzkovej budovy s.č. 358 v k.ú. Poprad



Nebytový priestor č. 204 na 1. poschodí prevádzkovej budovy s.č. 358 v k.ú. Poprad



Nebytový priestor č. 205 na 1. poschodí prevádzkovej budovy s.č. 358 v k.ú. Poprad



Nebytový priestor č. 208 na 1. poschodí prevádzkovej budovy s.č. 358 v k.ú. Poprad



Nebytový priestor č. 210 na 1. poschodí prevádzkovej budovy s.č. 358 v k.ú. Poprad



Nebytový priestor č. 211 na 1. poschodí prevádzkovej budovy s.č. 358 v k.ú. Poprad



Nebytový priestor č. 212 na 1. poschodí prevádzkovej budovy s.č. 358 v k.ú. Poprad





Nebytový priestor č. 214 na 1. poschodí prevádzkovej budovy s.č. 358 v k.ú. Poprad



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 370000 Stavebníctvo a odvetviach 370901 Odhad hodnoty nehnuteľností, 371002 Odhad hodnoty stavebných prác, pod evidenčným číslom **914879**.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom **12/2024**.

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

Ing. Alena Pethöová

Vyhlasenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku:

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku.