

Zadávateľ znaleckého posudku: *PRO- aukcie s.r.o. Kopčianska 10, Bratislava*

Objednávka : *Objednávka zo dňa 21.11.2022*

ZNALECKÝ POSUDOK

č.320/2022

Vo veci : stanovenie všeobecnej hodnoty – sklad sč. 578 na KN č. 151/4 a sklad sč. 578 na KN č. 151/5 s príslušenstvom a pozemok Kn č. 151/4, KN č. 151/5 a KN č. 151/53, zapísané na liste vlastníctva č. 760, katastrálne územie *Železiarne*.

Obec : ***KOŠICE – ŠACA***

Okres : ***KOŠICE II.***

Kraj : ***KOŠICKÝ***

Počet strán posudku : 22 x A4 písaných strán

Počet príloh posudku : 8 x A4 písaných strán

Počet vyhotovení : 3 x objednávateľ
1 x spracovateľ

V Župčanoch 24.11.2022

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu- sklad sč. 578 na KN č. 151/4 a sklad sč. 578 na KN č. 151/5 s príslušenstvom a pozemok KN č. 151/4, KN č. 151/5 a KN č. 151/53, zapísané na liste vlastníctva č. 760, katastrálne územie Ž e l e z i a r n e, obec Košice – Šaca, okres Košice II.

2. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

- Pre účely dobrovolnej dražby.

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

22.11.2022.

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

24.11.2022.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Potvrdenie o veku stavieb nachádzajúcich sa na liste vlastníctva č. 760, vydala firma DLAŽBA s.r.o. Vstupný areál U.S. STEEL Košice zo dňa 19.12.2001

➤

5.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 760 k.ú. Železiarne zo dňa 19.11.2022, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, kat. územie Železiarne, vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 19.11.2022
- Zameranie a obhliadka skutkového stavu nehnuteľností vykonané dňa 22.11.2022.
- Informácie ohľadom rodinného domu a príslušenstva zo dňa 22.11.2022.
- Fotodokumentácia nehnuteľností vykonaná dňa 22.11.2022

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z. z. z 26. októbra 2005, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004
- Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z. z. z 9. februára 2009, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z. z 20. júla 2018, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z. z. z 18. mája 2010, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o VŠH majetku v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z. z. z 24. augusta 2017, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o VŠH majetku v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 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 znení neskorších predpisov.
- 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 posudzovaných veličín a použitých postupov:

ZÁKLADNÉ POJMY A NÁZVOSLOVIE

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 neprimeranou pohnútkou.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné 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

➤ **Stavby**

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

Stavby sa podľa stavebno-technického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávací metóda,
- kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- metóda polohovej diferenciacie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciacie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy

Na výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti je možné podľa ustanovení príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku použiť jednu z možných metód :

- Porovnávací metóda pre stavbu aj pozemok
- Kombinovanú metódu pre stavby
- Výnosovú metódu pre pozemky
- Metódu polohovej diferenciacie pre stavbu a pozemok

Kombinovaná metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty je možná, z dôvodu dostatku hodnoverných podkladov o trhových cenách nájmu v danej lokalite podobných objektov. Objednávateľ nepredložil relevantné podklady o nájme za jednotlivé priestory v objekte. Na použitie kombinovanej metódy som porovnal s ponúkanými obdobnými priestormi z internetových portálov, kde ponúkajú realitné kancelárie podobne priestory na prenájom. Vzhľadom na tieto skutočnosti je možné použiť kombinovanú metódu.

Porovnávaciu metódu na stanovenie všeobecnej hodnoty stavby aj pozemku som vylúčil že nie je dostatok hodnoverných podkladov na vykonanie porovnania obdobných stavieb v danej lokalite. Výnosovú metódu na pozemok z dôvodu že nie je predpokladu samostatného prenájmu pozemku nakoľko pozemok zastavaný budovami a využívaný na vlastné účely. V dôsledku uvedených skutočností nie je možné použiť túto metódu.

Výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti je vykonaný metódou polohovej diferenciácie, ktorá primerane zodpovedá danej situácie na trhu s nehnuteľnosťami.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2022.

b) vlastnícke a evidenčné údaje :

Podľa listu vlastníctva č. 760 k.u. Prešov

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parcela KN č. 151/4 zastavaná plocha a nádvoría o výmere 2311m²

parcela KN č. 151/5 zastavaná plocha a nádvoría o výmere 2296m²

parcela KN č. 151/53 zastavaná plocha a nádvoría o výmere 14336m²

Stavby:

Sklad sč. 578 na KN č. 151/4

Sklad sč. 578 na KN č. 151/5

B. Vlastníci:

ENERGYCO s.r.o. M. R. Štefánika 13, Rožňava, Prešov, SR spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:

Podľa listu vlastníctva.

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 22.11.2022 za účasti zadávateľa.

d) porovnanie dokumentácie so skutkovým stavom :

Zabezpečil som si výpis z katastra nehnuteľnosti, kópiu z katastrálnej mapy, ktoré sú dostatočným dôkazom o preukázaní vlastníckych vzťahov k oceňovanej nehnuteľnosti. Vek oceňovaného objektu som stanovil na základe predloženého potvrdenia.

e) porovnanie geodetických údajov so skutkovým stavom :

Pri obhliadke oceňovanej nehnuteľnosti a pri preskúmaní predložených dokladov ako je list vlastníctva a kópia z katastrálnej mapy neboli zistené žiadne nezrovnalosti. Stavby skladu majú jedno sč. 578 na samostatných parcelných číslach.

f) vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti:

Po obhliadke stávajúceho stavu oceňovaných nehnuteľností zistil som tento skutkový stav.

- Sklad sč. 578 na KN č. 151/4

- Sklad sč. 578 na KN č. 151/5

- plot na Kn č. 151/53

- Vonkajšie úpravy n KN č. 151/53

- Pozemok - parcely KN č. 151/4, KN č. 151/5 a KN č. 151/53

g) vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti, ktoré nie sú vlastnícky vysporiadané:
Nie sú.

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

Stavebno - technický popis oceňovanej nehnuteľnosti pre výpočet ceny
technickej hodnoty

2.1.1 sklad sč. 578 na KN č. 151/4:

Predmetom ocenenia je objekt skladu postavený na rovinatom pozemku. Základy sú ao základové pásy s izoláciami. Zvislá nosná konštrukcia je do výšky 2m murovaná a potom oceľová nosná konštrukcia. Sklad je opláštený obvodovým a strešným plášťom z pozinkovaného plechu. Stropná konštrukcia nie je vyhotovená. Strešná konštrukcie je vytvorená z priehradových oceľových nosníkov. Strešná krytina je plechová pozinkovaná. Klampiarske konštrukcie su z pozinkovaného plechu. Podlaha v celom sklade je hrubá betónová. Okná sú oceľové zdvojené. Vstupné vráta plechové. V sklade je rozvod elektrickej energie. V objekte sú murované vstavby kde sa nachádzajú šatne pre zamestnancovu s sociálnymi zariadeniami., kde sa nachádza rozvod vody kanalizácie. Vzhľadom na použité stavebné konštrukčné prvky, stavebné materiály, hrúbku obvodového muriva, a vykonávanú pravidelnú údržbu, stanovujem celkovú životnosť budovy na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 39 haly výrobné pre energetiku - ostatné
KS: 2302 Stavby energetických zariadení

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
18,35*122,35*0,2	449,02
Vrchná stavba	
18,35*122,35*6,25	14 032,02
Zastrešenie	
18,35*122,35*0,5*1,3	1 459,33
Obstavaný priestor stavby celkom	15 940,37

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,052 / 30,1260 = 68,11 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,948$ (kovová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	18,35*122,35	2245,12	Repr. 6,25		6,25

Priemerná zastavaná plocha:

$$(2245,12) / 1 = 2245,12 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(2245,12 * 6,25) / (2245,12) = 6,25 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 2245,12) = 0,9307$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 6,25) = 0,9760$$

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 [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	24,81
2	Zvislé konštrukcie	22,00	0,50	11,00	24,83
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	9,00	0,50	4,50	10,16
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	6,77
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,50	0,50	1,13
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,50	3,00	6,77
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,50	1,50	3,39
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	4,51
13	Okná	5,00	0,30	1,50	3,39
14	Povrchy podláh	5,00	0,30	1,50	3,39
15	Vykurovanie	1,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	8,00	0,30	2,40	5,42
17	Bleskozvod	1,00	0,30	0,30	0,68
18	Vnútorný vodovod	1,00	0,30	0,30	0,68
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,30	0,30	0,68
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,30	1,50	3,39
Spolu		100,00		44,30	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 44,30 / 100 = 0,4430$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,176$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 68,11 \text{ €/m}^3 * 3,176 * 0,4430 * 0,9307 * 0,9760 * 0,948 * 0,95$$

$$VH = 78,3947 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet potrebného lineárneho metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
sklad sč. 578 na KN č. 151/4	1980	42	18	60	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$78,3947 \text{ €/m}^3 * 15940,37 \text{ m}^3$	1 249 640,52
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 1\,249\,640,52 \text{ €}$	374 892,16

2.1.2 sklad sč. 578 na KN č. 151/5 :

Predmetom ocenenia je objekt skladu postavený na rovinatom pozemku. Základy sú ao základové pásy s izoláciami. Zvislá nosná konštrukcia je do výšky 2m murovaná a potom oceľová nosná konštrukcia. Sklad je opláštený obvodovým a strešným plášt'om z pozinkovaného plechu. Stropná konštrukcia nie je vyhotovená. Strešná konštrukcie je vytvorená z priehradových oceľových nosníkov. Strešná krytina je plechová pozinkovaná. Klampiarske konštrukcie su z pozinkovaného plechu. Podlaha v celom sklade je hrubá betónová. Okná sú oceľové zdvojené. Vstupné vráta plechové. V sklade je rozvod elektrickej energie. V objekte sú murované vstavby kde sa nachádzajú šatne pre zamestnancovu s sociálnymi zariadeniami., kde sa nachádza rozvod vody kanalizácie.

Vzhľadom na použité stavebné konštrukčné prvky, stavebné materiály, hrúbku obvodového muriva, a vykonávanú pravidelnú údržbu, stanovujem celkovú životnosť budovy na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 39 haly výrobné pre energetiku - ostatné

KS: 2302 Stavby energetických zariadení

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
18,35*122,35*0,2	449,02
Vrchná stavba	
18,35*122,35*6,25	14 032,02
Zastrešenie	
18,35*122,35*0,5*1,3	1 459,33
Obstavaný priestor stavby celkom	15 940,37

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,052 / 30,1260 = 68,11 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,948$ (kovová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	18,35*122,35	2245,12	Repr. 6,25		6,25

Priemerná zastavaná plocha:

$$(2245,12) / 1 = 2245,12 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(2245,12 * 6,25) / (2245,12) = 6,25 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 2245,12) = 0,9307$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 6,25) = 0,9760$$

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 [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	24,81
2	Zvislé konštrukcie	22,00	0,50	11,00	24,83
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	9,00	0,50	4,50	10,16
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	6,77
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,50	0,50	1,13
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,50	3,00	6,77
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,50	1,50	3,39
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	4,51
13	Okná	5,00	0,30	1,50	3,39
14	Povrchy podláh	5,00	0,30	1,50	3,39
15	Vykurovanie	1,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	8,00	0,30	2,40	5,42
17	Bleskozvod	1,00	0,30	0,30	0,68
18	Vnútorný vodovod	1,00	0,30	0,30	0,68
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,30	0,30	0,68
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,30	1,50	3,39
Spolu		100,00		44,30	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 44,30 / 100 = 0,4430$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,176$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 68,11 \text{ €/m}^3 * 3,176 * 0,4430 * 0,9307 * 0,9760 * 0,948 * 0,95$$

$$VH = 78,3947 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
sklad sč. 578 na KN č. 151/5	1980	42	18	60	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$78,3947 \text{ €/m}^3 * 15940,37 \text{ m}^3$	1 249 640,52
Technická hodnota	30,00 % z 1 249 640,52 €	374 892,16

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 plot** – oplotenie areálu skladov a parkovacej plochy.**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	345,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z vlnitého plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch	603,75m ²	611	20,28 €/m

Dĺžka plotu: 345 m

Pohľadová plocha výplne: $345 * 1,75 = 603,75 \text{ m}^2$ Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$ Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$ **TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
plot	1993	29	11	40	72,50	27,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(345,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 603,75\text{m}^2 * 20,28 \text{ €/m}^2) * 3,176 * 0,95$	42 813,62
Technická hodnota	27,50 % z 42 813,62 €	11 773,75

2.2.2 spevnené plochy – parkovacia plocha pri sklade a prístupová cesta**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod:	8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka:	8.2.c) Do hrúbky 250 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$430/30,1260 = 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$66*169+2,5*122 = 11459 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnené plochy	1992	30	10	40	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11459 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,176 * 0,95$	493 372,33
Technická hodnota	25,00 % z 493 372,33 €	123 343,08

2.2.3 rozvod vody – napojenie objektov na vnútroareálový rozvod vodovodu**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1800/30,1260 = 59,75 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	123 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
rozvod vody	1980	42	8	50	84,00	16,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$123 \text{ bm} * 59,75 \text{ €/bm} * 3,176 * 0,95$	22 174,16
Technická hodnota	16,00 % z 22 174,16 €	3 547,87

2.2.4 Rozvod kanalizácie – napojenie objektov na vnútroareálový rozvod kanalizácie**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod:	2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka:	2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	220 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Rozvod kanalizácie	1980	42	3	45	93,33	6,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$220 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 3,176 * 0,95$	20 271,96
Technická hodnota	6,67 % z 20 271,96 €	1 352,14

2.2.5 komunikácia – prístupová komunikácia**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
 Položka: 8.6.c) Asfaltový betón hr. 40 mm
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $395/30,1260 = 13,11 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $118*6 = 708 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
komunikácia	1980	42	8	50	84,00	16,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$708 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 13,11 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,176 * 0,95$	28 005,29
Technická hodnota	16,00 % z 28 005,29 €	4 480,85

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
sklad sč. 578 na KN č. 151/4	1 249 640,52	374 892,16
sklad sč. 578 na KN č. 151/5	1 249 640,52	374 892,16
plot	42 813,62	11 773,75
spevnené plochy	493 372,33	0,00
rozvod vody	22 174,16	3 547,87
Rozvod kanalizácie	20 271,96	1 352,14
komunikácia	28 005,29	4 480,85
Celkom:	3 105 918,40	770 938,93

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

Oceňované budovy, sklady sa nachádzajú v katastrálnom území mesta Košice – Šaca, kat. územie Železiarne v areály firmy US Steel v okrajovej časti mesta Košice. Sklad je prístupný cez

vnútroareálové komunikácie firmy USS Košice a sú postavená na rovinnom pozemku s možnosťou napojenie na všetky inžinierske siete. V okolí sa nachádza zástavba priemyselnými budovami s prevádzkou s negatívnym vplyvmi. Dostupnosť k základnej občianskej vybavenosti je do 2,5 km. Vzdialenosť do centra krajského mesta Košice je do 15 min. autom alebo mestskou hromadnou dopravou do 25 min. Orientácia hlavných miestností budovy je na juh a východ. Stavba je zaťažená zvýšenou prašnosťou a hlučnosťou, vzhľadom na umiestnenie miestnosti. Ohodnocovaná nehnuteľnosť svojím stavebno-technickým prevedením je uspokojená na účel, na ktorý je v skutočnosti využívaná a na aký účel bola projektovaná.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Budova a sklad sú v dobe ocenenia využívané vlastníkom na projektovaný účel. Možné iné využitie budovy je len po čiastočných stavebných úpravách hlavne ako sklad.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Prípadne riziká spojené s využívaním oceňovanej nehnuteľnosti sú vyznačené na liste vlastníctva.

3.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1 STAVBY

Všeobecná hodnota stavby s príslušenstvom vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie bol stanovený s ohľadom na typ nehnuteľností a sídlo. Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie je vykonaný podľa Metodiky stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydané Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva. Zdôvodnenie jednotlivých koeficientov je uvedené priamo v tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700)	1,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)	0,035

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,350	13	4,55
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časť obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,193	30	5,79
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,700	8	5,60

4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti priemyselná ťažká výroba s negatívnymi vplyvmi na okolie, susedstvo diaľnic, železníc, letísk, skládok odpadov, ťažby surovín, poľnohospodárskej výroby a pod.	V.	0,035	7	0,25
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,10
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,350	10	3,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,700	9	6,30
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	1,050	6	6,30
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,700	5	3,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,050	6	6,30
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,700	7	4,90
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,700	7	4,90
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,050	10	10,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,193	8	1,54
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,350	9	3,15
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,350	8	2,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby	III.	0,350	7	2,45
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,350	4	1,40
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,350	20	7,00
	Spolu			180	82,83

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 82,83 / 180$	0,46
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 894\,282,01 \text{ €} * 0,460$	411 369,72 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Výnosová hodnota nehnuteľnosti je stanovená za predpokladu 12 ročnej doby úžitkovosti, vzhľadom na vek a technický stav budovy. Úroková miera je stanovená vo výške 7,79%, z čoho 1,05% tvorí základná úroková sadzba (hlavné refinančné operácie), 4,0% prirážka za rizikovosť a 6,0% zaťaženie daňou z príjmov.

Hrubý výnos

Pri stanovení výnosov znalec vychádzal z prehľadu reálnych nájmov nehnuteľností podobného charakteru v danej lokalite. Na základe tohto prehľadu a konzultácie boli stanovené výnosy z jednotlivých častí budovy na základe poskytnutých nájomných zmlúv od objednávateľa.

Užitkovú plochu možného prenájmu stanovujem na úrovni 100 % podlahovej plochy budovy. Pri výpočte je použité aj zníženie o hodnotu pozemkov, v zmysle využívananej metodiky.

Hodnotené priestory sú bez problémov využiteľné aj bez prevedenia rekonštrukcie vzhľadom na svoje využitie, ktorému slúžia v súčasnosti.

Nájomné sadzby sa pohybujú v danej lokalite (podľa realitných novín a internetu) a v danom štandarde v rozpätí.

- od 13 000 do 18 000 za objekt/ rok za skladovacie priestory.

Objednávateľ nepredložil relevantné podklady o nájme za jednotlivé priestory v objekte, ktoré by som mohol porovnávať. Zabezpečiť si ponuky obdobných priestorov z internetových portál, kde ponúkajú realitné kancelárie podobne priestory na prenájom nebolo možné, lebo sa nevyskytujú v danej lokalite v potrebnom počte aby sme mohli pre výpočet všeobecnej hodnoty pre dané objekty. Vzhľadom na tieto skutočnosti nie je možné použiť kombinovanú metódu.

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
sklad	1 celok	1,00	m ²	15 000,00	15 000,00
sklad	1 celok	1,00	m ²	15 000,00	15 000,00
Hrubý výnos spolu:					30 000,00

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	4% z 30 000,00	1 200,00

Hrubý výnos stavby: 30 000,00 - 1 200,00 = 28 800,00 €/rok

Náklady

Náklady sú určené ako odhadom z východiskovej hodnoty, nakoľko objednávateľ nepredložil potrebné doklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
daň z nehnuteľnosti	0,15 % z (3 105 918,40 * 1,2)	5 590,65
vecné poistenie a poistenie zákonnej zodpovednosti	0,10 % z (3 105 918,40 * 1,2)	3 727,10
Náklady spolu:		9 317,75

Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	4% z 28 800,00	1 152,00

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
28 800,00	9 317,75	1 152,00	18 330,25

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba kapitalizácie:	Neobmedzená
Základná úroková sadzba ECB:	$i = 0,00 \text{ \%/rok}$
Miera rizika:	$r = 6,00 \text{ \%/rok}$
Zat'azenie daňou z príjmu:	$d = 1,79 \text{ \%/rok}$
Úroková miera:	$u = 0,00 + 6,00 + 1,79 = 7,79 \text{ \%/rok}$
Kapitalizačný úrokomer:	$k = 7,79 / 100 = 0,0779$

Výnosová hodnota

$$HV = (OZ / k) = 18\,330,25 / 0,0779 = 235\,304,88 \text{ €}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Kombinácia je vykonaná podľa zásad uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. Váhy jednotlivých hodnôt sú určené s ohľadom na výrazný rozdiel medzi hodnotou výnosovou a technickou hodnotou v pomere HV: TH = 5:1. Tento pomer rešpektuje stav na trhu s nehnuteľnosťami tohto typu v danom mieste a čase, zároveň zohľadňuje vplyv typu a veku stavby.

Technická hodnota stavieb (TH): 894 282,01 €

Výnosová hodnota (HV): 235 304,88 €

Určenie váh podľa ÚSI:

Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{894\,282,01 - 235\,304,88}{235\,304,88} \right| * 100 = 280,05\%$$

Váha technickej hodnoty: $b = 1$

Váha výnosovej hodnoty: $a = 11$

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$VSH_s = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

$$VSH_s = \frac{(11 * 235\,304,88) + (1 * 894\,282,01)}{11 + 1} = 290\,219,64 \text{ €}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	411 369,72
Kombinovaná metóda	290 219,64

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

VŠH stavieb = 411 369,72 €

3.2 POZEMKY

3.2.1.1 pozemok - jedná sa o pozemok, ktorý je sčasti zastavaný skladmi. Pozemok je rovinatý prístupný z vnútroareálove komunikácie firmy USS Košice. Pozemok má možnosť napojenia na všetky inžinierske siete vnútro areálu USS Stel Košice a nachádza sa v zastavanom území mesta Košice – Šaca.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
KN č. 151/4	zastavané plochy a nádvoria	2311	2311,00	1/1	2311,00
KN č. 151/5	zastavané plochy a nádvoria	2296	2296,00	1/1	2296,00
KN č. 1515/53	zastavané plochy a nádvoria	14335	14335,00	1/1	14335,00
Spolu výmera					18 942,00

Obec:

Košice

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,05
k_v koeficient intenzity využitia	4. - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia,	0,95
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	0,90
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,25

k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	4. ekologické zaťaženie pozemku	0,40

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,05 * 0,95 * 1,00 * 0,90 * 1,25 * 1,00 * 0,40$	0,4489
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 0,4489$	11,92 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 18\,942,00 \text{ m}^2 * 11,92 \text{ €/m}^2$	225 788,64 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. KN č. 151/4	27 547,12
parcels č. KN č. 151/5	27 368,32
parcels č. KN č. 1515/53	170 873,20
Spolu	225 788,64

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Všeobecná hodnota stavby bola stanovená metódou polohovej diferenciácie a kombinovanou metódou. Výsledok dosiahnutý metódou polohovej diferenciácie je nižší od výsledku dosiahnutého kombinovanou metódou. Tento rozdiel je prípustný a vyjadruje rozdielnosť vstupných údajov použitých pri ohodnotení. Vzhľadom na umiestnenie objektu, prístupnosť, jeho dispozičné, architektonické riešenie, stavebno-technický stav, všeobecná hodnota stanovená **polohovou diferenciáciou** objektívnejšie vystihuje všeobecnú hodnotu predmetnej stavby v danom mieste a čase pri jej prípadnom poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota kombinovanou a výnosovou metódou: 290 219,64 €

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 411 369,72 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 225 788,64 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
sklad sč. 578 na KN č. 151/4	172 450,39
sklad sč. 578 na KN č. 151/5	172 450,39
plot	5 415,92
spevnené plochy	56 737,82
rozvod vody	1 632,02
Rozvod kanalizácie	621,98
komunikácia	2 061,19
Spolu stavby	411 369,72
Pozemky	
pozemok - parc. č. KN č. 151/4 (2 311 m ²)	27 547,12
pozemok - parc. č. KN č. 151/5 (2 296 m ²)	27 368,32
pozemok - parc. č. KN č. 1515/53 (14 335 m ²)	170 873,20
Spolu pozemky (18 942,00 m²)	225 788,64
Spolu VŠH	637 158,36
Zaokrúhlená VŠH spolu	637 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 637 000,00 €

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

V Župčanoch dňa 24.11.2022



Odtlačok znaleckej pečiatky

Ing. Milan Vinkler
znalec

IV. PRÍLOHY

Zoznam príloh znaleckého posudku

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 760 k.ú. Železiarne zo dňa 19.11.2022, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, kat. územie Železiarne, vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 19.11.2022
- Potvrdenie o veku stavieb nachádzajúcich sa na liste vlastníctva č. 760, vydala firma DLAŽBA s.r.o. Vstupný areál U.S. STEEL Košice zo dňa 19.12.2001
- Pôdorys oceňovanej nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia

PRO aukcie, s.r.o.

Kopčianska 10, 851 01 Bratislava

IČO: 46 771 778 , DIČ: 202 360 6101

spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okr. súdu BA I, oddiel Sro, vložka číslo 83219/B

Ing. Milan Vinkler

Ulica Vladimíra Clementisa 4

080 01 Prešov

V Bratislave, dňa 21.11.2022

Vec:

Objednávka znaleckého posudku

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom speňaženia majetku spadajúceho do konkurznej podstaty formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov v súčinnosti so zákonom č. 7/2005 Z.z. Zákon o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov k nasledovnému predmetu dražby:

Nehnuteľný majetok zapísaný na LV č. 760 vedeným Okresným úradom Košice, katastrálny odbor pre okres Košice II. obec Košice – Šaca , katastrálne územie Železiarne , a to:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape:

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku
151/4	2 311	zastavaná plocha a nádvorie
151/5	2 296	zastavaná plocha a nádvorie
151/53	14 335	zastavaná plocha a nádvorie

Stavby postavené na pozemkoch parcely registra „C“

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby
578	151/4	priemyselná budova	sklad
578	151/5	priemyselná budova	sklad

(ďalej len „Predmet dražby“).

Nehnuteľnosti Vám budú sprístupnená zo strany zástupcu správcu konkurznej podstaty po vzájomnej dohode.

V prípade, ak Vám nehnuteľnosť zo strany vlastníka nebude v čase uvedenom dražobníkom sprístupnená, žiadame o vypracovanie znaleckého posudku z dostupných informácií v zmysle § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách .

Žiadame dodať:

- znalecký posudok v 4 exemplároch
- znalecký posudok v elektronickej forma na CD nosiči alebo mailom
- Foto - dokumentáciu

S pozdravom

PRO aukcie, s.r.o.

Kopčianska 10, 851 01 Bratislava

IČO: 46 771 778 IČ DPH: SK2023606101



JUDr. Richard Konta

konateľ spoločnosti

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 803 Košice II Dátum vyhotovenia : 19.11.2022
 Obec : 599841 Košice-Šaca Čas vyhotovenia : 22:28:04
 Katastrálne územie : 878049 Železiarne Údaje platné k : 18.11.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 760

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
151/4	2311	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 578 evidovanej na pozemku parcelné číslo 151/4							
Iné údaje: Bez zápisu							
151/5	2296	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 578 evidovanej na pozemku parcelné číslo 151/5							
Iné údaje: Bez zápisu							
151/53	14335	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
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: 2

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
578	151/4	1 sklad			1
Iné údaje: Bez zápisu					
578	151/5	1 sklad			1

Iné údaje:
Bez zápisu

Legenda

Druh stavby

1 Priemyselná budova

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
2	ENERGYCO, s.r.o., M.R.Štefánika 13, Rožňava, PSČ 048 01, SR, IČO: 36194824	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Rozhodnutie o povolení vkladu kúpnej zmluvy V 10258/2019 zo dňa 16.10.2019 - 85/2019	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Obmedzujúca: Počas trvania záložného práva č. M/B/2022/231212/943 sa v zmysle ustanovenia § 81 ods. 2 zákona č. 563/2009 Z.z. zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva parc. C KN č. 151/5 a stavba sklad so súp.č. 578 na parc.č. 151/5 bez súhlasu správcu dane Mesta Košice. P-10/2022 č.z. 5/22	-
Obmedzujúca: Vyhlásenie konkurzu Uznesením Okresného súdu Košice I zo dňa 12.04.2022, sp.zn. 26K/2/2022, v spojení s Uznesením Okresného súdu Košice I zo dňa 25.04.2022, sp.zn. 26K/2/2022, zmena správcu. 17.06.2022 boli nehnuteľnosti zapísané do súpisu. P-498/2022 - č.z.112/2022	-	

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

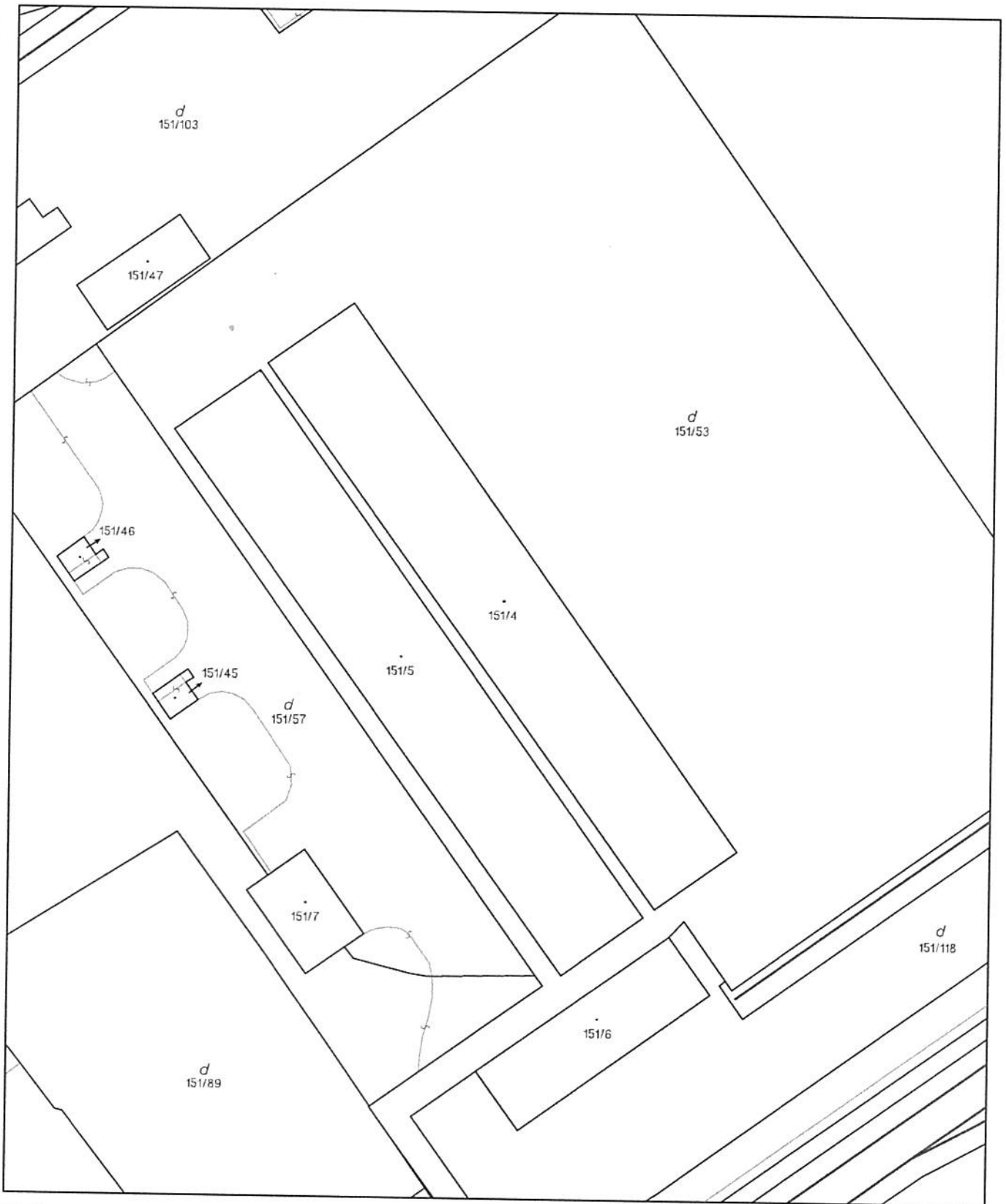
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 2	Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti číslo: 000116A/CORP/2020 v prospech UniCredit Bank

	Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 : Michle, ČR, IČ: 649 48 242, org. zložka UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, SR, IČO: 47 251 336 na pozemky C KN parc.č. 151/4, 151/5, 151/53 a stavba so súp.č. 578 na pozemku C KN parc.č. 151/4 a 151/5, V - 2251/2020 zo dňa 20.03.2020 - 27/2020
Vlastník poradové číslo 2	Uznesenie Okresného súdu Košice II zo dňa 16.02.2021, sp. zn. 33Cb/15/2021 o nariadenie zabezpečovacieho opatrenia v prospech: PPA INŽINIERING, s.r.o., Vajnorská 137, Bratislava, IČO: 31 376 045, ktorým sa zriaďuje záložné právo k nehnuteľnostiam: pozemky C KN parc. č. 151/4, 151/5, 151/53, stavba - sklad súp.č. 578 na parc. č. 151/4, za účelom zabezpečenia pohľadávky z titulu zmluvy o dielo zo dňa 27.03.2017. Z-1486/2021 zo dňa 24.02.2021 - č. zmeny 34/21.
Vlastník poradové číslo 2	Rozhodnutie Mesta Košice, Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice č. M/B/2022/231212/943 o zriadení záložného práva na pozemok reg. CKN parc. č. 151/5 a stavbu - sklad so súp. číslom 578 na parc.č. 151/5, Z-111/2022 č.z. 17/22
Vlastník poradové číslo 2	Uznesenie Okresného súdu Rožňava, sp. zn. 4Cb/3/2022 o zriadení zabezpečovacieho opatrenia zriadením záložného práva k pozemkom registra C KN parc. č. 151/4, 151/5, 151/53, stavba - sklad súpisné č. 578 na parc. č. 151/4, stavba - sklad súpisné č. 578 na parc. č. 151/5 v prospech: tripex s.r.o., Opatovská cesta 14, 040 01 Košice, IČO: 45 575 771. Z-1908/2022 - č. z. 69/2022
Parcela registra "C" č. 151/4 Vlastník poradové číslo 2	Uznesenie Okresného súdu Rožňava, sp. zn. 4Cb/2/2022 o zriadení zabezpečovacieho opatrenia zriadením záložného práva k pozemkom registra C KN parc. č. 151/4, 151/5, 151/53, stavba - sklad súpisné č. 578 na parc. č. 151/4, stavba - sklad súpisné č. 578 na parc. č. 151/5 v prospech žalobcu: ENVItech, s.r.o. so sídlom Janka Kráľa 16, 911 01 Trenčín, IČO:31 413 498. Z-2335/2022 - č.z.77/22
Vlastník poradové číslo 2	Uznesenie Okresného súdu Rožňava sp. zn.: 5Cb/6/2022 o návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia zriadením záložného práva k nehnuteľnostiam parc. CKN č. 151/4, 151/5, 151/53, stavba - sklad súpisné č. 578 na parc. CKN č. 151/4, stavba - sklad súpisné č. 578 na parc. CKN č. 151/5 zo dňa 21.04.2022 v prospech Siemens s.r.o., so sídlom Lamačská cesta 3/A, 841 04 Bratislava, IČO: 31 349 307, Z-4125/2022 č.z.110/2022

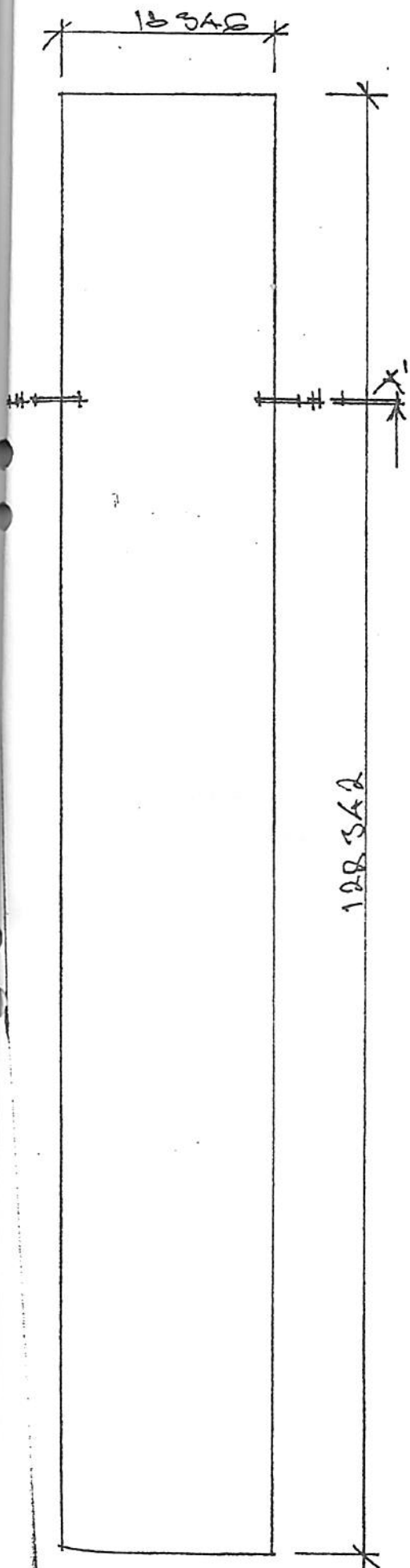
Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



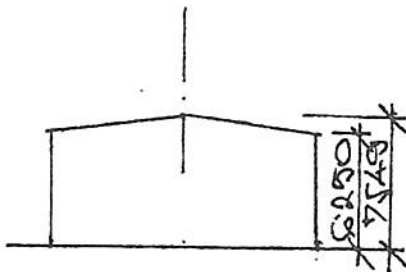
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Košice II	Obec	Košice-Šaca	Katastrálne územie	Železiarne
	Číslo zákazky	Vektorová mapa		Mierka	1:1000	
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 151/4 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony					
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Dátum a čas vyhotovenia			Spôsob autorizácie		
Údaje platné k	19.11.2022 22:29:53			Bez autorizácie		
18.11.2022 18:00:00						

ĽADUNTĚNĀ SCĚMĀ SKLADU K.M.

F.Č. 151/A
P.Č. 151/5



REZ: X-X'



ING. JOZEF KAPA
FABRIHO 1
040 01 KOSICE

POTVRDENIE O VEKU STAVIEB
nachádzajúcich sa na LV č. 760

<u>Stavba:</u>	<u>parc. č.:</u>	<u>vek (v rokoch):</u>
sklad	151/5	21
sklad	151/4	21
spevnené plochy		8
prípojka pitnej vody		21
kanalizácia skladu ŽM		21
zásobník cementu		8
miešacie centrum		8
vykladacia rampa skladu		21
prevádzkové potrubie		8
silnopráúdový kábel ŽM		21
vonkajší rozvod silnopráúdu		8
osvetlenie ciest ŽM		21
slabopráúdový kábel ŽM		21

V Košiciach, dňa 19. 12. 2001

DLAŽBA, s.r.o. (6)
Vstupný areál U. S. Steel
044 54 Košice
IČO: 36 198 404 DIČ: 36 198 404 / 696

.....
Robert Šedovič
konateľ

20.
728-

sklady sč. 578 na KN č. 151/4 a KN č. 151/5, katastrálne územie Železiarne



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti slovenskej republiky pod č. spr. 2354/02 zo dňa 10.12.2002 V odbore - s t a v e b n í c t v o

- odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľnosti

Evidenčné číslo znalca 913775.

Znalecký posudok je zapísaný pod poradovým číslom 320/2022.

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 podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

Ing. Milan Vinkler
znalec

posudok son
monov vednom
1902 V odbo
pozamc stav
kto dolo znalca
posudok je zap

vyhlásenie podľa odč. 2
Kto je vedomy nástroj
toho znaleckého posudku
vedomych znalca
posudku máca
1902004 Z

