

Znalec : Ing. Mochnacký Ján

Adresa výkonu činnosti znalca : Pod Šibeňou horou č.36, 085 01 Bardejov,
t.č. 054/472 50 21, 0903 627 463, janomochnacky@gmail.com

Evidenčné číslo znalca : 912391

Zadávateľ : PRO aukcie, s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 17.10.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 56/2023

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty stavby Priemyselný závod č.s.1410 na pozemku - parcele KN č. 3858/22 s príslušenstvom a pozemok - parcely KN č.3858/22, 3858/161, 3858/162, 3858/163 a 3858/209 v k.ú. Bardejov, ul. Duklianska č. 21 , okres Bardejov, pre právny úkon prechodu vlastníckeho práva formou dobrovoľnej dražby podľa zák.č.527/2002 Z.z o dobrovoľných dražbách v znení neskorších zmien a doplnkov.

Počet strán (z toho príloh): štyridsaťšesť (46) vrátane trinástich (13) príloh

Počet vyhotovení: päť

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenia všeobecnej hodnoty stavby Priemyselný závod č.s.1410 na pozemku - parcele KN č. 3858/22 s príslušenstvom a pozemok - parcely KN č.3858/22, 3858/161, 3858/162, 3858/163 a 3858/209 v k.ú. Bardejov, ul. Duklianska č. 21 , okres Bardejov.

2. Účel znaleckého posudku:

Právny úkon prechodu vlastníckeho práva formou dobrovoľnej dražby podľa zák.č.527/2002 Z.z o dobrovoľných dražbách v znení neskorších zmien a doplnkov.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno technického stavu) : 9.11.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 9.11.2023

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a.) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 17.10.2023 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty stavby Priemyselný závod č.s.1410 na pozemku - parcele KN č. 3858/22 s príslušenstvom a pozemok - parcely KN č.3858/22, 3858/161, 3858/162, 3858/163 a 3858/209 v k.ú. Bardejov, ul. Duklianska č.21, okres Bardejov za účelom speňaženia majetku spadajúceho do konkurznej podstaty formou dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti podľa zák.č.527/2002 Z.z o dobrovoľných dražbách v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti za účelom vykonania ohodnotenia nehnuteľnosti - opätovné ohodnotenie zo dňa 17.10.2023 vydaná spoločnosťou PRO aukcie s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava
- Znalecký posudok č.19/2022 zo dňa 5.9.2022 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty stavby Priemyselný závod č.s.1410 na pozemku - parcele KN č. 3858/22 s príslušenstvom a pozemok - parcely KN č.3858/22, 3858/161, 3858/162, 3858/163 a 3858/209 v k.ú. Bardejov, ul. Duklianska č.21, okres Bardejov pre právny úkon prevodu vlastníckeho práva vypracovaný znalcom Ing. Duplinský Milan, Bardejovské Kúpele č.21, Bardejov.
- Stavebné povolenie číslo : ŽP 2013/03172 zo dňa 24.7.2013 na stavbu " Zariadenie na plazmové splynovanie odpadov Bardejov" na pozemku - parcele KN č.3858/22 a 3858/161 v k.ú.Bardejov vydané Mestom Bardejov. Podľa vydaného stavebného povolenia predpokladaný termín ukončenie stavby bol do 26.7.2016.
- Zostava HIM pôvodného vlastníka SB Inmart , a.s. Bardejov, str.25 zo dňa 14.8.1998 s uvedením roku zaradenia stavby " hala invest.skladu", pol.č.144, inv.číslo : 13130076. Podľa zostavy hala bola užívania schopná od roku 1978.
- Hlavná kniha organizácie Eko Tree, s.r.o. za obdobie 10/2023 , stavba v hodnote k 1.1.2023 v hodnote 46.106 € a pozemky v hodnote 98 016.94 €.
- Rozhodnutie č.13188/2023/32536 zo dňa 23.3.2023 vo veci dane z nehnuteľnosti za rok 2023 pre daňovníka Eko Tree, s.r.o, Duklianska 21, 085 01 Bardejov. Podľa rozhodnutia výška dane z nehnuteľnosti na rok 2023 je vo výške 4060,25 €.
- Poistka č.511112114 medzi Allianz - Slovenská poisťovňa a.s., Bratislava a Eko Tree, s.r.o. Bardejov zo dňa 25.3.2019. Výška ročného poistného je 215,33 €.

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 15 355, k.ú. Bardejov, obec Bardejov, okr. Bardejov zo dňa 3.8.2023 vytvorený cez katastrálny portál ÚGKaK SR
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č.3858/22 v k.ú. Bardejov, obec Bardejov, okr. Bardejov zo dňa 3.11.2023, vytvorená cez katastrálny portál ÚGKaK SR
- Nadobúdacie doklad - kúpna zmluva a zmluva o zriadení vecného bremena medzi pôvodným a terajším vlastníkom zo dňa 21.7.2011, predmetom kúpy bola stavby - priemyselný závod na pozemku - parcele KN č.3858/22 s príslušenstvom a pozemkom - parcelami - KN č.3858/15, 3858/161, 3858/162, 3858/163, 3858/164 a 3858/165 za dohodnutú cenu 269 625,05 €.
- Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti zo dňa 9.11.2023

- Všeobecné záväzné nariadenie Mesta Bardejov č.118/2001 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších zmien a doplnkov
- Smernica primátora mesta Bardejov na určenie minimálnej výšky cien za nájom nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Bardejov, dátum 22.5.2014
- Zameranie a nákras skutkového stavu zo dňa 9.11.2023
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 9.11.2023
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.bazos.sk; www.trh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Vyhláška č.382/2004 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky zo dňa 26.5.2004 o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Vyhláška č. 160/2023 Z. z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších zmien a doplnkov
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Národná banka Slovenska - vybrané makroekonomické ukazovatele 3.Q.2023
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ III. štvrtrok 2023 spracované pomocou pomeru cien stavebných prác ŠU SR podľa klasifikácie stavieb.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3, software HYPO 21.10.000

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrtrok 2023.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: neboli uplatnené.

Zadávateľ žiada ohodnotiť aj vlastnícky nepodložené stavby : nie.

Zadávateľ žiada vykonať ohodnotenie pozemkov podľa predloženého geometrického plánu : nie

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

Príloha č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov. Použitá je **metóda polohovej diferenciacie a kombinovaná metóda**. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty je možné, pretože stavba Priemyselný závod č.s.1410 na parcele KN č.3858/22 môže dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ stavby je vytvorený v m³ a v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre III. štvrtrok 2023.

Znalec pri vypracovaní znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov.

b. Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z listu vlastníctva č. **15 355** vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava zo dňa 3.11.2023

Časť A : Majetková podstata

Stavby :

Priemyselný závod č.s.1410 na parcele KN č. 3858/22

Legenda :

Spôsob využívania pozemku :

1 - Priemyselná budova

Pozemky registra " C" evidované na katastrálnej mape

Parcela KN č. 3858/22 o výmere 1578 m², druh zastavaná plocha a nádvorie

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1410 evidovanej na pozemku parcelné číslo 3858/22

KN č. 3858/161 o výmere 3837 m², druh zastavaná plocha a nádvorie

KN č. 3858/162 o výmere 1864 m², druh zastavaná plocha a nádvorie

KN č. 3858/163 o výmere 229 m², druh zastavaná plocha a nádvorie

KN č. 3858/209 o výmere 60 m², druh zastavaná plocha a nádvorie

Legenda :

Spôsob využitia pozemku :

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

18 - Pozemok na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku :

1- Pozemok je umiestnený v zastavanom územia obce

katastrálne územie : Bardejov

obec : Bardejov

okres : Bardejov

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby :

1 Eko Tree, s.r.o., Duklianska 21, Bardejov, Slovensko
IČO : 44837259

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia :

Kúpna zmluva a vecné bremeno V 1327/2011

Poznámky :

Poznamenáva sa : UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Želetavská 1525/1, 140 92 Praha - Michle, ČR, IČ: 649 48 242, organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, Šancova 1/A, 813 33 Bratislava SR, IČO: 47251336 oznamuje začatie výkonu záložného práva podľa § 151i ods.4 zákona č. 40/1964 Zb.- Občianskeho zákonníka, č. V-704/2019 zo dňa 20.03.2019 na nehnuteľnosti : parc. registra „C“ č. 3858/22 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1578 m², parc. registra „C“ č. 3858/161 zastavaná plocha a nádvorie o výmere

3837 m2, parc. registra „C“ č. 3858/162 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1864 m2, parc. registra „C“ č. 3858/163 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 229 m2, parc. registra „C“ č. 3858/209 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 60 m2, stavba PRIEM. ZAVOD so súp. č. 1410 na parc. registra „C“ č. 3858/22 na podiel 1/1, podľa oznámenia o začatí výkonu záložného práva, č. P-194/2023, č.z. 1815/2023

C. Ďarchy:

Vlastník poradové číslo 1 :

Vklad záložného práva v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 92 Praha4-Michle, ČR, IČ: 649 48 242, organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. pobočka zahr. banky, Šancova 1/A, 81333 Bratislava, SR, IČO: 47 251 336 k nehnuteľnosti: parcela C KN 3858/22 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1578 m2, parcela C KN 3858/161 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3837m2, parcela C KN 3858/162 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1864 m2, parcela C KN 3858/163 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 229 m2, parcela C KN 3858/209 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 60 m2, stavba priemyselný závod so súp. č. 1410 postavený na parcele C KN 3858/22 v podiele 1/1 na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. 000146A/CORP/2019 zo dňa 20.03.2019 - V 704/2019 zo dňa 15.04.2019

Vlastník poradové číslo 1 :

OPRÁVNENIE: Vecné bremeno "in rem" v prospech súčasného a každodobého vlastníka nehnuteľností, pozemku registra C KN parcelné číslo 3858/22, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1578 m2, pozemku registra C KN parcelné číslo 3858/161, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3837 m2, pozemku registra C KN parcelné číslo 3858/162, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1864 m2, pozemku registra C KN parcelné číslo 3858/163, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 229 m2 pozemku registra C KN parcelné číslo 3858/209, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 60 m2 a stavby, "PRIEM. ZAVOD" so súpisným číslom 1410, na pozemku registra C KN parcelné číslo 3858/22, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1578 m2, spočívajúce v práve prechodu a prejazdu cez nehnuteľnosti, pozemky registra C KN parcelné číslo 3858/1, 3858/14, 3858/41, 3858/73, 3858/170, 3858/171, 3858/184, 3858/185, 3858/186, 3858/187, 3858/224, 3858/226, 3858/227, 3858/237, 3858/248, 3858/249, a to v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom č. 37119192-27/2011, vyhotoveným dňa 20.04.2011 a úradne overeným dňa 14.07.2011, pod číslom G1-330/2011 - Kúpna zmluva a zmluva o zriadení vecného bremena zo dňa 21.07.2011 - V 1327/2011, v. z. 1701/11.

Iné údaje:

GP 37119192-30/2009 GP 37119192-27/2011

Žiadosť - GP č.37119192-8/12 - R 165/2012 GP 37119192-97/2012

GP 33530386-84/16 /k V 2049/16/

Rozhodnutie číslo X 106/2022/Pu-2 zo dňa 03.02.2023 a oprava rozhodnutia zo dňa 06.02.2023 - X 106/2022 - v.z. 492/23

c, Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 9.11.2023 účasti zástupcov vlastníka Tomasza Tomczyka a Renaty Stupinskej. Zameranie nehnuteľností vykonané dňa 9.11.2023.

d, Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :

Technická dokumentácia nebola poskytnutá a nebola porovnaná so skutkovým stavom. Skutkový stav bol zistený meraním a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku. Doklady o pôvodnom veku stavby sa nezachovali. Podľa zostavy HIM pôvodného vlastníka SB Inmart a.s. " Hala invest. skladu " bola užívania schopná od roku 1978. V roku 2013 bola vydané stavebné povolenie na prestavbu haly na stavbu " Zariadenie na plazmové splynovanie odpadov Bardejov" na pozemku - parcele KN č.3858/22 a 3858/161 v k.ú. Bardejov. Stavba v priebehu životnosti bola čiastočne zhodnocovaná - vymurovanie podmurovky pod budúci obvodový plášť a k osadeniu troch plastových rolovacích vrát.

Uvedenému obdobiu zodpovedá konštrukčné, materiálové aj dispozičné riešenie ohodnocovanej nehnuteľnosti príslušenstvom.

Porovnanie stavebno- právnej dokumentácie :

- Realizácia čiastočných stavebných úprav stavby č.s. 1410 na parcele KN č.3858/22 - so súhlasom príslušných úradov, vlastníak predložil stavebné povolenie na stavebné úpravy stavby.

Hodnotenie zabezpečenia prístupu :

Prístup ku hodnotenej nehnuteľnosti je z účelovej komunikácie parc.KN č. č. 3858/1, 3858/14, 3858/184, 3858/185, 3858/186, 1858/187, 3858/73, 3858/41, 3858/171 a 3858/170 v rozsahu podľa geometrického plánu č.371191192-27/2011 , druh pozemku - zastavané plochy a nádvoría, spôsob využívania pozemku : 22 - pozemok na ktorom je postavená inžinierska stavba)

e. Údaje katastra nehnuteľnosti, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľnosti so zisteným skutočným stavom : Popisné a geodetické údaje boli zabezpečené znalcom (aktuálne výpisy z listu vlastníctva a informatívna kópia z mapy) a boli porovnané so skutkovým stavom.

Zistené skutočnosti v popisných a geodetických údajoch katastra :

- Stavba : Priemyselný závod č.s.1410 na parcele KN č.3858/22 je evidovaná v popisných údajoch katastra a v geodetických údajoch
- Kód využitia stavby : Priemyselný závod č.s.1410 na parcele KN č.3858/22 uvedený na liste vlastníctva č. 15 355 je v súlade so skutkovým stavom
- Kód využitia pozemku parcely KN č. 3858/22, 3858/161, 3858/162, 3858/163 a 3858/209 uvedené na liste vlastníctva č. 15 355 sú v súlade so skutkovým stavom
-

f, Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia, stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľnosti sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené :

Nebytová stavba – Priemyselný závod č.s.1410 na parcele KN č.3858/22

Vonkajšie úpravy na parcele KN č.3858/161

Pozemok - parcela KN č. 3858/22

KN č. 3858/161

KN č.3858/162

KN č.3858/163

KN č.3858/209

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

h, Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka) :

Územný plán Mesta Bardejov, spracovateľ : ARKA spol s r.o., Zvonárska 23, 040 01 Košice.

[1/https://www.bardejov.sk/images/stories/mestsky_urad/uzemny_plan/schvaleny_upd/k_20210731/3_komplexny%20urbanisticky%20navrh_ZaD.pdf](https://www.bardejov.sk/images/stories/mestsky_urad/uzemny_plan/schvaleny_upd/k_20210731/3_komplexny%20urbanisticky%20navrh_ZaD.pdf)

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Priemyselný závod č.s.1410 na pozemku - parcele KN č.3858/22

POPIS STAVBY

Ohodnocovaná je stavba Priemyselný závod č.s.1410 s príslušenstvom sa nachádza v k.ú. Bardejov po pravej strane miestnej komunikácie ul. Duklianskej v okrajovej časti mesta Bardejov v bývalom areáli SB Inmart a.s.. Ul. Duklianska bezprostredne nadväzuje na účelovú komunikáciu s následným prístupom k predmetnej nehnuteľnosti..

Objekt je dispozične riešený ako stavba obdĺžnikového tvaru so sedlovou strechou, charakteristickej pre priemyselnú zónu. Priemyselný závod č.s.1410 je stavba s nosnou konštrukciou z oceľového rámového skeletu z uzatvoreného profilu s tiahlom s priečnym rozponom 18,00m a modulom 6,00m. Obvodový plášť je len čiastočný - vo vrchnej časti z trapezových pozinkovaných plechov, v spodnej časti je zrealizovaná podmurovka vo výške 1,00m z betónových tvárnic. Priemyselný závod č.s. 1410 pozostáva z 1 nadzemného podlažia (skr. 1.NP).

Stavba spĺňa podmienky pre **halu** - pretože súčet objemov voľných nadzemných priestorov ohraničených zvislými nosnými konštrukciami a stropom majúcih pódorysný rozmer vo všetkých smeroch minimálne 10,00m tvorí z objemu obstavaneho priestoru nadzemnej časti viac ako 50%. Ohodnocujeme je ako halu **pre skladovanie a úpravu produktov**, podľa vyhlášky č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb ide o **Nádrže, silá a sklady - KS 1252**. Priemyselný závod č.s. 1410 nie je napojený na vodovod, kanalizácia do verejnej siete, plyn ani verejnú el. sieť.

Podľa predložených podkladov, podľa zisťovania znalcom a vyjadrenia účastníkov miestneho šetrenia stavba bola užívania schopná od r. 1978. V rokoch 2013 až 2014 boli zrealizované čiastočné stavebné úpravy do stavu zisteného pri miestnom šetrení, Predpokladaná životnosť budovy so zvislou masívnou nosnou konštrukciou kovovou je spravidla 80 rokov. Vzhľadom k tomu, že priebehu životnosti nebola zásadne zhodnocovaná a vzhľadom k podpriemernej údržbe stanovujeme ďalšiu životnosť kubickou metódou.

KS 1252, JKSO 800, (4.Q.1996 - 3.Q.2023), kcú = 3,613, km = 1,05 (Bardejov)

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné

Na podlaží sa nachádzajú konštrukcie a vybavenia v nasledovnom vyhotovení: základové pätky betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou, zvislé nosné konštrukcie - kovové, vodorovné nosné konštrukcie - bez stropu, Strecha - krov - väznicové sedlové, krytiny strechy na krove - hliníkový trapezový plech, úpravy vonkajších povrchov - náter, úpravy vnútorných povrchov - náter. Podlahy ost. miestností - cementový poter, vráta - plastové rolovacie - 3 ks.

Podľa dispozičného riešenia v 1.NP sa nachádza: jednopodlažná dvojloďová hala - sklad.

Podrobnejšie členenie je zrejme hodnotenia posudku.

Kv = 7,38m

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 69 haly pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(42,99+37,61)*2*0,50*0,9+0,80*1,40*1,20*4*8+42,99*37,61*0,25$	519,76
Vrchná stavba	
$42,99*37,61*1,04+42,45*37,07*6,34$	11 658,29
Zastrešenie	
$42,45*37,07*1,75/2$	1 376,92
Obstavaný priestor stavby celkom	13 554,97

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 1\,301 / 30,1260 = 43,19 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_k = 0,948 \text{ (kovová)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$42,99*37,61$	1616,85	Repr.	7,38	7,38

Priemerná zastavaná plocha: $(1616,85) / 1 = 1616,85 \text{ m}^2$
 Priemerná výška podlaží: $(1616,85 * 7,38) / (1616,85) = 7,38 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1616,85) = 0,9348$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 7,38) = 0,8878$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia nedokončeného a poškodeného 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	12,00	1,10	13,20	19,98
2	Zvislé konštrukcie	29,00	0,90	26,10	39,53
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	16,65
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	4,54
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,50	0,50	0,76
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,50	3,00	4,54
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,50	1,50	2,27
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	3,03
13	Okná	4,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	5,00	0,85	4,25	6,43
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	0,00	0,00	0,00
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,25	1,50	2,27
	Spolu	100,00		66,05	100,00

Určenie rozostavanosti a poškodenosti objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]	Cenový podiel nedokončenej stavby [%] cp _i	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cen. podiel hodnotenej nedok. a poškod. stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	19,98	100	19,98	21,24	0	0,00	22,37
2	Zvislé konštrukcie	39,53	85	33,60	35,71	10	3,57	33,86
3	Stropy	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	16,65	100	16,65	17,70	0	0,00	18,64
5	Krytina strechy	4,54	100	4,54	4,83	0	0,00	5,09
6	Klampiarske konštrukcie	0,76	100	0,76	0,81	10	0,08	0,77
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,54	100	4,54	4,83	10	0,48	4,58
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,27	100	2,27	2,41	10	0,24	2,28
9	Vnútorné ker. obklady	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
10	Schody	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
11	Dvere	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
12	Vráta	3,03	100	3,03	3,22	0	0,00	3,39
13	Okná	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	6,43	100	6,43	6,84	10	0,68	6,48
15	Vykurovanie	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
17	Bleskozvod	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
19	Vnút. kanalizácia	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00

25	Ostatné	2,27	100	2,27	2,41	0	0,00	2,54
	Spolu	100,00		94,07	100,00		5,05	100,00

Rozostavanosť stavby: 94,07 %
 Nedokončenosť stavby: 5,93 %
 Poškodenosť nedokončenej stavby: 5,05 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 66,05 / 100 = 0,6605$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$
 Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
 $VH = 43,19 \text{ €/m}^3 * 3,613 * 0,6605 * 0,9348 * 0,8878 * 0,948 * 1,05$
 $VH = 85,1443 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	19,98	26,23	90	23,61
Murivo	39,53	51,91	90	46,72
Stropy	0,00	0,00	0	0,00
Schodisko	0,00	0,00	0	0,00
Krov	16,65	21,86	90	19,67
Súčet	76,16			90,00

Základná životnosť stavby: 60 rokov
 Stav prvkov dlhodobej životnosti: 90,00 %

Základná zostatková životnosť: $TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2 * ZZ^2} - V \right] = \left[60 + \frac{45^3}{2 * 60^2} - 45 \right] \approx 28 \text{ rokov}$

Zostatková životnosť: $T = 90,00 \% \text{ z } 28 \text{ rokov} \approx 25 \text{ rokov}$
 Predpokladaná životnosť: $Z = V + T = 45 + 25 = 70 \text{ rokov}$

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Priemyselný závod č.s.1410 na pozemku - parcele KN č.3858/22	1978	45	25	70	64,29	35,71

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$85,1443 \text{ €/m}^3 * 13554,97 \text{ m}^3$	1 154 128,43
Nedokončenosť	-5,93 % z 1 154 128,43	-68 439,82

Východisková hodnota nedokončenej stavby		1 085 688,62
Poškodenosť nedokončenej stavby	-5,05 % z 1 085 688,62	-54 827,28
Východisková hodnota nedokončenej poškodenej stavby		1 030 861,34
Technická hodnota	35,71 % z 1 030 861,34 €	368 120,58

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy z betónovej mazaniny na parcele KN č.3858/161

Spevnené plochy z betónovej mazaniny sa nachádzajú vzadu za Hostincom č.s.84 na parcele KN č.633 pod vonkajším prístreškom. Podľa vyjadrenia účastníkov miestneho šetrenia a predložených podkladov spevnené plochy boli zrealizované v r. 2014. Údržba priemerná.

JKSO 800, KS 1 ex, index 4.Q.1996 - 3.Q.2023 3,613

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.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $6,60*6,00+7,19*10,06+3,25*10,06+(8,71+10,90)*5,60 = 254,44 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy z betónovej mazaniny na parcele KN č.3858/161	1978	45	15	60	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$254,44 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,613 * 1,05$	8 330,16

Technická hodnota	25,00 % z 8 330,16 €	2 082,54
-------------------	----------------------	----------

2.2.2 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy z asfaltu na parcele KN č.3858/161

Spevnené plochy z betónovej mazaniny sa nachádzajú v zradu za Hostincom č.s.84 na parcele KN č.633 pod vonkajším prístreškom. Podľa vyjadrenia účastníkov miestneho šetrenia a predložených podkladov spevnené plochy boli zrealizované v r. 2014. Údržba priemerná.

JKSO 800, KS 1 ex, index 4.Q.1996 - 3.Q.2023 3,613

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $450/30,1260 = 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $5,47*6,30+5,47*9,13 = 84,4 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$
 Poškodenosť: 25 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy z asfaltu na parcele KN č.3858/161	1978	45	15	60	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$84,4 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,613 * 1,05$	4 783,55
Východisková hodnota poškodenej stavby	$84,4 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,613 * 1,05 * (1 - 25 / 100)$	3 587,66
Technická hodnota	25,00 % z 3 587,66 €	896,92

Poškodenosť stavby: $(4 783,55 - 3 587,66) / 4 783,55 * 100\% = 25,00\%$

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Priemyselný závod č.s.1410 na pozemku - parcele KN č.3858/22	1 030 861,34	368 120,58
Vonkajšie úpravy		
Spevnené plochy z betónovej mazaniny na parcele KN č.3858/161	8 330,16	2 082,54
Spevnené plochy z asfaltu na parcele KN č.3858/161	3 587,66	896,92
Celkom za Vonkajšie úpravy	11 917,82	2 979,46
Celkom:	1 042 779,16	371 100,04

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Všeobecná hodnota sa zisťuje porovnávaním už realizovaných predajov a prevodov nehnuteľnosti v danom mieste a čase, pokiaľ sú k tomu dostupné preskúmateľné podklady. Ak tieto informácie nie sú k dispozícii od štatistického významnejšieho súboru porovnateľných nehnuteľnosti je potrebné použiť náhradnú metodiku, ktorou sa vypočíta všeobecná hodnota. Vlastná všeobecná hodnota sa od takto zistenej technickej hodnoty môže i výraznejšie odlišovať.



a, Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocovaná stavba Priemyselný závod č.s.1410 na parcele KN č.3858/22 sa nachádza na ul. Duklianskej po pravej strane v k.ú. Bardejov.. Orientácia k svetovým stranám je západ a východ. Pozemok je rovinný s prístupom od účelovej komunikácie. V tesnej blízkosti priemyselnej stavby a areál spoločnosti Charvát strojárne a.s. . Lokalita bezprostredne nadväzuje na plynulú zástavbu obce, okrajová časť obce. V mieste je možnosť napojenia na vodovod , kanalizácia do verejnej siete, plyn a verejnú el.sieť. Bardejov - obec s počtom obyvateľov nad 15.000.

b, Analýza využitia nehnuteľnosti:

Využitie ohodnocovanej nehnuteľnosti vzhľadom na aktuálny stav je čiastočné – podľa zisťovania pri miestnom šetrení t.j. nehnuteľnosť je využívaná ako sklad odpadového papiera. Nehnuteľnosť poskytujú podpriemerné možnosti využívania priestorov na účely podnikateľskej činnosti .

c, Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

V danej lokalite ako aj pri obhliadke zisteného stavu znalcom, možno konštatovať, že **boli zistené riziká**, ktoré by mohli ovplyvniť riadne užívanie Priemyselného závodu č.s.1410 na parcele KN č.3858/22 v k.ú. Bardejov

Na liste vlastníctva č. 15 355 :

Poznámky :

Poznamenáva sa : UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Želetavská 1525/1, 140 92 Praha - Michle, ČR, IČ: 649 48 242, organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, Šancova 1/A, 813 33 Bratislava SR, IČO: 47251336 oznamuje **začatie výkonu záložného práva** podľa § 1511 ods.4 zákona č. 40/1964 Zb.- Občianskeho zákonníka, č. V-704/2019 zo dňa 20.03.2019 na nehnuteľnosti : parc. registra „C“ č. 3858/22 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1578 m2, parc. registra „C“ č. 3858/161 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3837 m2, parc. registra „C“ č. 3858/162 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1864 m2, parc. registra „C“ č. 3858/163 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 229 m2, parc. registra „C“ č. 3858/209 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 60 m2, stavba PRIEM. ZAVOD so súp. č. 1410 na parc. registra „C“ č. 3858/22 na podiel 1/1, podľa oznámenia o začatí výkonu záložného práva, č. P-194/2023, č.z. 1815/2023

C. Ďarchy:

Vlastník poradové číslo 1 :

Vklad záložného práva v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 92 Praha4-Michle, ČR, IČ: 649 48 242, organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s, pobočka zahr. banky, Šancova 1/A, 81333 Bratislava, SR, IČO: 47 251 336 k nehnuteľnosti: parcela C KN 3858/22 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1578 m2, parcela C KN 3858/161 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3837m2, parcela C KN 3858/162 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1864 m2, parcela C KN 3858/163 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 229 m2, parcela C KN 3858/209 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 60 m2, stavba priemyselný závod so súp. č. 1410 postavený na parcele C KN 3858/22 v podiele 1/1 na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. 000146A/CORP/2019 zo dňa 20.03.2019 - V 704/2019 zo dňa 15.04.2019

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

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:

0,4

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie vyjadruje vplyv polohy a ostatných faktorov vyplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti a kvalitu použitých , dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,40.

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami	II.	0,800	13	10,40
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	IV.	0,220	30	6,60
	časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti	III.	0,400	8	3,20
	nehuteľnosť vyžaduje opravu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	III.	0,400	7	2,80
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,400	10	4,00
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,800	9	7,20
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	1,200	6	7,20
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,400	5	2,00
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,200	6	7,20
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,800	7	5,60
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	II.	0,800	7	5,60
	železnica, autobus a miestna doprava				

13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	II.	0,800	10	8,00
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,400	8	3,20
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,800	9	7,20
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,400	8	3,20
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,220	7	1,54
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	III.	0,400	4	1,60
	bežný prenájom nehnuteľností				
19	Názor znalca	III.	0,400	20	8,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	96,94

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 96,94 / 180$	0,539
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 371\ 100,04 \text{ €} * 0,539$	200 022,92 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA**3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA**

Výpočet výnosovej hodnoty je v tomto prípade vykonaný na základe odhadovanej reálnej výšky nájomného v danej lokalite v danom čase a mieste porovnaním s realitným trhom v meste Bardejova a smernicou Mesta Bardejov o stanovení minimálneho nájomného v nebytových priestoroch vo vlastníctve mesta - www.bardejov.sk. Predložená nájomná zmluva medzi prenajímateľom a nájomcom nezohľadňuje výšku nájomného ponúkanú na realitnom trhu v Bardejove. Vzhľadom k tomu, že podľa § 2 odst. 1 bod g vyhl.č.492/2004 Z.z o stanovení všeobecnej hodnoty je všeobecnou hodnotou majetku výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal 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;** obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty použijeme pri priestoroch rozpätie **nižšie ako ponuka na realitnom trhu od 3,20€/m2/mesiac do 4,00 €/m2/mesiac.**

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.) Nájomné sadzby sa určia z uzatvorených nájomných zmlúv. Ak sa nájomné sadzby nedajú zistiť pre nedostatok podkladov alebo ak sa odlišujú od dosiahnuteľných výnosov pri riadnom obhospodarovaní majetku alebo stavby (príp. ich časti) nie sú v čase ohodnotenia prenajaté, vychádza sa z nájomných sadzieb, ktoré sa pri riadnom obhospodarovaní majetku dajú trvalo dosiahnuť.

Náklady na využívanie nehnuteľnosti sa určia podľa predložených dokladov, najmä platobného výmeru na daň z nehnuteľností, poisťnej zmluvy apod., prípadne odhadom z východiskovej hodnoty alebo hrubého výnosu s ohľadom na veľkosť majetku a predpokladanú výšku pri jeho riadnom obhospodarovaní. Do nákladov sa nezahŕňajú náklady, ktoré sú nájomníkom platené osobitne alebo náklady, o ktoré je znížená sadzba nájomného použitá pri výpočte hrubého výnosu.

Uvažované nájomné uvažované vo výpočte sa viaže na prenajímaný priestor a neobsahuje aj poplatky za služby, že celková dohodnutá výška nájomného je priamo vstupom do výpočtu hrubého výnosu. Následne pri zadávaní nákladov budeme v prevádzkových nákladoch nebudeme uvažovať s nákladmi na vykurovanie, dodávku a odvod vody a pod.

Hrubý výnos

Ku dňu miestneho šetrenia podľa vyjadrenia zástupcu zadávateľa a predložených podkladov nie sú uzatvorené žiadne nájomné zmluvy v stavbe Priemyselný závod č.s.1410 na parcele KN č.3858/22 – v neprenajatej stavbe č.s.1410 na parcele KN č.3858/22 pri posúdení vo vzťahu k reálne dosiahnuteľným nájomom je použité údaje realitného trhu a smernica Mesta Bardejov o minimálnej výške nájmu v nebytových priestorov mesta z ich webovej stránky www.bardejov.sk (porovnaním podľa polohy, druhu priestoru, štandardu priestoru).

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
Priemyselný závod č.s.1410					
1.NP	42,99*37,61*0,90	1 455,17	Kus	24,00	34 924,08

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku vypočítame podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{NP} = V\dot{S}H_{PMJ} \cdot \left[\frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_N \quad [€/rok]$$

kde:

$V\dot{S}H_{PMJ}$ - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m²],

k - základná úroková sadzba ECB , ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]

k_N - koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná (100+N)/100, kde N vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách), 21 %

n - obdobie predpokladanej návratnosti investície, 20 rokov.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	20% z 34 924,08	6 984,82

Hrubý výnos stavby: 34 924,08 - 6 984,82 = **27 939,26 €/rok**

Náklady

Prevádzkové náklady :

Daň z nehnuteľnosti - výmer pre r.2023 : 4 060, 25€/rok,

Poistenie nehnuteľnosti - zmluva o poistení : 215,33 €/rok.

Bežná údržba - odhadom z východiskovej hodnoty 0,5% z VH.

Správne náklady - odhadom 3 % z hrubého výnosu.

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
daň z nehnuteľností	4060,25	4 060,25
vecné poistenie a poistenie zákonnej zodpovednosti	215,33	215,33
Náklady na údržbu		
Na údržbu	0,50 % z 1 042 779,16	5 213,90
Správne náklady		
prenajímanie	3,00 % z 27 939,26	838,18
Náklady spolu:		10 327,66

Odhad straty

Odhad straty - 20 % z hrubého výnosu.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	20% z 27 939,26	5 587,85

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
27 939,26	10 327,66	5 587,85	12 023,75

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:	30 r.
Základná úroková sadzba ECB:	$i = 4,50 \%/rok$
Miera rizika:	$r = 2,00 \%/rok$
Zaťaženie daňou z príjmu:	$d = 1,73 \%/rok$
Úroková miera:	$u = 4,50 + 2,00 + 1,73 = 8,23 \%/rok$
Kapitalizačný úrokomer:	$k = 8,23 / 100 = 0,0823$

Likvidačná hodnota

Likvidačná hodnota (HL) sa vypočíta podľa vzťahu

$$HL = V\text{ŠH} - NL \quad [€],$$

kde

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

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		200 022,92
Likvidačné náklady:		

servis spojený s predajom	1,00 % z 200 022,92 €	2 000,23
Likvidačná hodnota:		198 022,69

Výnosová hodnota

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

$$HV = 12\,023,75 * \frac{(1+0,0823)^{30} - 1}{(1+0,0823)^{30} * 0,0823} + \frac{198\,022,69}{(1+0,0823)^{30}}$$

$$HV = 132\,475,56 + 18\,462,27 = 150\,937,83 \text{ €}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Kapitalizácia budúcich výnosov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom

Výnosová hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$HV = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} + \frac{HL}{(1+k)^n} \quad [€],$$

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]. Minimálna výška úrokovej miery v percentách sa rovná 1,5 násobku diskontnej sadzby zverejnenej Európskou centrálnou bankou (ECB) . Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.
- HL - likvidačná hodnota stavieb [€].

Technická hodnota stavieb (TH): 371 100,04 €

Výnosová hodnota (HV): 150 937,83 €

Určenie váh podľa W.Naegeliho:

Rozdiel:

$$R = \frac{TH - HV}{HV} * 100 = \frac{371\,100,04 - 150\,937,83}{150\,937,83} * 100 = 145,86\%$$

Váha technickej hodnoty: b = 1

Váha výnosovej hodnoty: a = 5

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

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

$$V\check{S}H_s = \frac{(5 * 150\,937,83) + (1 * 371\,100,04)}{5 + 1} = 187\,631,53 \text{ €}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	200 022,92
Kombinovaná metóda	187 631,53

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá kombinovaná metóda
VŠH stavieb = 187 631,53 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie

POPIS

Pozemok - parcely KN č. 3858/22, 3858/161, 3858/162, 3858/163 a 3858/209 sa nachádza po pravej strane účelovej komunikácie vzadu za areálom spoločnosti Charvát strojárne a.s.. Infraštruktúra je vhodná - možnosť napojenie na obecný vodovod, kanalizácia do verejnej siete, plyn a verejnú el. sieť. Pozemok je rovinný. Pozemok sa nachádza v priemyselnej zóne Bardejov. Bardejov - obec s počtom obyvateľov nad 15 000. V mieste je zvýšený záujem o kúpu obdobných nehnuteľností..

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3858/22	zastavaná plocha a nádvorie	1578,00	1/1	1578,00
3858/161	zastavaná plocha a nádvorie	3837,00	1/1	3837,00
3858/162	zastavaná plocha a nádvorie	1864,00	1/1	1864,00
3858/163	zastavaná plocha a nádvorie	229,00	1/1	229,00
3858/209	zastavaná plocha a nádvorie	60,00	1/1	60,00
Spolu výmera				7 568,00

Obec:

Bardejov

Východisková hodnota:

V_{H_{MJ}} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. priemyslové oblasti miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k _v koeficient intenzity využitia	5. nebytové stavby pre priemysel so štandardným vybavením	1,05

k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,10
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	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,90
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,10 * 1,50 * 2,90 * 1,00$	5,0243
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 5,0243$	50,04 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 3858/22	$1\ 578,00 \text{ m}^2 * 50,04 \text{ €/m}^2 * 1/1$	78 963,12
parcela č. 3858/161	$3\ 837,00 \text{ m}^2 * 50,04 \text{ €/m}^2 * 1/1$	192 003,48
parcela č. 3858/162	$1\ 864,00 \text{ m}^2 * 50,04 \text{ €/m}^2 * 1/1$	93 274,56
parcela č. 3858/163	$229,00 \text{ m}^2 * 50,04 \text{ €/m}^2 * 1/1$	11 459,16
parcela č. 3858/209	$60,00 \text{ m}^2 * 50,04 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 002,40
Spolu		378 702,72

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY nehnutelnosti a stavieb podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty stavby Priemyselný závod č.s.1410 na parcele KN č.3858/22 s príslušenstvom a pozemkom v k.ú. Bardejov, obec Bardejov, okres Bardejov. Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu **9.11.2023**, 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.

Podľa údajov zistených pri prieskume realitného trhu možno konštatovať, že doporučená všeobecná hodnota stavby Priemyselný závod č.s.1410 na parcele KN č. 3858/22 s príslušenstvom a pozemkom je porovnateľná s ponukou obdobných nehnuteľností v meste Bardejov.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Priemyselný závod č.s.1410 na pozemku - parcele KN č.3858/22	811 69	13 554,97	1 616,85	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Zastavaná plocha a nádvorie	3858/22	1 578,00
Zastavaná plocha a nádvorie	3858/161	3 837,00
Zastavaná plocha a nádvorie	3858/162	1 864,00
Zastavaná plocha a nádvorie	3858/163	229,00
Zastavaná plocha a nádvorie	3858/209	60,00

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu Priemyselného závodu č. s. 1410 s príslušenstvom a pozemkov parc. CKN č. 3858/22, 3858/161, 3858/162, 3858/163 a 3858/209 v k.ú. Bardejov, obec Bardejov, okres Bardejov.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

PREHĽAD

Prehľad všeobecných hodnôt v eurách stanovených rôznymi metódami

Názov	Stavby			Pozemky		
	Polohová diferenciácia	Kombinovaná metóda	Porovnávací metóda	Polohová diferenciácia	Výnosová metóda	Porovnávací metóda
Všetky stavby a pozemky	200 022,92	187 631,53	-	378 702,72	-	-

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Priemyselný závod č.s.1410 na pozemku - parcele KN č.3858/22	186 125,09
Vonkajšie úpravy	
Spevnené plochy z betónovej mazaniny na parcele KN č.3858/161	1 052,95
Spevnené plochy z asfaltu na parcele KN č.3858/161	453,49
Spolu za Vonkajšie úpravy	1 506,44
Spolu stavby	187 631,53
Pozemky	
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 3858/22 (1 578 m ²)	78 963,12
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 3858/161 (3 837 m ²)	192 003,48
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 3858/162 (1 864 m ²)	93 274,56
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 3858/163 (229 m ²)	11 459,16
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 3858/209 (60 m ²)	3 002,40
Spolu pozemky (7 568,00 m²)	378 702,72
Všeobecná hodnota celkom	566 334,25
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	566 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťstošestdesiatšesttisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

LV č.15 355 :

Poznámky :

Poznamenáva sa : UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Želetavská 1525/1, 140 92 Praha - Michle, ČR, IČ: 649 48 242, organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, Šancova 1/A, 813 33 Bratislava SR, IČO: 47251336 oznamuje začatie výkonu záložného práva podľa § 151l ods.4 zákona č. 40/1964 Zb.- Občianskeho zákonníka, č. V-704/2019 zo dňa 20.03.2019 na nehnuteľnosti : parc. registra „C“ č. 3858/22 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1578 m², parc. registra „C“ č. 3858/161 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3837 m², parc. registra „C“ č. 3858/162 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1864 m², parc. registra „C“ č. 3858/163 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 229 m², parc. registra „C“ č. 3858/209 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 60 m², stavba PRIEM. ZAVOD so súp. č. 1410 na parc. registra „C“ č. 3858/22 na podiel 1/1, podľa oznámenia o začatí výkonu záložného práva, č. P-194/2023, č.z. 1815/2023

C. Ľarchy:

Vlastník poradové číslo 1 :

Vklad záložného práva v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 92 Praha4-Michle, ČR, IČ: 649 48 242, organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s, pobočka zahr. banky, Šancova 1/A, 81333 Bratislava, SR, IČO: 47 251 336 k nehnuteľnosti: parcela C KN 3858/22 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1578 m², parcela C KN 3858/161 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3837m², parcela C KN 3858/162 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1864 m², parcela C KN 3858/163 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 229 m², parcela C KN 3858/209 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 60 m², stavba priemyselný závod so súp. č. 1410 postavený na parcele C KN 3858/22 v podiele 1/1 na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. 000146A/CORP/2019 zo dňa 20.03.2019 - V 704/2019 zo dňa 15.04.2019

V Bardejove, dňa 24.11.2023

Ing. Ján Mochnacký
znalec

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 17.10.2023 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty stavby Priemyselný závod č.s.1410 na pozemku - parcele KN č. 3858/22 s príslušenstvom a pozemok - parcely KN č.3858/22, 3858/161, 3858/162, 3858/163 a 3858/209 v k.ú. Bardejov, ul. Duklianskač.21, okres Bardejov za účelom speňazenia majetku spadajúceho do konkurznej podstaty formou dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti podľa zák.č.527/2002 Z.z o dobrovoľných dražbách v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti za účelom vykonania ohodnotenia nehnuteľnosti - opätovné ohodnotenie zo dňa 17.10.2023 vydaná spoločnosťou PRO aukcie s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 15 355, k.ú. Bardejov, obec Bardejov, okr. Bardejov zo dňa 3.8.2023 vytvorený cez katastrálny portál ÚGKaK SR
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č.3858/22 v k.ú. Bardejov, obec Bardejov, okr. Bardejov zo dňa 3.11.2023, vytvorená cez katastrálny portál ÚGKaK SR
- Nadobúdací doklad - kúpna zmluva a zmluva o zriadení vecného bremena medzi pôvodným a terajším vlastníkom zo dňa 21.7.2011, predmetom kúpy bola stavby - priemyselný závod na pozemku - parcele KN č.3858/22 s príslušenstvom a pozemkom - parcelami - KN č.3858/15, 3858/161, 3858/162, 3858/163, 3858/164 a 3858/165 za dohodnutú cenu 269 625,05 €.
- Stavebné povolenie číslo : ŽP 2013/03172 zo dňa 24.7.2013 na stavbu " Zariadenie na plazmové splynovanie odpadov Bardejov" na pozemku - parcele KN č.3858/22 a 3858/161 v k.ú.Bardejov vydané Mestom Bardejov. Zostava HIM pôvodného vlastníka SB Inmart , a.s. Bardejov, str.25 zo dňa 14.8.1998 s uvedením roku zaradenia stavby " hala invest.skladu", pol.č.144, inv.číslo : 13130076.
- Hlavná kniha organizácie Eko Tree, s.r.o. za obdobie 10/2023 , stavba v hodnote k 1.1.2023 v hodnote 46.106 € a pozemky v hodnote 98 016.94 €.
- Rozhodnutie č.13188/2023/32536 zo dňa 23.3.2023 vo veci dane z nehnuteľnosti za rok 2023 pre daňovníka Eko Tree, s.r.o, Duklianska 21, 085 01 Bardejov.
- Poistka č.511112114 medzi Allianz - Slovenská poisťovňa a.s.Bratislava a Eko Tree, s.r.o.Bardejov zo dňa 25.3.2019.
- Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti zo dňa 9.11.2023
- Zameranie a nákras skutkového stavu zo dňa 9.11.2023
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 9.11.2023
- Údaje z internetu : www.nehnuteľnosti.sk;

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval/a ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore. Stavebníctvo, odvetviach. Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľnosti pod evidenčným číslom 912391.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 56/2023.

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

Ing. Ján Mochňacký
znalec