

Znalec: Ing. Emília Hasíková,
mail:

, tel.: 02

, evidenčné číslo znalca: 2

Zadávateľ: Dražobná spoločnosť a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35 849 703, DIČ: 2021706280,
IČ DPH: SK2021706280

Číslo spisu (objednávky): 40105 zo dňa 11.2.2020

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 8/2020

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na LV č. 1772, v k.ú. Vyšná Šebastová, obec Vyšná Šebastová, okres Prešov a to:
pozemky parcely registra "C"

- parcela č. 682/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 650 m²,
- parcela č. 682/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 276 m²,
- parcela č. 682/3 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 174 m²,
- parcela č. 689/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 538 m²,
- parcela č. 689/13 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 480 m²,
- parcela č. 689/14 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 114 m²,
- parcela č. 689/15 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 2765 m²,
- parcela č. 689/17 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 212 m²,
- parcela č. 689/18 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 349 m²,
- parcela č. 689/19 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1904 m²,

stavby:

- výrobná hala č.s. 327 na parcelách č. 689/2, 689/13, 689/14,
- sklad bez súp. č. na parcelách č. 682/1, 682/2, 682/3, pre účel organizovania dobrovoľnej dražby.

Počet strán posudku (z toho príloh): 47 (14)

Počet vyhotovení: 5 + 1 CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 11.2.2020 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností zapísaných na LV č. 1772, v k.ú. Vyšná Šebastová, obec Vyšná Šebastová, okres Prešov a to: pozemky parcely registra "C"

- parcela č. 682/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 650 m²,
 - parcela č. 682/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 276 m²,
 - parcela č. 682/3 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 174 m²,
 - parcela č. 689/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 538 m²,
 - parcela č. 689/13 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 480 m²,
 - parcela č. 689/14 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 114 m²,
 - parcela č. 689/15 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 2765 m²,
 - parcela č. 689/17 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 212 m²,
 - parcela č. 689/18 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 349 m²,
 - parcela č. 689/19 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1904 m²,
- stavby:

- výrobná hala č.s. 327 na parcelách č. 689/2, 689/13, 689/14,
- sklad bez súp. č. na parcelách č. 682/1, 682/2, 682/3.

2. Účel znaleckého posudku: Organizovanie dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

13.2.2020

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

25.2.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Projekt stavby - dokumentácia k povoleniu na zmenu v užívaní stavby Výrobný areál TVAREKO Vyšná Šebastová, v rozsahu pôdorysy a rezy podlaží v M 1:200, vypracoval TRISTÁN studio, s.r.o. Vyšná Šebastová 138, júl 2016
- Oznámenia k ohláseniu drobnej stavby - studňa, oplotenie so vstupnou bránou, oprava strechy, podláh a výplňových otvorov a Rozhodnutie o zmene v užívaní stavby, ktoré vydali Obec Vyšná Šebastová - k nahliadnutiu
- Krycie listy pri realizácii stavebných úprav Výrobnej haly TVAREKO s.r.o. - k nahliadnutiu

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1772 k. ú. Vyšná Šebastová zo dňa 14.2.2020, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemky v k. ú. Vyšná Šebastová zo dňa 14.2.2020, vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie a náčrt skutočného stavu
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.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.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri 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 katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- 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:**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). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2019: $kcu=2,581$.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Nehnuteľnosť má výrobný charakter a pri výpočte sú použité koeficienty, ktoré charakterizujú aktuálny stav na relevantnom realitnom trhu. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je realizovaný, pretože nie sú k dispozícii potrebné podklady pre porovnanie. Kombinovaná metóda je použitá, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť s dosahovaním bežného výnosu formou prenájmu, a preto je možné výnosovú hodnotu vypočítať.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_s = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VSH_s = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

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

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie, pri výpočte sú použité koeficienty, ktoré zohľadňujú aktuálny stav nehnuteľnosti. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Výnosová hodnota pozemkov nie je počítaná, nakoľko daný typ nehnuteľnosti je bez dosahovania výnosu formou prenájmu.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_{POZ} = M \cdot (VH_{MJ} \cdot k_{PD}) \quad [€],$$

- kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku
 k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1772 v k. ú. Vyšná Šebastová. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:Parcely registra "C"

- parcela č. 682/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 650 m²,
- parcela č. 682/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 276 m²,
- parcela č. 682/3 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 174 m²,
- parcela č. 689/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 538 m²,
- parcela č. 689/13 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 480 m²,
- parcela č. 689/14 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 114 m²,
- parcela č. 689/15 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 2765 m²,
- parcela č. 689/17 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 212 m²,
- parcela č. 689/18 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 349 m²,
- parcela č. 689/19 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1904 m²,

Stavby

- výrobná hala č.s. 327 na parcelách č. 689/2, 689/13, 689/14,
- sklad bez súp. č. na parcelách č. 682/1, 682/2, 682/3,

B. Vlastníci:

1 TVAREKO s.r.o., Royova 16, 080 05 Prešov, SR
 spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:

- 1 Zmluva o zriadení záložného práva v prospech UniCredit Bank
- 1 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva

Iné údaje:

Bez zápisu

Poznámka:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 13.2.2020 za účasti majiteľa

Zameranie vykonané dňa 13.2.2020

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 13.2.2020

d) Technická dokumentácia:

Získaná projektová dokumentácia, bola porovnané so skutočným stavom. Boli zistené malé rozdiely skutočného vyhotovenia oproti projektovej dokumentácii: prístavba kompresorovne nebola zakreslená v projektovej dokumentácii.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných ani v geodetických údajoch katastra.

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

Stavby:

Výrobná hala č. s. 327 na parc. č. 689/2, 689/13, 689/14

Sklad bez súp. čísla na parc. č. 682/1, 682/2, 682/3

Príslušenstvo na parc. č. 689/15, 689/17, 689/18, 689/19 (ploty, vonkajšie úpravy a pod.)

Pozemky:

- parc. č. 682/1
- parc. č. 682/2
- parc. č. 682/3
- parc. č. 689/2
- parc. č. 689/13
- parc. č. 689/14
- parc. č. 689/15
- parc. č. 689/17
- parc. č. 689/18
- parc. č. 689/19

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

Stavby: nie sú

Pozemky: nie sú

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Výrobná hala č.s. 327, k.ú. Vyšná Šebastová

POPIS STAVBY

Výrobná hala je jednodňová hala, železobetónovej prefabrikovanej nosnej konštrukcie, z dvoch tretín výšky opláštenej betónovými panelmi, tretia tretina výšky cca. 3 m, je oplechovaná trapezovým plechom a to do výšky 2m a ostatná časť cca. 1m je bez opláštenia, zabezpečuje vetranie. Štítové steny sú oplechované trapezovým plechom až po strechu. Na nosných stĺpoch je umiestnená žeriavová dráha so žeriavom (žeriav nie je predmetom ohodnotenia, rovnako ako aj ostatná technológia haly pri výrobe železobetónových prefabrikátov).

Strecha je sedlového tvaru, s oceľovo-betónovými väzníkmi, s krytinou z vlnitého plechu, ktorý je uložený na pozdĺžne drevené trámy. V hale bola v roku 2010 postavená vstavba a k hale na severnej strane bola postavená prístavba kompresorovne.

K pôvodnému objektu haly sa nezachovala žiadna projektová dokumentácia, stavebné ani kolaudačné rozhodnutie, podľa stavebno - konštrukčného a materiálového riešenia sa predpokladá výstavba haly začiatkom 90-tych rokov 20. storočia, rok 1990.

Pri stavbách, ktoré majú vo zvislom alebo vodorovnom členení časť, ktorá sa typom konštrukcie alebo účelom výrazne líši podľa zatriedenia do klasifikácie stavieb (napr. výrobné haly s administratívnymi alebo technickými prístavbami a pod.), východisková hodnota sa môže vypočítať ako súčet ohodnotení jednotlivých častí. Pri vodorovnom delení sa obstavaný priestor základov a strechy, t. j. spoločných častí stavby, rozdelí podľa pomerov obstavaného priestoru vrchnej stavby jednotlivých častí.

Obdobným spôsobom sa postupuje pri vstavbách v halových objektoch. Obstavaný priestor halového objektu sa neznižuje o obstavaný priestor vstavby, výnimku tvorí zvisle oddeliteľná (samostatná) časť. V koeficiente vybavenosti halového objektu sa nezohľadňuje vybavenie vstavby a naopak.

Ak obstavaný priestor časti stavby, ktorá sa typom konštrukcie alebo účelom výrazne líši podľa zatriedenia do klasifikácie stavieb, tvorí nevýrazný podiel z celkového obstavaného priestoru stavby, ohodnotenie sa vykoná podľa prevažujúcej časti.

Dispozičné riešenie:

Stavba je jednopodlažná hala s jedným veľkým priestorom, v ktorom je vymurovaná vstavba s velínom, šatňou, WC, sprchou, a prístavba kompresorovne. Kompresorovňa sa hodnotí podľa prevažujúcej časti haly. Vstavba je hodnotená samostatne.

Technické riešenie:

- Základy - betónové pätky a pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - železobetónové prefabrikované stĺpy po obvode haly, v modulovej skladbe 4500mm, na ktorých je uložená žeriavová dráha so žeriavom (žeriav nie je predmetom ohodnotenia)
- Zastrešenie bez krytiny - oceľovo-betónové väzníky
- Krytina - vlnitý plech
- Kľampiarske konštrukcie - odpadové žľaby a zvody
- Schodisko - oceľové, ku žeriavovej dráhe, na vonkajšej strane obvodového plášťa
- Úpravy vonkajších povrchov - obvodové panely bez povrchovej úpravy
- Úpravy vnútorných povrchov - obvodové panely bez povrchovej úpravy
- Dvere a vráta - oceľové
- Okná - nie sú
- Podlahy - z vibroliatieho betónu
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - svetelná a motorická
- Bleskozvod je realizovaný

POPIS PRÍSTAVBY Z ROKU 2010

K výrobnej hale na severnej strane bola v roku 2010 postavená prístavba kompresorovne so samostatným vchodom. Jedná sa o jednopodlažnú stavbu murovanej tehlovej konštrukcie s plochou strechou, s krytinou z pozinkovaného plechu. Dispozíciu tvorí jedna miestnosť pre uloženie kompresora, s betónovou podlahou, vápennými omietkami, s jednoduchými oknami a s oceľovými vrátami.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 21 haly výrobné s 1, alebo viac žeriavovými dráhami o nosnosti hlavného zdvihu do 12,5 t
KS: 1251 Priemyselné budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Pôvodná stavba z roku 1990

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
dl. x š. x hzr (59,20*19,00*0,15)-1,21 Oz vstavby	167,51
hzr predstavuje zrovnanú hrúbku kubatúry základov haly stanovenú odborným odhadom"	
Vrchná stavba	
dl. x š. x v. 59,20*19,00*10,65	11 979,12
Zastrešenie	
dl. x š. x t. (59,20*19,00*2,78/2)-11,22 Ot vstavby	1 552,25
Obstavaný priestor pôvodnej stavby	13 698,88

Prístavba z roku 2010

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
kompresorovňa dl. x š. x hzr 3,55*2,70*0,20	1,92
hzr predstavuje zrovnanú hrúbku kubatúry základov stavby stanovenú odborným odhadom"	
Vrchná stavba	
kompresorovňa dl. x š. x v. 3,55*2,70*3,50	33,55
Zastrešenie	
kompresorovňa dl. x š. x t. 3,55*2,70*(0,2+0,1)/2	1,44
Obstavaný priestor prístavby	36,91

Obstavaný priestor stavby celkom: 13 735,79 m³

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 1 604 / 30,1260 = 53,24 €/m³

Koeficient konštrukcie: k_K = 0,998 (montovaná z dielcov betónových tyčových)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	59,20*19,00	1124,8	Repr. 10,65		10,65

Priemerná zastavaná plocha: (1124,8) / 1 = 1124,80 m²

Priemerná výška podlaží: (1124,8 * 10,65) / (1124,8) = 10,65 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1124,8) = 0,9413

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 10,65) = 0,7380

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	9,00	1,00	9,00	14,29
2	Zvislé konštrukcie	20,00	1,00	20,00	31,74
3	Stropy	8,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	15,87
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	4,76
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,59
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,00	0,00	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	0,00	0,00	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	1,00	1,00	1,59
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	4,76
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	3,17
13	Okná	5,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	7,94
15	Vykurovanie	1,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	8,00	1,00	8,00	12,70
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,59
18	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00

19	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
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	7,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		63,00	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 63,00 / 100 = 0,6300$$

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 2,581$$

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$$

$$VH = 53,24 \text{ €/m}^3 * 2,581 * 0,6300 * 0,9413 * 0,7380 * 0,998 * 0,95$$

$$VH = 57,0171 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Technický stav výrobné haly, ktorý je po čiastočnej rekonštrukcie z roku 2010, je dobrý. Výrobná hala je montovanej konštrukcie, životnosť je stanovená odborným odhadom 80 rokov. Výpočet opotrebenia je uskutočnený lineárnou metódou.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Výrobná hala č.s. 327, k.ú. Vyšná Šebastová	1990	30	50	80	37,50	62,50
Prístavba	2010	10	50	60	16,67	83,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1990		
Východisková hodnota	$57,0171 \text{ €/m}^3 * 13698,88 \text{ m}^3$	781 070,41
Technická hodnota	$62,50 \% \text{ z } 781 070,41 \text{ €}$	488 169,01
Prístavba z roku 2010		
Východisková hodnota	$57,0171 \text{ €/m}^3 * 36,91 \text{ m}^3$	2 104,50
Technická hodnota	$83,33 \% \text{ z } 2 104,50 \text{ €}$	1 753,68

Vyhodnotenie:

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1990	781 070,41	488 169,01
Prístavba z roku 2010	2 104,50	1 753,68
Spolu	783 174,91	489 922,69

2.1.2 Vstavba vo výrobnéj hale č.s. 327**POPIS STAVBY**

Vstavba sociálneho a hygienického zázemia je umiestnená na vnútornej strane obvodového plášťa, na južnej strane haly, vymurovaná z betónových debniacich tvárnic, so železobetónovým stropom, bez strechy.

Dispozičné riešenie:

Vstavba obsahuje: veľín, šatňu, WC, sprchu.

Technické riešenie:

- Základy - betónové
- Zvislé nosné konštrukcie - železobetónové prefabrikované šalovacie tvárnice hr. 20 cm
- Strop - železobetónová monolitická doska
- Strecha - nie je
- Úpravy vonkajších povrchov - bez povrchovej úpravy
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenné omietky, keramický obklad kúpeľne a WC
- Dvere - hladké
- Okná - plastové
- Podlahy - PVC, keramická dlažba
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - svetelná
- Vnútorné rozvody vody - rozvod vody plastovými rúrkami
- Vnútorné rozvody kanalizácia - odpadové potrubie od hygienických zariadení plastovým potrubím
- Ohrev teplej vody - elektrický bojler
- Kúrenie - elektrické konvektory
- Vybavenie kúpeľne a WC - sprcha, umývadlo, splachovací záchod kombi

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 21 budovy sociálnych a hygienických zariadení

KS: 1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
vstavba : podiel objemu vrch, stavby haly k objemu vrch, stavby vstavby 168,72/(11979,12/86,00) zo základov haly	1,21
Vrchná stavba	
vstavba dl, x š x v (7,90*4,10-(1,83*1,83/2))*2,80	86,00
Zastrešenie	
vstavba: podiel objemu vrch, stavby haly k objemu vrch, stavby vstavby 1563,47/(11979,12/86,00) z objemu zastrešenia haly	11,22
Obstavaný priestor stavby celkom	98,43

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,630 / 30,1260 = 87,30 \text{ €/m}^3$$

Koefficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	(7,90*4,10)-(1,83*1,83/2)	30,72	Repr. 2,80		2,8

Priemerná zastavaná plocha:

$$(30,72) / 1 = 30,72 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(30,72 * 2,8) / (30,72) = 2,80 \text{ m}$$

Koefficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 30,72) = 1,7013$$

Koefficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,8) = 1,0500$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cpi	Koef. štand. ks	Úprava podielu cpi * ks	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	9,13
2	Zvislé konštrukcie	22,00	0,80	17,60	22,93
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	15,65
4	Zastrešenie bez krytiny	5,00	0,00	0,00	0,00
5	Krytina strechy	2,00	0,00	0,00	0,00
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	7,82
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,00	0,00	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	3,91
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,91
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,50	7,50	9,78
14	Povrchy podláh	2,00	0,80	1,60	2,09
15	Vykurovanie	4,00	0,50	2,00	2,61
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	6,52
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,91
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,91
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,61
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	5,22
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	3,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		76,70	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 76,70 / 100 = 0,7670$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 2,581$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 87,30 €/m^3 * 2,581 * 0,7670 * 1,7013 * 1,0500 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 275,3956 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vstavba vo výrobnjej hale č.s. 327	2010	10	70	80	12,50	87,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	275,3956 €/m ³ * 98,43 m ³	27 107,19
Technická hodnota	87,50 % z 27 107,19 €	23 718,79

2.1.3 Sklad bez súp. čísla, na parc.č. 682/1, 682/2, 682/3, k.ú. Vyšná Šebastová

POPIS STAVBY

Sklad je dvojloďová hala, oceľovej konštrukcie, s plochou strechou z oceľových väzníkov, na ktorých je vlnitý plech. Bočné obvodové steny a stredová deliaca stena je betónovej konštrukcie do výšky cca. 3 m. Čelá haly sú otvorené a prístupné pre manipuláciu s autami. Podlahy sú betónové. Hala nie je napojená na žiadne siete.

K objektu tejto haly sa nezachovala žiadna projektová dokumentácia, stavebné ani kolaudačné rozhodnutie, podľa stavebno - konštrukčného a materialového riešenia a podľa opotrebenia sa predpokladá výstavba haly koncom 80-tych rokov 20. storočia, rok 1987.

Dispozičné riešenie:

Stavba je dvojloďová hala so šírkou lode cca. 11,1m

Technické riešenie:

- Základy - betónové pätky a pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - oceľové priehradové stĺpy
- Zastrešenie bez krytiny - oceľové priehradové väzníky
- Krytina - vlnitý plech
- Úpravy vonkajších povrchov - náter oceľových konštrukcií
- Úpravy vnútorných povrchov - náter oceľových konštrukcií
- Podlahy - betónové

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 64 haly pre skladovanie priemyslových polotovarov a surovín

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
dl. x š. x hzr 47,75*24,15*0,10	115,32
hzr predstavuje zrovnanú hrúbku kubatúry základov haly stanovenú odborným odhadom"	
Vrchná stavba	
dl. x š. x v. 47,75*24,15*8,30	9 571,25
Zastrešenie	
dl. x š. x t. 47,75*24,15*0,85	980,19
Obstavaný priestor stavby celkom	10 666,76

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,998 \text{ (montovaná z dielcov betónových tyčových)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	47,75*24,15	1153,16	Repr. 8,30		8,3

Priemerná zastavaná plocha:

$$(1153,16) / 1 = 1153,16 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(1153,16 * 8,3) / (1153,16) = 8,30 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1153,16) = 0,9408$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 8,3) = 0,8337$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	1,00	12,00	22,02
2	Zvislé konštrukcie	29,00	0,50	14,50	26,62
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	20,18
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	5,50
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	11,01
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	5,50
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	0,00	0,00	0,00
13	Okná	4,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	9,17
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	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		54,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 54,50 / 100 = 0,5450$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 2,581$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 43,19 €/m^3 * 2,581 * 0,5450 * 0,9408 * 0,8337 * 0,998 * 0,95$$

$$VH = 45,1782 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Technický stav výrobné haly, ktorý je po čiastočnej rekonštrukcie, je dobrý. Výrobná hala je montovanej konštrukcie, životnosť je stanovená odborným odhadom 60 rokov. Výpočet opotrebenia je uskutočnený lineárnou metódou.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad bez súp. čísla, na parc.č. 682/1, 682/2, 682/3, k.ú. Vyšná Šebastová	1987	33	27	60	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	45,1782 €/m ³ * 10666,76 m ³	481 905,02
Technická hodnota	45,00 % z 481 905,02 €	216 857,26

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot čelný na parc.č. 689/15, 689/18, 689/19

Predmetom ohodnotenia je plot čelný so vstupnými vrátami, na parcele KN - C č. 689/15, 689/18, 689/19, ktorý bol postavený v roku 2010 (časť plotu, ktorá je na cudzom pozemku nie je predmetom ohodnotenia). Plot je realizovaný na zabetónovaných oceľových stĺpoch, s výplňou zo strojového poplastovaného pletiva výšky 1,8 m, a dvoma plotovými vrátami zo strojového pletiva v rámoch.

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	23,50m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu: zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	42,30m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: $29,5 - 6,0 = 23,50 \text{ m}$
 Pohľadová plocha výplne: $23,5 * 1,8 = 42,30 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,581$
 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 [%]
Plot čelný na parc.č. 689/15, 689/18, 689/19	2016	4	36	40	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(23,50\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 42,30\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 2\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks}) * 2,581 * 0,95$	2 854,52
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 2 854,52 \text{ €}$	2 569,07

2.2.2 Studňa 1 na par. č. 689/15

Studňa 1, je umiestnená v západnej časti parcely KN - C č. 689/15 medzi halami, jedná sa o vŕtanú studňu s priemerom DN 200 mm, hĺbka 35m, realizovaná v roku 2010.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody
 KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: vŕtaná
 Hĺbka: 35 m
 Priemer: 200 mm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,581$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Rozpočtový ukazovateľ: 85,31 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa 1 na par. č. 689/15	2010	10	70	80	12,50	87,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(85,31 \text{ €/m} \cdot 35\text{m}) \cdot 2,581 \cdot 0,95$	7 321,15
Technická hodnota	87,50 % z 7 321,15 €	6 406,01

2.2.3 Studňa 2 na par. č. 689/19

Studňa 2 je umiestnená z južnej strany výrobnjej haly na parcele KN - C č. 689/19, jedná sa o vŕtanú studňu s priemerom DN 200 mm, hĺbka 45m, realizovaná v roku 2010.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody
 KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: vŕtaná
 Hĺbka: 45 m
 Priemer: 200 mm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,581$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Rozpočtový ukazovateľ: 85,31 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa 2 na par. č. 689/19	2010	10	70	80	12,50	87,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(85,31 \text{ €/m} \cdot 45\text{m}) \cdot 2,581 \cdot 0,95$	9 412,91
Technická hodnota	87,50 % z 9 412,91 €	8 236,30

2.2.4 Studňa 3 na par. č. 689/13

Studňa 3, je umiestnená vo výrobnjej hale na parcele KN - C č. 689/13, jedná sa o kopanú studňu z betónových skruží, s priemerom DN 800 mm, hĺbka 12m, realizovaná v roku 2010.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody
KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 12 m
Priemer: 800 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,581$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ:
do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
5-10 m hĺbky: 149,21 €/m
nad 10 m hĺbky: 204,47 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa 3 na par. č. 689/13	2010	10	90	100	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} \cdot 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} \cdot 5\text{m} + 204,47 \text{ €/m} \cdot 2\text{m}) \cdot 2,581 \cdot 0,95$	3 831,02
Technická hodnota	90,00 % z 3 831,02 €	3 447,92

2.2.5 Elektrická prípojka na parc. č. 689/19

Predmetom ohodnotenia je elektrická prípojka nízkeho napätia, vedená v zemi od výrobnjej haly po koniec pozemku KN - C parc. č. 689/19 (vlastnícky podložený), realizovaná v roku 2010.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
 Bod: 7.1. NN prípojky
 Položka: 7.1.v) káblková prípojka zemná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $525/30,1260 = 17,43 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $10,46 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 3,0 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,581$
 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 [%]
Elektrická prípojka na parc. č. 689/19	2010	10	30	40	25,00	75,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ bm} * (17,43 \text{ €/bm} + 0 * 10,46 \text{ €/bm}) * 2,581 * 0,95$	128,21
Technická hodnota	75,00 % z 128,21 €	96,16

2.2.6 Žumpa laminátová na parc.č. 689/17

Žumpa laminátovej konštrukcie s objemom 5 m³ (podľa predloženej rozpočtovej dokumentácie pri rekonštrukcii objektu), slúži pre odtok splaškov z hygienických miestností, je umiestnená pred výrobnou halou na južnej strane, na parc. KN - C č. 689/17, realizovaná v roku 2010.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: 5,00 m³ OP
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,581$
 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 [%]
Žumpa laminátová na parc.č. 689/17	2010	10	50	60	16,67	83,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,581 * 0,95$	1 322,58
Technická hodnota	$83,33 \% \text{ z } 1\,322,58 \text{ €}$	1 102,11

2.2.7 Žumpa betónová na parc.č. 689/15

Žumpa betónová na parcele KN - C č. 689/15 je umiestnená pred halou skladu na juhozápadnej strane, je realizovaná z betónovej monolitckej konštrukcie, s poklopom z prefabrikovaných železobetónových panelov, realizovaná v roku 1987 (odhad).

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $7,33 * 9,80 * 3,00 = 215,5 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,581$
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 [%]
Žumpa betónová na parc.č. 689/15	1987	33	47	80	41,25	58,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$215,5 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,581 * 0,95$	57 003,28
Technická hodnota	$58,75 \% \text{ z } 57\,003,28 \text{ €}$	33 489,43

2.2.8 Spevnené plochy betónové panely na parc.č. 689/15, 689/18, 689/19

Spevnená plocha z betónových panelov, je umiestnená pri vstupe do areálu na parcelách KN - C č. 689/15, 689/18, 689/19 (vlastnícky podložených), realizovaná v roku 1987 (odhad).

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: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.h) Cestné panely hrúbky 150 mm - vrátane podklad. vrstiev

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $630/30,1260 = 20,91 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $29,50 \cdot 28,00 = 826 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,581$
 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 betónové panely na parc.č. 689/15, 689/18, 689/19	1987	33	7	40	82,50	17,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$826 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 20,91 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,581 \cdot 0,95$	42 349,25
Technická hodnota	17,50 % z 42 349,25 €	7 411,12

2.2.9 Spevnené plochy asfaltové na parc.č. 689/15, 689/17, 689/18, 689/19

Spevnené asfaltové plochy na parcelách KN - C č. 689/15, 689/17, 689/18, 689/19 tvoria väčšinu vnútroareálových komunikácií, podľa situácie, realizované v roku 1987 (odhad). Plochy na cudzích pozemkoch vo výrobnom areáli sa nezapočítavajú.

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.b) Penetračný makadam hr. 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $248/30,1260 = 8,23 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $2010,0 - 4,0 \cdot 83,0 / 2 - 7,0 \cdot 24,0 - 4,0 \cdot 37,0 = 1528 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,581$
 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 asfaltové na parc.č. 689/15, 689/17, 689/18, 689/19	1987	33	7	40	82,50	17,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1528 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,23 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,581 * 0,95$	30 834,35
Technická hodnota	$17,50 \% \text{ z } 30\,834,35 \text{ €}$	5 396,01

2.2.10 Spevnené plochy zo štrkodrviny na parc.č. 689/15, 689/19

Spevnená plocha zo štrkodrviny, je umiestnená zo severnej a západnej strany výrobnéj haly na parcelách KN - C č. 689/15, 689/19 (vlastnícky podložených), realizovaná v roku 2010.

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: 8.1. Plochy s prašným povrchom
 Položka: 8.1.a) Štrkové do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $305/30,1260 = 10,12 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $27,35*5,0+19,0*5,0 = 231,75 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,581$
 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 zo štrkodrviny na parc.č. 689/15, 689/19	2010	10	20	30	33,33	66,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$231,75 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,12 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,581 * 0,95$	5 750,58
Technická hodnota	$66,67 \% \text{ z } 5\,750,58 \text{ €}$	3 833,91

2.2.11 Domáca vodáreň

Domáca vodáreň zabezpečuje vodu zo studne pre hygienické miestnosti, umiestnená vo vstavbe, realizovaná v roku 2010.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
 Bod: 1.7. Domáce vodárne (JKSO 814 2)
 Položka: 1.7.a) Darling - podľa výkonu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $6650/30,1260 = 220,74 \text{ €/Ks}$

Počet merných jednotiek: 1 Ks

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,581$

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 [%]
Domáca vodáreň	2010	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 220,74 \text{ €/Ks} * 2,581 * 0,95$	541,24
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 541,24 \text{ €}$	432,99

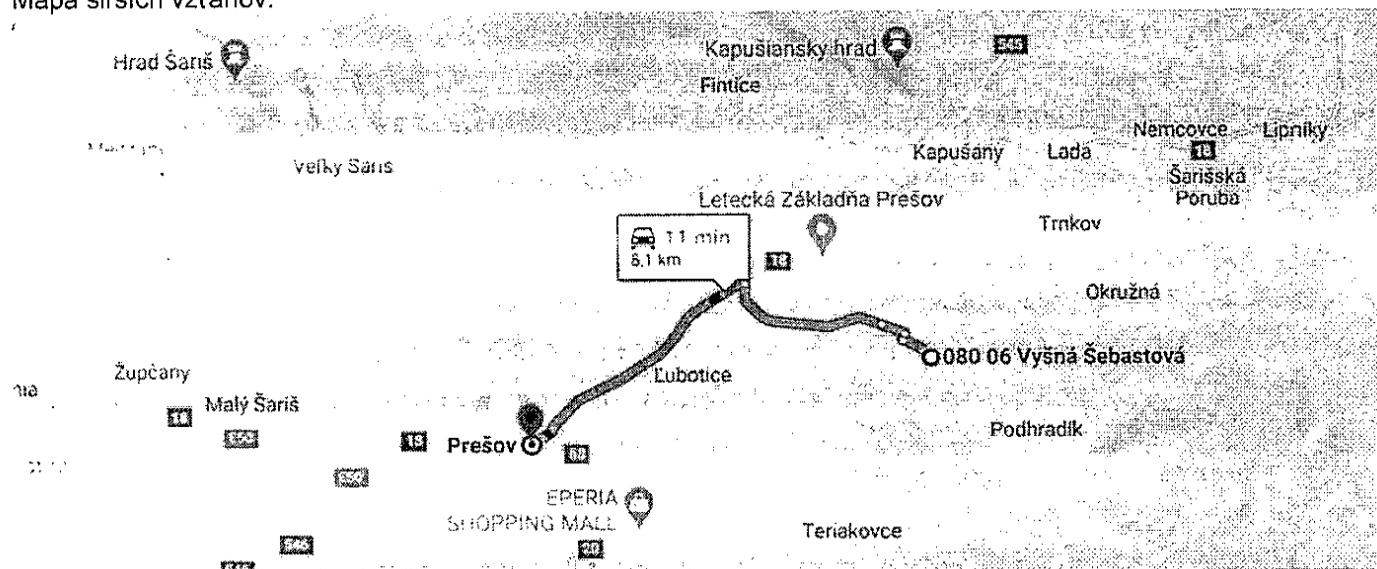
2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Výrobná hala č.s. 327, k.ú. Vyšná Šebastová	783 174,91	489 922,69
Vstavba vo výrobnéj hale č.s. 327	27 107,19	23 718,79
Sklad bez súp. čísla, na parc.č. 682/1, 682/2, 682/3, k.ú. Vyšná Šebastová	481 905,02	216 857,26
Plot čelný na parc.č. 689/15, 689/18, 689/19	2 854,52	2 569,07
Studňa 1 na par. č. 689/15	7 321,15	6 406,01
Studňa 2 na par. č. 689/19	9 412,91	8 236,30
Studňa 3 na par. č. 689/13	3 831,02	3 447,92
Elektrická prípojka na parc. č. 689/19	128,21	96,16
Žumpa laminátová na parc.č. 689/17	1 322,58	1 102,11
Žumpa betónová na parc.č. 689/15	57 003,28	33 489,43
Spevnené plochy betónové panely na parc.č. 689/15, 689/18, 689/19	42 349,25	7 411,12
Spevnené plochy asfaltové na parc.č. 689/15, 689/17, 689/18, 689/19	30 834,35	5 396,01
Spevnené plochy zo štrkodrviny na parc.č. 689/15, 689/19	5 750,58	3 833,91
Domáca vodáreň	541,24	432,99
Celkom:	1 453 536,21	802 919,77

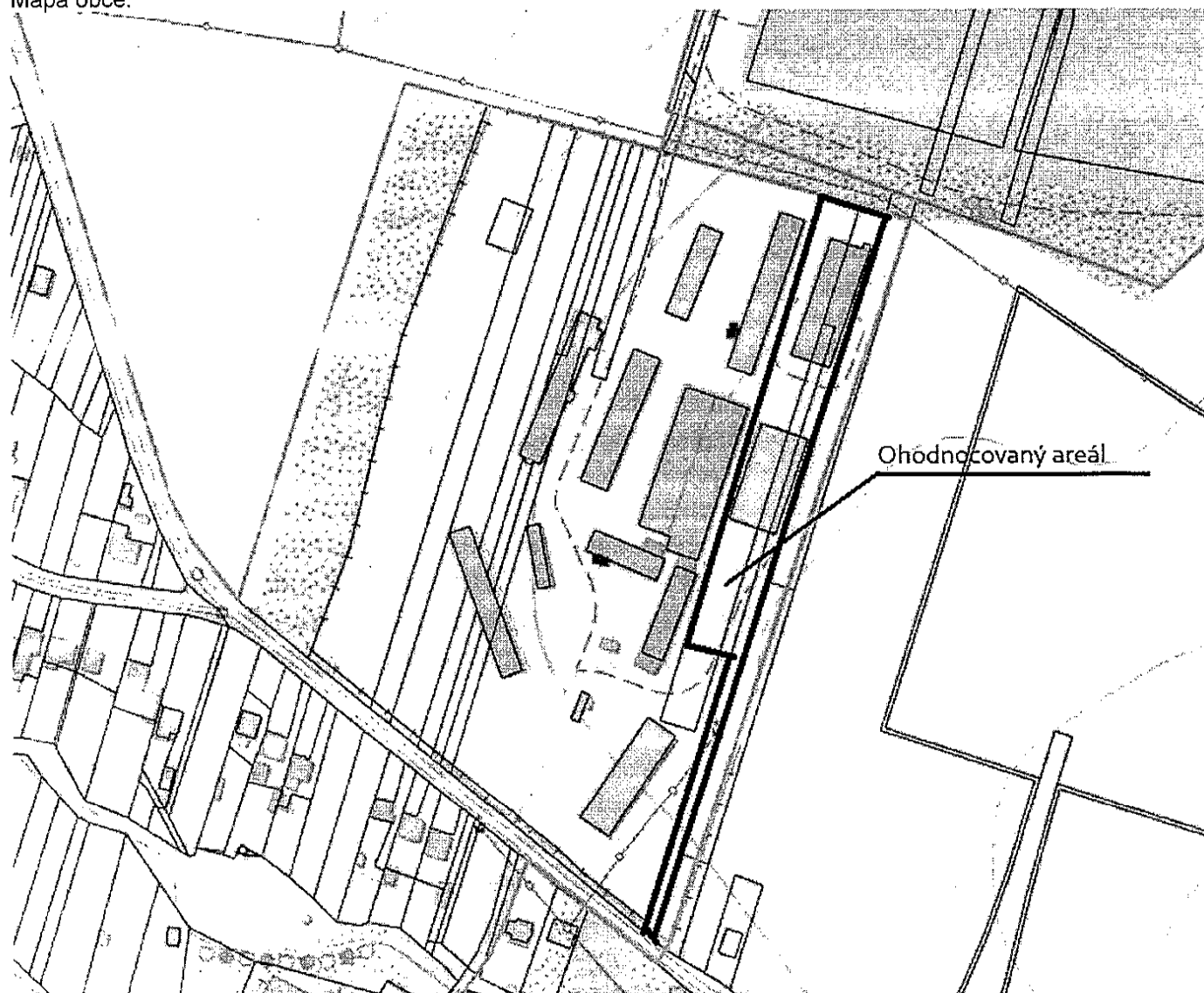
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Mapa širších vzťahov:



Mapa obce:



Obec Vyšná Šebastová sa nachádza cca. 8 km východne od centra krajského mesta Prešov, s dobrou dostupnosťou po vybudovaných cestných komunikáciách. Ohodnocovaný priemyselný areál je postavený v zastavanom území obce, v okrajovej časti, s možným priamym prístupom k verejnej komunikácii - k ceste III. triedy. V súčasnosti sa využíva vjazd do ohodnocovaného areálu cez dlhodobo využívané cesty bývalého komplexu poľnohospodárskeho družstva.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaný priemyselný areál sa v súčasnosti nevyužíva, ale môže byť využívaný i naďalej na projektovaný účel - na priemyselnú výrobu prípadne ako sklady. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

K danej nehnuteľnosti je v zmysle LV č. 1772 je zriadené záložné právo pre UniCredit Bank a exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva.

V danej lokalite neboli zistené žiadne iné riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemyselný areál výrobných hál sa nachádza v okrajovej časti obce Vyšná Šebastová, v lokalite s prevládajúcou zástavbou podobného typu, v rovinnom teréne, s rovnovážnym stavom dopytu a ponuky na trhu s nehnuteľnosťami. Haly sú v dobrom technickom stave, ktorý si vyžaduje len bežnú údržbu. Príslušenstvo nehnuteľnosti je bez dopadu na cenu nehnuteľnosti. Jedná sa o výrobný a prevádzkový objekt s parkoviskom a dvorom, orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám je čiastočne vhodná a čiastočne menej vhodná. V mieste stavby je malá hustota obyvateľstva. Miera evidovanej nezamestnanosti k 31.12.2019 v okrese Prešov podľa UPSVaR je 5 - 8%. Možnosť napojenia na inžinierske siete - elektrická energia. Voda zo studne. Kanalizácia do žumpy. Obec je prepojená s mestom autobusovou dopravou, v obci sa nachádza obecný úrad, škôlka, obchod so zmiešaným tovarom. Rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobná. Lokalita s bežným hlukom a prašnosťou od dopravy. V okolí nehnuteľnosti je prírodná lokalita vo vzdialenosti do 1 km. Lokalita bez zmeny v územnom pláne, s bežným prenájomom. Jedná sa o dobrú nehnuteľnosť.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,3.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

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.	0,300	13	3,90
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,165	30	4,95
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,600	8	4,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,300	7	2,10
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom a dvorom	I.	0,900	10	9,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,600	9	5,40
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	0,900	6	5,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,165	7	1,16
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,165	7	1,16
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,165	10	1,65
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,300	8	2,40
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	9	5,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,165	7	1,16
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,300	4	1,20
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	0,600	20	12,00
	Spolu			180	72,77

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 72,77 / 180$	0,404
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 802\,919,77 \text{ €} * 0,404$	324 379,59 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA**3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA**

Výnosová hodnota je stanovená kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia úžitkovosti. Odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos z prenájmu so zohľadnením kapitalizovaného odpisu. Úroková miera v sebe zahŕňa úrokovú sadzbu ECB vo výške 0,00 % , mieru rizika vo 5,0 % a daňové zaťaženie daňou z príjmu právnických osôb 21%, ktorá je vo výpočte zohľadnená daňovým zaťažením $d = (i+r) * (100/(100-21)) - (i+r) = 1,33 \%$.

Hrubý výnos

Nehnuteľnosť v čase ohodnotenia nie je prenajatá, preto sa vychádza z nájomných sadzieb, ktoré sa pri riadnom obhospodarovaní majetku dajú trvalo dosiahnuť v mieste a čase. Jedná sa o nehnuteľnosti výrobného aj skladového charakteru, s príslušnými pozemkami, ktoré slúžia prevažne ako dopravné komunikácie k oboch halám, bez ktorých nie je možný prístup k týmto halám, v oplotenom areáli, s jedným vstupom. Pozemky sú neoddeliteľnou súčasťou prevádzkovania hál a prístupu k týmto halám, preto nie sú samostatne prenajímateľné. Výška nájomného za nehnuteľnosti podobného typu sa líši podľa lokality, konštrukčno - materiálového vyhotovenia, kvality vybavenia haly, či sa jedná o haly bez pozemku, alebo haly s príslušným pozemkom, či dvorom, kde je už zahrnutý aj pozemok. Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa skladá z dvoch hál s príslušnými pozemkami v samostatnom dvore, ktoré sa môžu využívať len ako celok. Hrubý výnos sa vypočíta za predpokladu 100% prenajatia hál. Ako podklad k stanoveniu hrubého výnosu bolo použité bežne dostupné nájomné podobných nehnuteľností výrobného charakteru s dvorom, ktoré sa dajú v danej lokalite dosiahnuť, a to pre haly vo výške 2,60 Eur/m²/mesiac (31,20 Eur/m²/rok) za podlahovú plochu a pre sklad vo výške 1,20 Eur/m²/mesiac (14,40 Eur/m²/rok) za podlahovú plochu, za predpokladu, že nájomca znáša všetky náklady súvisiace s užívaním nehnuteľnosti (elektrická energia, drobné opravy prenajatých priestorov, všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona o požiarnej ochrane a zákona o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci). Podlahová plocha predstavuje 90% plochy zastavanej stavbou.

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ]/rok	Nájomné spolu [€/rok]
Výrobná hala	1124,80*0,9	1 012,32	m ²	31,20	31 584,38
Sklad	1153,16*0,9	1 037,84	m ²	14,40	14 944,90
Hrubý výnos spolu:					46 529,28

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

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

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	5% z 46 529,28	2 326,46

Hrubý výnos stavby: 46 529,28 - 2 326,46 = 44 202,82 €/rok

Náklady

Prevádzkové náklady:

Daň z nehnuteľnosti podľa VZN č. 1/7/2015 Vyšná Šebastová je za pozemky : zastavané plochy a nádvorcia 1,85 Eur/m², s ročnou sadzbou dane 0,5%, a za priemyselné stavby je 1,0 Eur/m².

Poistenie 0,1% z východiskovej hodnoty.

Náklady na údržbu: 1,0% z východiskovej hodnoty

Správne náklady: 1,0% z hrubého výnosu

Kapitalizovaný odpis sa vypočíta ako podiel východiskovej hodnoty jednotlivých stavieb (VH) a základnej životnosti stavieb (ZZ) so zohľadnením úrokovej miery.

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
daň z nehnuteľnosti - pozemky	$5230 \cdot 1,85 \cdot 0,5 / 100$	48,38
daň z nehnuteľnosti - stavby	$2232 \cdot 1,0$	2 232,00
poistenie	$0,10 \% \text{ z } 1\,453\,536,21$	1 453,54
Náklady na údržbu		
bežná údržba	$1,00 \% \text{ z } (1\,453\,536,21 \cdot 1,2)$	17 442,43
Správne náklady		
náklady na správu	$1,00 \% \text{ z } 44\,202,82$	442,03
Odpisy		
Žumpa betónová na parc.č. 689/15	$57\,003,28 \cdot 0,0633 / (80)$	45,10
Domáca vodáreň	$541,24 \cdot 0,0633 / (50)$	0,69
Plot čelný na parc.č. 689/15, 689/18, 689/19	$2\,854,52 \cdot 0,0633 / (40)$	4,52
Vstavba vo výrobnéj hale č.s. 327	$27\,107,19 \cdot 0,0633 / (80)$	21,45
Studňa 2 na par. č. 689/19	$9\,412,91 \cdot 0,0633 / (80)$	7,45
Studňa 3 na par. č. 689/13	$3\,831,02 \cdot 0,0633 / (100)$	2,43
Elektrická prípojka na parc. č. 689/19	$128,21 \cdot 0,0633 / (40)$	0,20
Žumpa laminátová na parc.č. 689/17	$1\,322,58 \cdot 0,0633 / (60)$	1,40
Spevnené plochy betónové panely na parc.č. 689/15, 689/18, 689/19	$42\,349,25 \cdot 0,0633 / (40)$	67,02
Spevnené plochy asfaltové na parc.č. 689/15, 689/17, 689/18, 689/19	$30\,834,35 \cdot 0,0633 / (40)$	48,80
Spevnené plochy zo štrkodrviny na parc.č. 689/15, 689/19	$5\,750,58 \cdot 0,0633 / (30)$	12,13
Výrobná hala č.s.327, k.ú. Vyšná Šebastová	$783\,174,91 \cdot 0,0633 / (80)$	619,69
Sklad bez súp. čísla, na parc.č. 682/1, 682/2, 682/3, k.ú. Vyšná Šebastová	$481\,905,02 \cdot 0,0633 / (60)$	508,41
Studňa 1 na par. č. 689/15	$7\,321,15 \cdot 0,0633 / (80)$	5,79
Náklady spolu:		22 963,46

Odhad straty

Odhad straty je určený vo výške 15 % z hrubého výnosu zníženého o podiel výnosu pozemku. Odhad straty objektívizuje riziko prenajatia objektu počas celého obdobia výnosovosti.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	$15\% \text{ z } 44\,202,82$	6 630,42

Disponibilný výnos

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
44 202,82	22 963,46	6 630,42	14 608,94

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba kapitalizácie: Neobmedzená
 Základná úroková sadzba ECB: $i = 0,00 \text{ \%/rok}$
 Miera rizika: $r = 5,00 \text{ \%/rok}$
 Zaťaženie daňou z príjmu: $d = 1,33 \text{ \%/rok}$
 Úroková miera: $u = 0,00 + 5,00 + 1,33 = 6,33 \text{ \%/rok}$
 Kapitalizačný úrokomer: $k = 6,33 / 100 = 0,0633$
 Výnosová hodnota
 $HV = (OZ / k) = 14 608,94 / 0,0633 = 230 788,94 \text{ €}$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH): 802 919,77 €
 Výnosová hodnota (HV): 230 788,94 €

Určenie váh podľa Neageliho:

Rozdiel:

$$R = \frac{TH - HV}{HV} * 100 = \frac{802\,919,77 - 230\,788,94}{230\,788,94} * 100 = 247,90\%$$

Váha technickej hodnoty: $b = 1$

Váha výnosovej hodnoty: $a = 5$

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

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

$$V\dot{S}H_s = \frac{(5 * 230\,788,94) + (1 * 802\,919,77)}{5 + 1} = 326\,144,08 \text{ €}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	324 379,59
Kombinovaná metóda	326 144,08

Ako vhodná metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb bola vybratá kombinovaná metóda, ktorá najviac vystihuje všeobecnú hodnotu, ako výslednú objektivizovanú hodnotu nehnuteľností, 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.

VŠH stavieb = 326 144,08 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky v zastavanom území obce Vyšná Šebastová, s počtom obyvateľov do 5000, ktorá je vzdialená od krajského mesta Prešov cca. 8 km do centra mesta, preto je tu zvýšený záujem o kúpu nehnuteľnosti pre priemysel do 60%, ktorý vyplýva z blízkosti krajského mesta Prešov. Vzhľadom k vzdialenosti a dopravnej dostupnosti stanovujem na 50% z východiskovej hodnoty krajského mesta. Jedná sa o lokalitu v zástavbe priemyselných budov podobného typu, s nižším štandardom vybavenia. Dopravná dostupnosť obce je autobusovou dopravou. Funkčné využitie pozemku podľa platného územného plánu obce sa jedná o plochy priemyselných areálov. Pozemok je priamo napojený na inžinierske siete: elektrická energia. Voda zo studne. Kanalizácia do žumpy.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
682/1	zastavané plochy a nádvoria	650,00	1/1	650,00
682/2	zastavané plochy a nádvoria	276,00	1/1	276,00
682/3	zastavané plochy a nádvoria	174,00	1/1	174,00
689/2	zastavané plochy a nádvoria	538,00	1/1	538,00
689/13	zastavané plochy a nádvoria	480,00	1/1	480,00
689/14	zastavané plochy a nádvoria	114,00	1/1	114,00
689/15	zastavané plochy a nádvoria	2765,00	1/1	2765,00
689/17	zastavané plochy a nádvoria	212,00	1/1	212,00
689/18	zastavané plochy a nádvoria	349,00	1/1	349,00
689/19	zastavané plochy a nádvoria	1904,00	1/1	1904,00
Spolu výmera				7 462,00

Obec:

Vyšná Šebastová

Východisková hodnota:

VH_{Mj} = 50,00% z 26,56 €/m² = 13,28 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80
k _v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	1,00
k _o koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
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	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	1,00
k _z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _r koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,85 * 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,00$	0,7480
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 13,28 \text{ €/m}^2 * 0,7480$	9,93 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 682/1	$650,00 \text{ m}^2 * 9,93 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 454,50
parcels č. 682/2	$276,00 \text{ m}^2 * 9,93 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 740,68
parcels č. 682/3	$174,00 \text{ m}^2 * 9,93 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 727,82
parcels č. 689/2	$538,00 \text{ m}^2 * 9,93 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 342,34
parcels č. 689/13	$480,00 \text{ m}^2 * 9,93 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 766,40
parcels č. 689/14	$114,00 \text{ m}^2 * 9,93 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 132,02
parcels č. 689/15	$2 765,00 \text{ m}^2 * 9,93 \text{ €/m}^2 * 1/1$	27 456,45
parcels č. 689/17	$212,00 \text{ m}^2 * 9,93 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 105,16
parcels č. 689/18	$349,00 \text{ m}^2 * 9,93 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 465,57
parcels č. 689/19	$1 904,00 \text{ m}^2 * 9,93 \text{ €/m}^2 * 1/1$	18 906,72
Spolu		74 097,66

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

OTÁZKY ZADÁVATEĽA:

Podľa objednávky zo dňa 11.2.2020 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností zapísaných na LV č. 1772, v k.ú. Vyšná Šebastová, obec Vyšná Šebastová, okres Prešov a to: pozemky parcely registra "C"

- parcela č. 682/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 650 m²,
 - parcela č. 682/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 276 m²,
 - parcela č. 682/3 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 174 m²,
 - parcela č. 689/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 538 m²,
 - parcela č. 689/13 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 480 m²,
 - parcela č. 689/14 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 114 m²,
 - parcela č. 689/15 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 2765 m²,
 - parcela č. 689/17 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 212 m²,
 - parcela č. 689/18 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 349 m²,
 - parcela č. 689/19 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1904 m²,
- stavby:

- výrobná hala č.s. 327 na parcelách č. 689/2, 689/13, 689/14,
- sklad bez súp. č. na parcelách č. 682/1, 682/2, 682/3.

ODPOVEĎ:

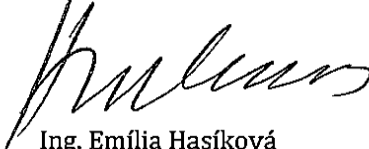
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Výrobná hala č.s. 327, k.ú. Vyšná Šebastová	199 005,42
Vstavba vo výrobnej hale č.s. 327	9 634,52
Sklad bez súp. čísla, na parc.č. 682/1, 682/2, 682/3, k.ú. Vyšná Šebastová	88 086,90
Plot čelný na parc.č. 689/15, 689/18, 689/19	1 043,55
Studňa 1 na par. č. 689/15	2 602,11
Studňa 2 na par. č. 689/19	3 345,57
Studňa 3 na par. č. 689/13	1 400,54
Elektrická prípojka na parc. č. 689/19	39,06
Žumpa laminátová na parc.č. 689/17	447,67
Žumpa betónová na parc.č. 689/15	13 603,33
Spevnené plochy betónové panely na parc.č. 689/15, 689/18, 689/19	3 010,38
Spevnené plochy asfaltové na parc.č. 689/15, 689/17, 689/18, 689/19	2 191,85
Spevnené plochy zo štrkodrviny na parc.č. 689/15, 689/19	1 557,33
Domáca vodáreň	175,88
Spolu stavby	326 144,08
Pozemky	
C-KN - parc. č. 682/1 (650 m ²)	6 454,50
C-KN - parc. č. 682/2 (276 m ²)	2 740,68
C-KN - parc. č. 682/3 (174 m ²)	1 727,82
C-KN - parc. č. 689/2 (538 m ²)	5 342,34

C-KN - parc. č. 689/13 (480 m ²)	4 766,40
C-KN - parc. č. 689/14 (114 m ²)	1 132,02
C-KN - parc. č. 689/15 (2 765 m ²)	27 456,45
C-KN - parc. č. 689/17 (212 m ²)	2 105,16
C-KN - parc. č. 689/18 (349 m ²)	3 465,57
C-KN - parc. č. 689/19 (1 904 m ²)	18 906,72
Spolu pozemky (7 462,00 m ²)	74 097,66
Všeobecná hodnota celkom	400 241,74
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	400 000,00

Slovom: Štyristotisíc Eur

V Strážskom dňa 25.02.2020


Ing. Emília Hasíková

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. 40105 zo dňa 11.2.2020 - 2 A4
2. Kópia z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 1772, k.ú. Vyšná Šebastová, obec Vyšná Šebastová, okres Prešov, zo dňa 14.2.2020, vytvorené cez katastrálny portál - 2 A4
3. Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Vyšná Šebastová, obec Vyšná Šebastová, okres Prešov, zo dňa 14.2.2020, vytvorené cez katastrálny portál - 1 A4
4. Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti zo dňa 13.2.2020 - 4 A4
5. Pôdorys a rez Výrobnej haly v M 1:200 - 1 A3
6. Pôdorys a rez Skladu v M 1:200 - 1 A3
7. Situácia v M 1:1000 1 A3
8. Fotodokumentácia - 2 A4

DRAŽOBNÁ SPOLOČNOSŤ, a.s.

Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35 849 703, DIČ: 2021706280, IČ DPH: SK2021706280
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka: 3070/B
www.drazobnaspolocnost.sk
zaujem@drazobnaspolocnost.sk

Ing. Emília Hasíková

V Bratislave, dňa 11.02.2020
Vybavuje: Dušan Dičér, 02/59490131

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Naša značka: 40105

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa. Predmetom ocenenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:

LV č.	Katastr. odbor okr. úradu	Katastrálne územie	Obec
1772	Prešov	VYŠNÁ ŠEBASTOVÁ	Vyšná Šebastová

Pozemky parcely registra "C":

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m2/	LV č.
682/1	zastavaná plocha a nádvorie	650	1772
682/2	zastavaná plocha a nádvorie	276	1772
682/3	zastavaná plocha a nádvorie	174	1772
689/2	zastavaná plocha a nádvorie	538	1772
689/13	zastavaná plocha a nádvorie	480	1772
689/14	zastavaná plocha a nádvorie	114	1772
689/15	zastavaná plocha a nádvorie	2765	1772
689/17	zastavaná plocha a nádvorie	212	1772
689/18	zastavaná plocha a nádvorie	349	1772
689/19	zastavaná plocha a nádvorie	1904	1772

Stavby:

Súpisné číslo	Parcelné číslo	Popis stavby	LV č.
327	689/2	výrobná hala	1772
327	689/13	výrobná hala	1772
327	689/14	výrobná hala	1772
bez súp. č.	682/1	sklad	1772
bez súp. č.	682/2	sklad	1772
bez súp. č.	682/3	sklad	1772

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

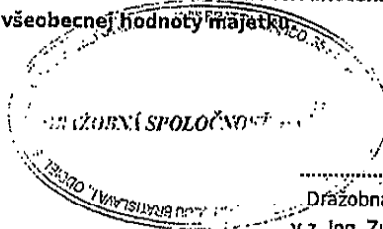
Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

13.02.2020 o 12:00 hod.

V prípade, že Vám vlastníkom ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“. V tomto prípade Vás žiadame o zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií do 7 kalendárnych dní odo dňa obhliadky na adresy zp@drazobnaspolocnost.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách + CD (so znaleckým posudkom v súboroch word a hypo a príslušnou fotodokumentáciou). Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



Dražobná spoločnosť a.s.
v z. Ing. Zuzana Pruszkayová

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

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

Okres: Prešov

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: VYŠNÁ ŠEBASTOVÁ

Dátum vyhotovenia 14.02.2020

Katastrálne územie: Vyšná Šebastová

Čas vyhotovenia: 10:09:16

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1772

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
682/ 1	650	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		
682/ 2	276	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		
682/ 3	174	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		
689/ 2	538	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
689/ 13	480	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
689/ 14	114	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
689/ 15	2765	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
689/ 17	212	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
689/ 18	349	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
689/ 19	1904	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
327	689/ 2	20	výrobná hala		1
327	689/ 13	20	výrobná hala		1
327	689/ 14	20	výrobná hala		1
	682/ 1	20	sklad		1
	682/ 2	20	sklad		1
	682/ 3	20	sklad		1

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1

1 / 1

IČO :

Poznámka

P 255/2019 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľností na dobrovoľnej dražbe zo dňa 25.7.2019 (zákaz nakladať s nehnuteľnosťou), od: Dražobná spoločnosť, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35849703, na stavbu - sklad bez súpisného čísla na parcele C KN 682/1, CKN 682/2, CKN 682/3 a stavbu - výrobná hala s.č. 327 na parcele C KN 689/2, CKN 689/13, CKN 689/14 a na parcely CKN 682/1, 682/2, 682/3, 689/2, 689/13, 689/14, 689/15, 689/17, 689/18, 689/19 vlastníka pod B1 v podiele 1/1 - číslo zmeny 267/2019

Titul nadobudnutia

V 1639/2015 Kúpna zmluva. -pvz 93/15

Titul nadobudnutia

V 1189/2015 Kúpna zmluva. -pvz 113/15

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

IČO :

Titul nadobudnutia	Z 1789/2017 Žiadosť, Rozhodnutie obce Vyšná Šebastová č. SÚ-S/12337/2016/479-Ja/180 zo dňa 11.1.2017. -pvz 125/17
Titul nadobudnutia	V 7233/2015 Kúpna zmluva, povolená dňa 24.2.2016. -číslo zmeny 61/16
Titul nadobudnutia	V 8459/2015 Kúpna zmluva, povolená dňa 10.3.2016. -číslo zmeny 89/16
Titul nadobudnutia	V-3487/2018 Kúpna zmluva, povolená dňa 31.5.2018. -číslo zmeny 260/18
Titul nadobudnutia	V-3488/2018 Kúpna zmluva, povolená dňa 31.5.2018. -číslo zmeny 261/18

ČASŤ C: ĎALŠIE

Por.č.:

- 1 V 1600/2015 Zmluva o zriadení záložného práva č.000166B/SB/2015 pre UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4-Michle, ČR, IČO: 64948242, organizačná zložka :UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A,813 33 Bratislava, IČO:47251336 na stavby : výrobná hala s.č. 327 na parcele C KN 689/2, CKN 689/13 a CKN 689/14 a sklad na parcele C KN 682/1, CKN 682/2 a CKN 682/3. -pvz 84/15, -pvz 93/15, -pvz 125/17, -pvz 260/18
- 1 V-8190/2016 Zmluva o zriadení záložného práva č. 001167A/CORP/2016 pre UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4-Michle, ČR, IČO: 64948242, organizačná zložka :UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, IČO:47251336, Šancová 1/A,813 33 Bratislava, SR na stavbu - sklad bez súpisného čísla na parcele C KN 682/1, CKN 682/2 a CKN 682/3 a stavbu - výrobná hala s.č. 327 na parcele C KN 689/2, CKN 689/13 a CKN 689/14 a na parcely CKN 682/3, CKN 689/13, CKN 689/19 (vytvorené G.P.č. 22/18, G1-469/18), vklad povolený dňa 3.7.2017. -číslo zmeny 124/17, -číslo zmeny 125/17, číslo zmeny 260/18
- 1 V-1095/2019 Zmluva o zriadení záložného práva č. 001167E/CORP/2016 pre UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4-Michle, ČR, IČO: 64948242, organizačná zložka :UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, IČO:47251336, Šancová 1/A,813 33 Bratislava, SR na parcely C KN 682/1, C KN 689/2, C KN 689/14, C KN 689/15, C KN 689/17, C KN 689/18, povolená dňa 6.3.2019. -číslo zmeny 79/19
- 1 Z 5658/2019 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 419EX 424/19 zo dňa 16.09.2019 od JUDr. Michaela Zubal' Burdová, s.e., Štefánikova 18, 066 01 Humenné na parcely CKN 682/1, 682/2, 682/3, 689/2, 689/13, 689/14, 689/15, 689/17, 689/18, 689/19 a stavby - sklad bez súpisného čísla na parcelách C KN 682/1, CKN 682/2 a CKN 682/3, výrobná hala s.č. 327 na parcelách C KN 689/2, CKN 689/13 a CKN 689/14. -číslo zmeny 340/19
- 1 Z 6050/2019 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 419EX 424/19 zo dňa 02.10.2019 od JUDr. Michaela Zubal' Burdová, s.e., Štefánikova 18, 066 01 Humenné na parcely CKN 682/1, 682/2, 682/3, 689/2, 689/13, 689/14, 689/15, 689/17, 689/18, 689/19 a stavby - sklad bez súpisného čísla na parcelách C KN 682/1, CKN 682/2 a CKN 682/3, výrobná hala s.č. 327 na parcelách C KN 689/2, CKN 689/13 a CKN 689/14. -číslo zmeny 355/19
- 1 Z 6538/2019 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 419EX 118/18 zo dňa 07.02.2019: od JUDr. Michaela Zubal' Burdová, Štefánikova 18, 066 01 Humenné na parcely CKN 682/1, 682/2, 682/3, 689/2, 689/13, 689/14, 689/15, 689/17, 689/18, 689/19 a stavby - sklad bez súpisného čísla na parcelách C KN 682/1, CKN 682/2 a CKN 682/3, výrobná hala s.č. 327 na parcelách C KN 689/2, CKN 689/13 a CKN 689/14 vlastníka pod B1 v podiele 1/1 - číslo zmeny 380/2019
- 1 Z 6539/2019 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 419EX 510/18 zo dňa 28.02.2019: od JUDr. Michaela Zubal' Burdová, Štefánikova 18, 066 01 Humenné na parcely CKN 682/1, 682/2, 682/3, 689/2, 689/13, 689/14, 689/15, 689/17, 689/18, 689/19 a stavby - sklad bez súpisného čísla na parcelách C KN 682/1, CKN 682/2 a CKN 682/3, výrobná hala s.č. 327 na parcelách C KN 689/2, CKN 689/13 a CKN 689/14 vlastníka pod B1 v podiele 1/1 - číslo zmeny 381/2019
- 1 Z 22/2020 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 419EX 422/19 zo dňa 23.12.2019: od JUDr. Michaela Zubal' Burdová, Štefánikova 18, 066 01 Humenné na parcely CKN 682/1, 682/2, 682/3, 689/2, 689/13, 689/14, 689/15, 689/17, 689/18, 689/19 a stavby - sklad bez súpisného čísla na parcelách C KN 682/1, CKN 682/2 a CKN 682/3, výrobná hala s.č. 327 na parcelách C KN 689/2, CKN 689/13 a CKN 689/14 vlastníka pod B1 v podiele 1/1 - číslo zmeny 4/2020

Iné údaje:

Bez zápisu.

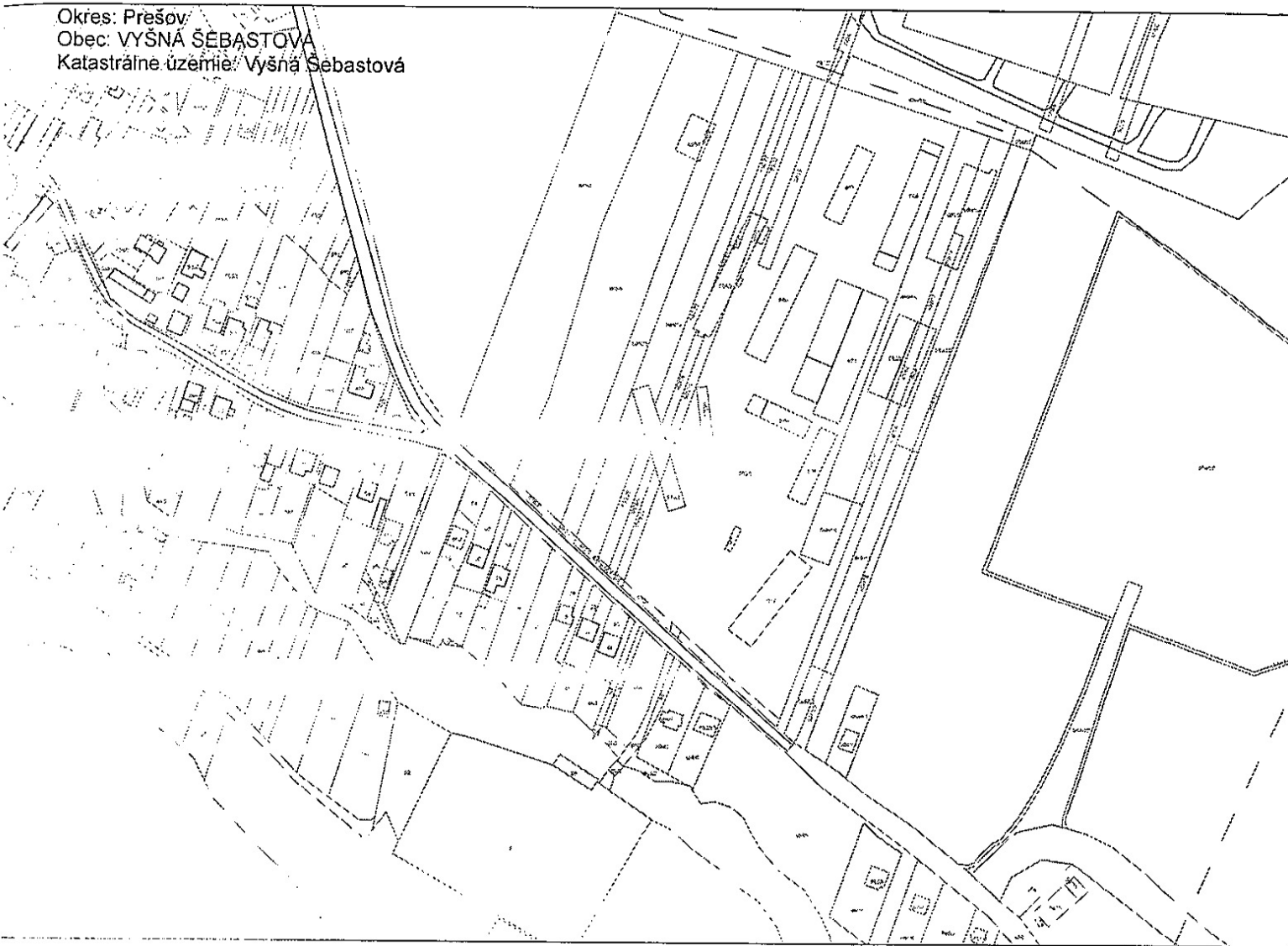
Poznámka:

Bez zápisu.

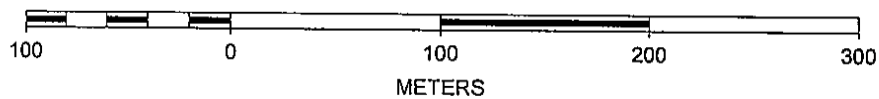
Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Prešov
Obec: VYŠNÁ ŠEBASTOVÁ
Katastrálne územie: Vyšná Šebastová



SCALE 1 : 3 758



DRAŽOBNÁ SPOLOČNOSŤ, a.s.

Zelnárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35 849 703

Ing. Emília Hasíková, reg. č.: 914096 dostavil za účelom vykonania ohodnotenia predmetu

www.drazobnaspolocnost.sk

zaujem@drazobnaspolocnost.sk

PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

Na dňa ... a hodinu sa znalec Ing. Emília Hasíková, reg. č.: 914096 dostavil za účelom vykonania ohodnotenia predmetu ... podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách:

LV č.	Katastr. odbor okr. úradu	Katastrálne územie	Obec
	Presov	VYŠNÁ ŠEBASTOVÁ	Vyšná Šebastová

Pozemky parcely registra "C":

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m2/	LV č.
682/1	zastavaná plocha a nádvorie	650	1772
682/2	zastavaná plocha a nádvorie	276	1772
682/3	zastavaná plocha a nádvorie	174	1772
682/4	zastavaná plocha a nádvorie	538	1772
689/13	zastavaná plocha a nádvorie	480	1772
689/14	zastavaná plocha a nádvorie	114	1772
689/15	zastavaná plocha a nádvorie	2765	1772
689/16	zastavaná plocha a nádvorie	212	1772
689/17	zastavaná plocha a nádvorie	349	1772
689/18	zastavaná plocha a nádvorie	1904	1772

Stavby:

Supisné číslo	Parcelné číslo	Popis stavby	LV č.
127	689/2	výrobná hala	1772
127	689/13	výrobná hala	1772
	689/14	výrobná hala	1772
	682/1	sklad	1772
	682/2	sklad	1772
	682/3	sklad	1772

Seznam technický podiel: 1/1

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

Príloha č. 1	
Akceptujem podmienky a prehlasujem, že sa bude	
	VLASTNÍK

Usporiadanie predmetu dražby

A) bolo umožnené a vlastník resp. osoba, ktorá sprístupnila ohodnocovaný predmet dražby týmto potvrdzuje, že vo vzťahu k predmetu dražby: nie je uzatvorená žiadna nájomná zmluva resp. zmluva o podnájme, zmluva o výpožičke, alebo iná zmluva, ktorou by bola predmet dražby akákoľvek časť užívateľských práv k nehnuteľnosti, ďalej nie sú zriadené vecné bremená alebo iné práva tretích osôb a predmet dražby nie je zriadený zmluvné predkupné právo. Nie je uzatvorená zmluva o zabezpečovacom zariadení, ktoré by bolo poskytnuté ako vklad na účely zmluvy o združení, zmluvy o tichom spoločenstve alebo ako vklad do akéhokoľvek spoločného alebo družstva. Zároveň prehlasuje, že všetky uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé.

B) napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnené.

Príloha č. 2

Ing. Kamel Kádaro
Ing. Miroslav Hosiak

Predmet dražby:

Obyvatel (meno a priezvisko) alebo neobývaný/ropustený	NIE JE V PREVÁDZKE
Nehodiace sa prečiarknuť	STAV, TOVLENA, VYKRE'S DEKUMENTACE
Príloha č. 3	
Nehodiace sa prečiarknuť	ANO / NIE
Príloha č. 4	
Nehodiace sa prečiarknuť	

Všeobecné údaje o znaleckej obhládke:

Príloha č. 5	13.02.2020 o 12:00 hod. 1230
Príloha č. 6	13.02.2020 1330
Príloha č. 7	
Príloha č. 8	
Príloha č. 9	
Príloha č. 10	
Príloha č. 11	
Príloha č. 12	
Príloha č. 13	
Príloha č. 14	
Príloha č. 15	
Príloha č. 16	
Príloha č. 17	
Príloha č. 18	
Príloha č. 19	
Príloha č. 20	
Príloha č. 21	
Príloha č. 22	
Príloha č. 23	
Príloha č. 24	
Príloha č. 25	
Príloha č. 26	
Príloha č. 27	
Príloha č. 28	
Príloha č. 29	
Príloha č. 30	
Príloha č. 31	
Príloha č. 32	
Príloha č. 33	
Príloha č. 34	
Príloha č. 35	
Príloha č. 36	
Príloha č. 37	
Príloha č. 38	
Príloha č. 39	
Príloha č. 40	
Príloha č. 41	
Príloha č. 42	
Príloha č. 43	
Príloha č. 44	
Príloha č. 45	
Príloha č. 46	
Príloha č. 47	
Príloha č. 48	
Príloha č. 49	
Príloha č. 50	
Príloha č. 51	
Príloha č. 52	
Príloha č. 53	
Príloha č. 54	
Príloha č. 55	
Príloha č. 56	
Príloha č. 57	
Príloha č. 58	
Príloha č. 59	
Príloha č. 60	
Príloha č. 61	
Príloha č. 62	
Príloha č. 63	
Príloha č. 64	
Príloha č. 65	
Príloha č. 66	
Príloha č. 67	
Príloha č. 68	
Príloha č. 69	
Príloha č. 70	
Príloha č. 71	
Príloha č. 72	
Príloha č. 73	
Príloha č. 74	
Príloha č. 75	
Príloha č. 76	
Príloha č. 77	
Príloha č. 78	
Príloha č. 79	
Príloha č. 80	
Príloha č. 81	
Príloha č. 82	
Príloha č. 83	
Príloha č. 84	
Príloha č. 85	
Príloha č. 86	
Príloha č. 87	
Príloha č. 88	
Príloha č. 89	
Príloha č. 90	
Príloha č. 91	
Príloha č. 92	
Príloha č. 93	
Príloha č. 94	
Príloha č. 95	
Príloha č. 96	
Príloha č. 97	
Príloha č. 98	
Príloha č. 99	
Príloha č. 100	

32

附記

7990

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1011 1012 1013 1014 1015 1016 1017 1018 1019 1020 1021 1022 1023 1024 1025 1026 1027 1028 1029 1030 1031 1032 1033 1034 1035 1036 1037 1038 1039 1040 1

2

154 2010

463

}

SK: 1D 1987

3. 7

1982

3. 4

可也

Protokol je vyhotovený v 3 identických vyhotoveniach (1 exemplár pre vlastníka nehnuteľnosti, 1 exemplár pre Dražobnú spoločnosť, 1 exemplár pre znalca) pričom v prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti sa jedno vyhotovenie zašle na adresu trvalého pobytu účastníka predmetnej dražby. Tento protokol zároveň slúži pre účely podania žaloby o náhradu škody spôsobenú neposkytnutím zákonnej ochrany, rovnako aj pre začatie trestného stíhania vo veci podozrenia zo spáchania trestného činu poškodzovania veriteľa. V prípade potreby ďalšie kontakty urobte na telefónnych číslach uvedených v záhlaví.

Dražobná spoločnosť, a.s., Zelinarska 6, 821 08 Bratislava zmenu trvalého bydliska, prípadne adresu, na ktorej sa zdržiavam a som si istým, že pokiaľ tieto neoznámim mi bude akákoľvek a všetky zásielky zasielané na adresy uvedené na strane 1 tohto záznamu.

... a vyhlásenie, že všetky mojou uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé a že som nezamiešal dražobníkovi ako ani súdnemu ... údaje o predmete dražby a som si vedomý, že bol začatý výkon záložného práva formou dražby.

PODPISY ZUČASTNENÝCH OSŮB:

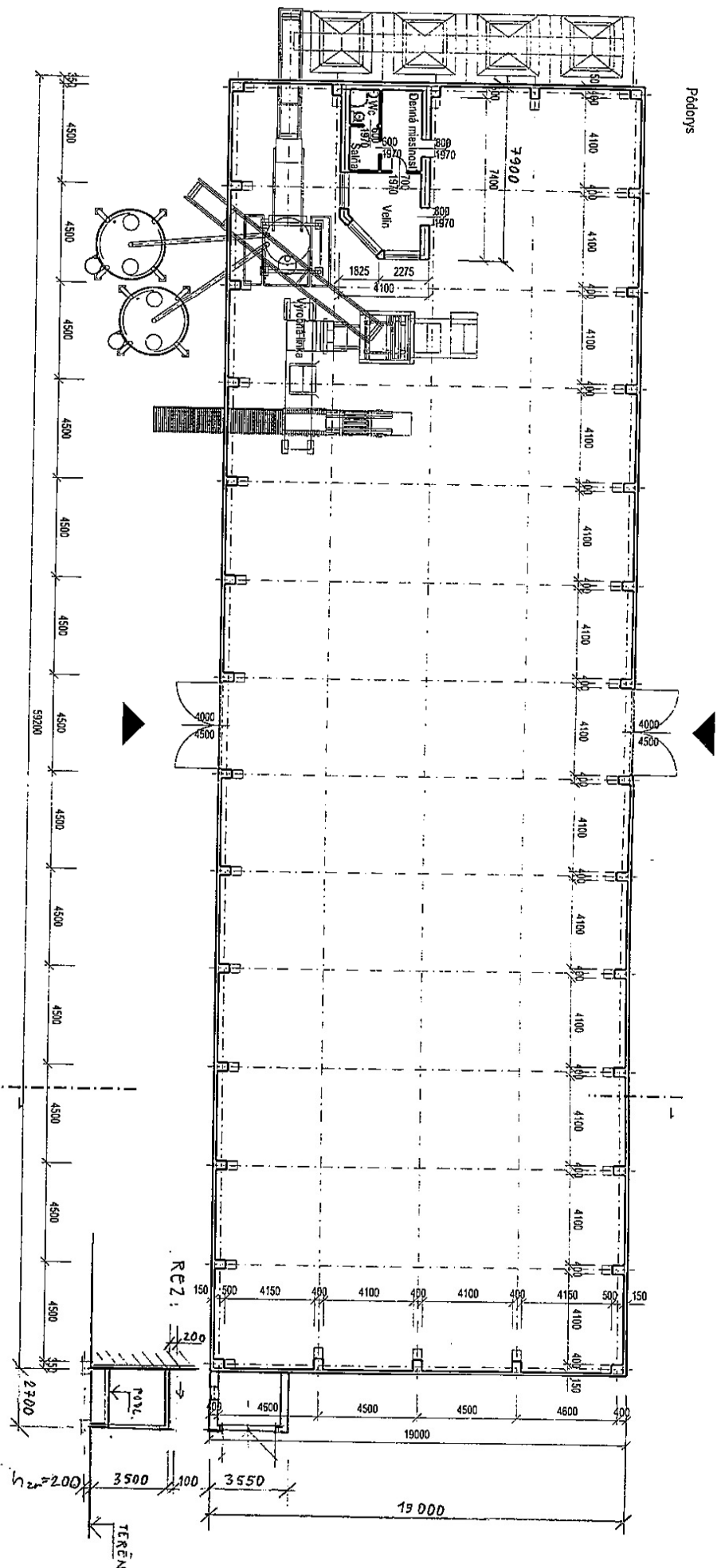
INE OSOBY PRITOMNE NA OBHLIADKE:

Meno a priezvisko	Vzťah k predmetu	Podpis

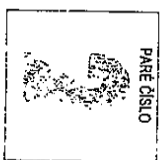
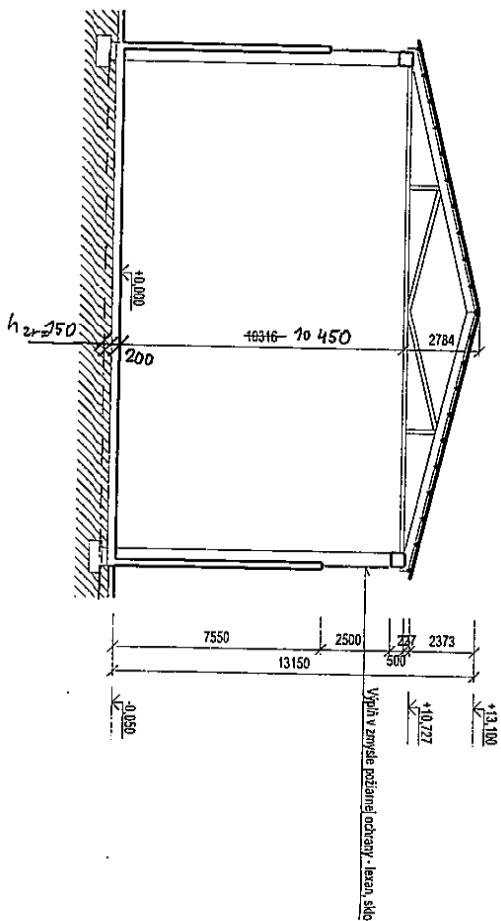
*** Osobné údaje dotknutej osoby, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť budú v zmysle čl. 6 ods. 1 písm. c) a písm. f) Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa mení smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) (ďalej GDPR a v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 18/2018 Z. z.“) spracúvané prevádzkovateľom Dražobná spoločnosť, a.s., IČO 35 849 703, Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, zapísaná v OR OS Bratislava I, odd. Sa, vložka č. 3070/B v rozsahu **meno, priezvisko, adresa, telefónne číslo, mailová adresa a to pre účely realizácie dobrovoľnej dražby**. Osobné údaje budú spracúvané od doby uchovania spisu a v prípade občiansko-právneho alebo trestno-právneho konania až do jeho právoplatného skončenia.

Viac informácií týkajúcich sa spracúvania osobných údajov nájdete na stránke www.drazobnaspolocnost.sk/informacie v časti **Pre dážnikov**.

Pôdorys

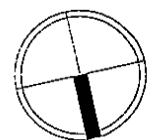


Priečny rez



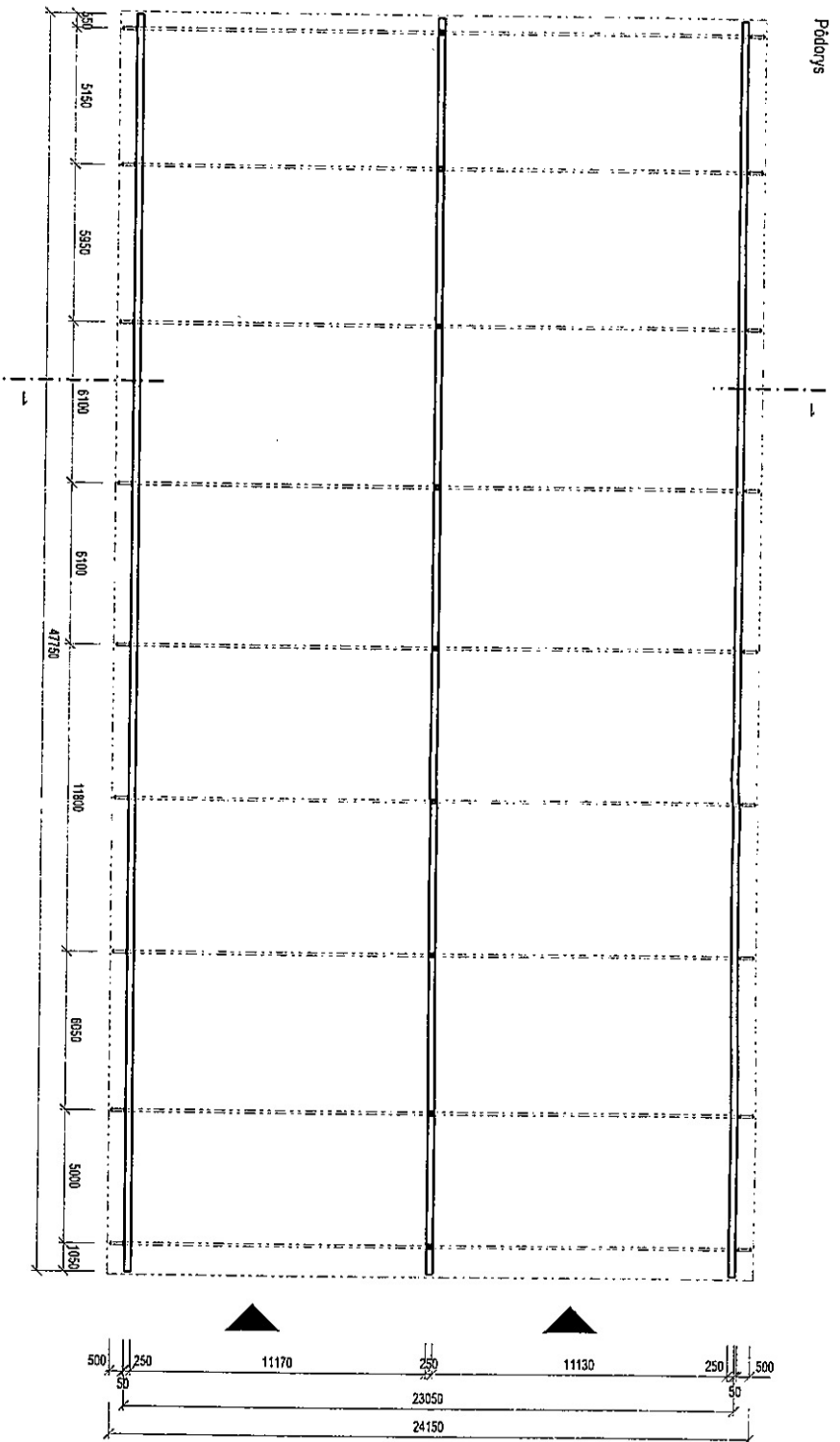
PAR. ČÍSLO	PROJEKTANT	ARCHITEKT	VEDÚCI PROJEKTANT
1	1	1	1
INVESTOR	STAVBA	OBJEKT	OBJEKT
1	1	1	1
1	1	1	1

ÚČEL	SP	ARCHIV.
FORMÁT	244	662016
PROFESIA	ASR	ČÍSLO VÝKRESU
MIERKA	M 1:200	

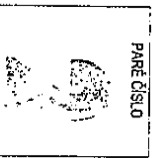
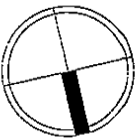
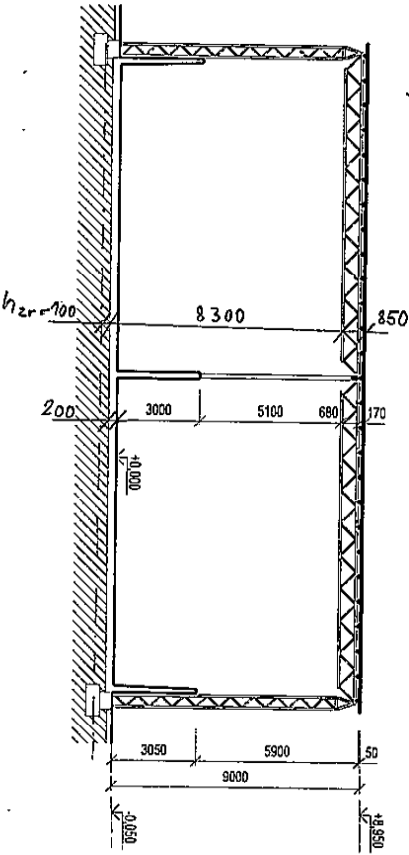


STAVBA	OBJEKT	OBJEKT	OBJEKT
1	1	1	1
1	1	1	1
1	1	1	1

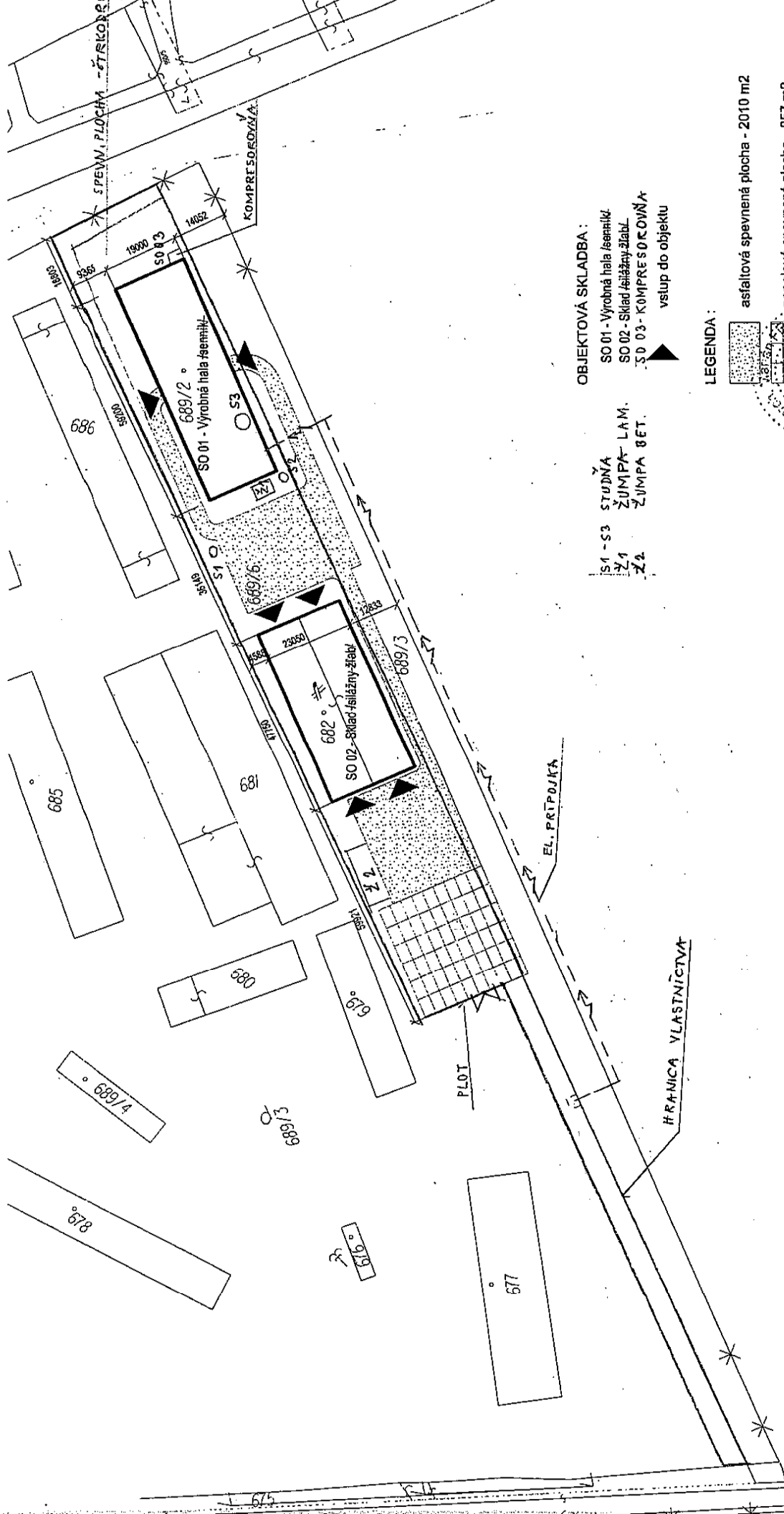
Pôdorys



Priečny rez



PROJEKTANT:	ARCHITEKT:	ZODP. PROJEKTANT:
Ing.	Ing.	Ing.
INVESTOR:	JANEKO s.r.o., Kopyova 16, 080 05 Priešov	
STAVBA:	Zmena užívania stavby	
DIEL:	OBJEKT:	ÚČEL:
D	SO 02 - Sklad /silažny žitaj/	SP
OBSAH:	Pôdorys a priečny rez - jestvujúci a nový stav	FORMAT: 24x1
		PROFESIA: ASR
		INTERIA: M 1:200
		ARCHIV:
		DATUM: 05/2016
		ČÍSLO VÝKRESU: 3

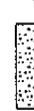


OBJEKTOVÁ SKLADBA :

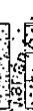
- SO 01 - Vyrobná hala /seenník/
- SO 02 - Sklad /silažný žltab/
- SO 03 - KOMPRESOROVNA

vstup do objektu

LEGENDA :



asfaltová spevnená plocha - 2010 m2



panelová spevnená plocha - 857 m2



PARÉ ČÍSLO

2

PROJEKTANT:

ARCHITEKT:

INVESTOR:

STAVBA:

DIEL:

OBSAH:

TRISTÁN

Ilm s.r.o.

FORMAT:

PROFESIA:

MIERKA:

ÚČEL:

ARCHIV.Č.:

DÁTUM:

ČÍSLO VÝKRESU

C

M 1:1000

Situácia

Zmena užívania stavby

parcely č. 682, 689/2

OBJEKT:

D

689/3

689/4

689/1

689/2

689/3

689/4

689/1

689/2

689/3

689/4

689/1

689/2

689/3

689/4

689/1

689/2

689/3

689/4

689/1

689/2

689/3

689/4

689/1

689/2

689/3

689/4

689/1

689/2

689/3

689/4

689/1

689/2

689/3

689/4

689/1

689/2

689/3

689/4

689/1

689/2

689/3

689/4

689/1

689/2

689/3

689/4

689/1

689/2

689/3

689/4

689/1

689/2

689/3

689/4

689/1

689/2

689/3

689/4

689/1

689/2

689/3

689/4

689/1

689/2

689/3

689/4

689/1

689/2

689/3

689/4

689/1

689/2

689/3

689/4

689/1

689/2

689/3

689/4

689/1

689/2

689/3

689/4

689/1

689/2

689/3

689/4

689/1

689/2

689/3

689/4

689/1

689/2

689/3

689/4

689/1

689/2

689/3

689/4

689/1

689/2

689/3

689/4

689/1

689/2

689/3

689/4

689/1

689/2

689/3

689/4

689/1

689/2

689/3

689/4

689/1

689/2

689/3

689/4

689/1

689/2

689/3

689/4

689/1

689/2

689/3

689/4

689/1

689/2

689/3

689/4

689/1

689/2

689/3

689/4

689/1

689/2

689/3

689/4

689/1

689/2

689/3

689/4

689/1

689/2

689/3

689/4

689/1

689/2

689/3

689/4

689/1

689/2

689/3

689/4

689/1

689/2

689/3

689/4

689/1

689/2

689/3

689/4

689/1

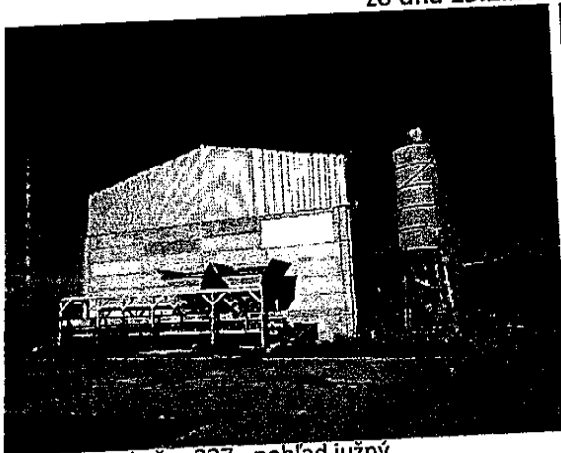
689/2

689/3

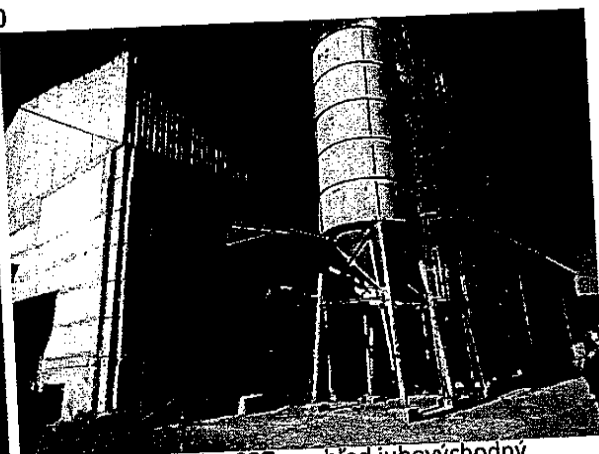
689/4

689/1

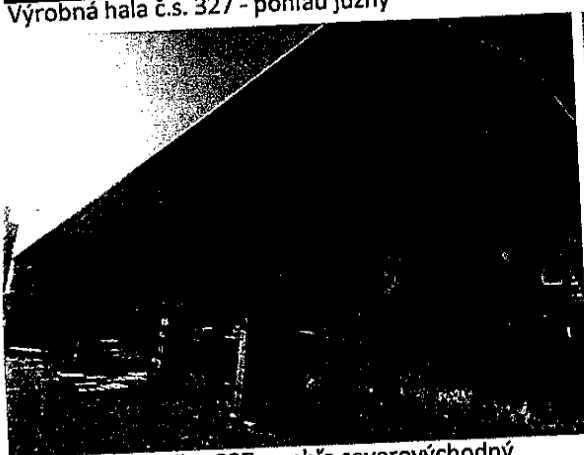
FOTODOKUMENTÁCIA Výrobná hala č.s. 327 a sklad bez súp. č., k.ú. Vyšná Šebastová
zo dňa 13.2.2020



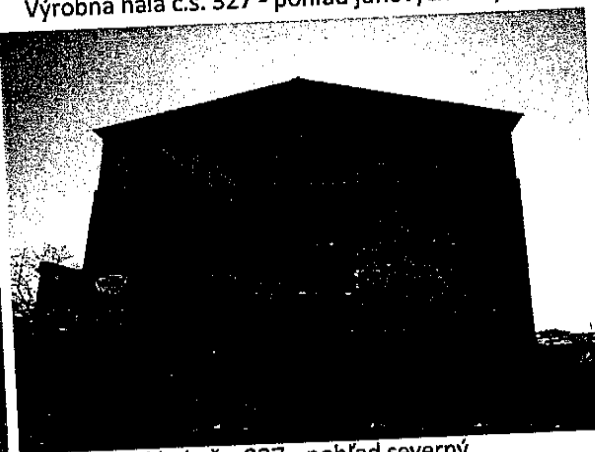
Výrobná hala č.s. 327 - pohľad južný



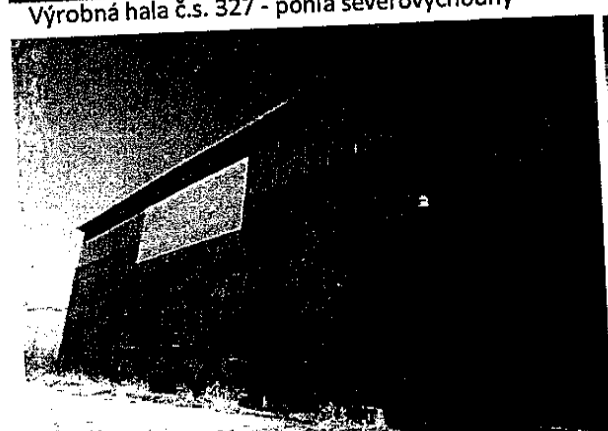
Výrobná hala č.s. 327 - pohľad juhovýchodný



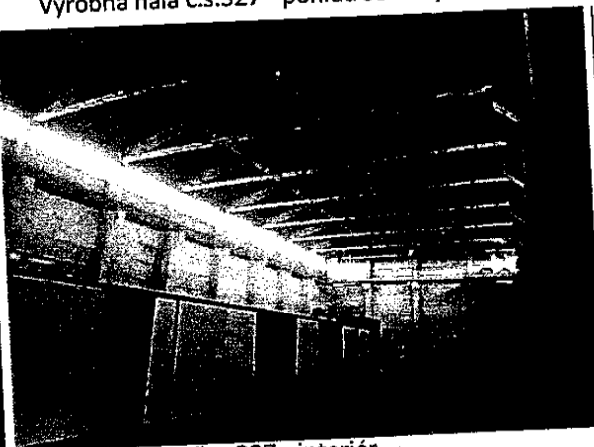
Výrobná hala č.s. 327 - pohľad severovýchodný



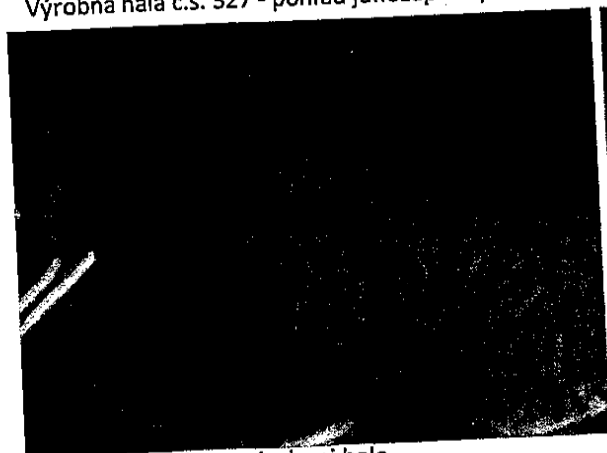
Výrobná hala č.s.327 - pohľad severný



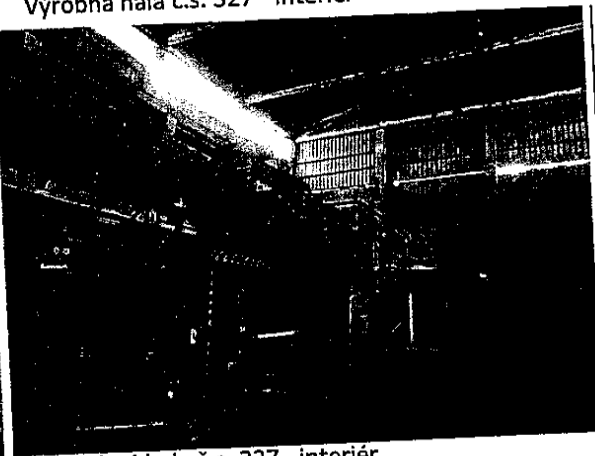
Výrobná hala č.s. 327 - pohľad juhozápadný



Výrobná hala č.s. 327 - interiér

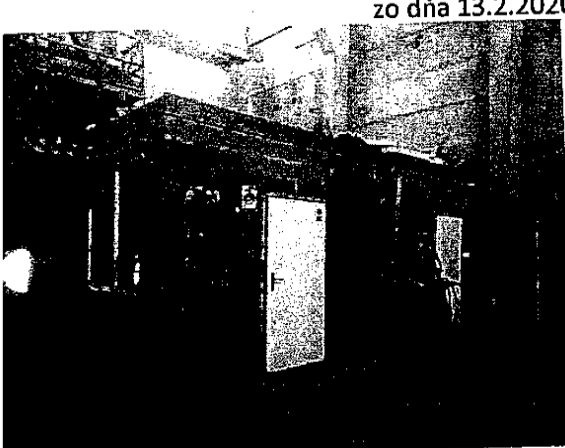


Kopaná studňa vo výrobnéj hale

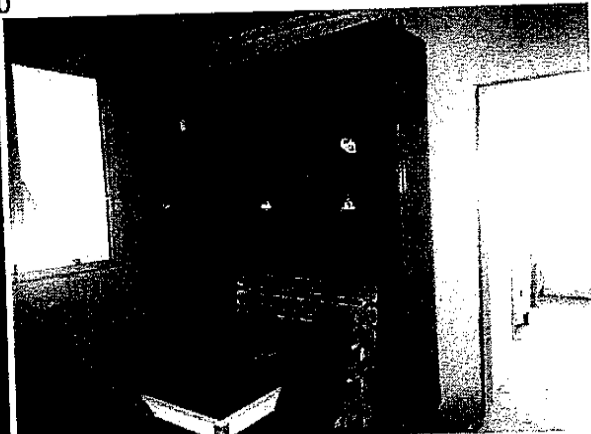


Výrobná hala č.s. 327 - interiér

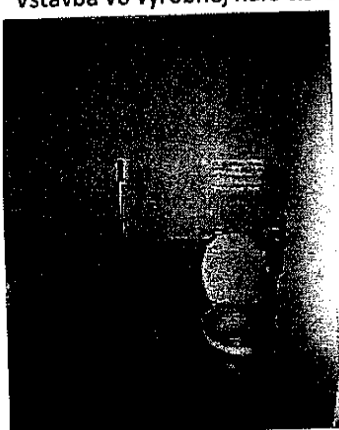
FOTODOKUMENTÁCIA Výrobná hala č.s. 327 a sklad bez súp. č., k.ú. Vyšná Šebastová
zo dňa 13.2.2020



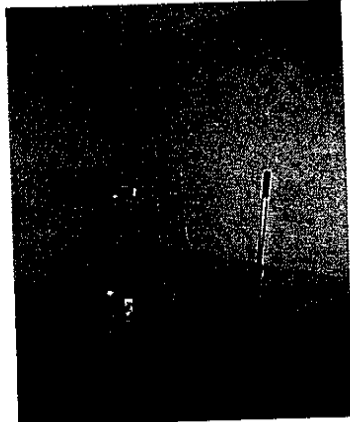
Vstavba vo výrobnej hale č.s. 327



Velín vo výrobnej hale č.s. 327



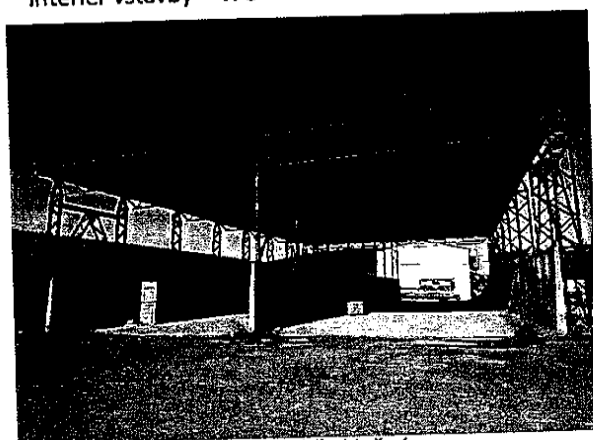
Interiér vstavby - WC



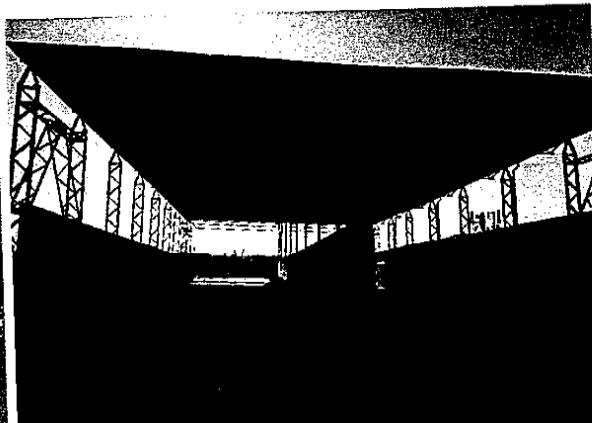
- sprcha



- šatne



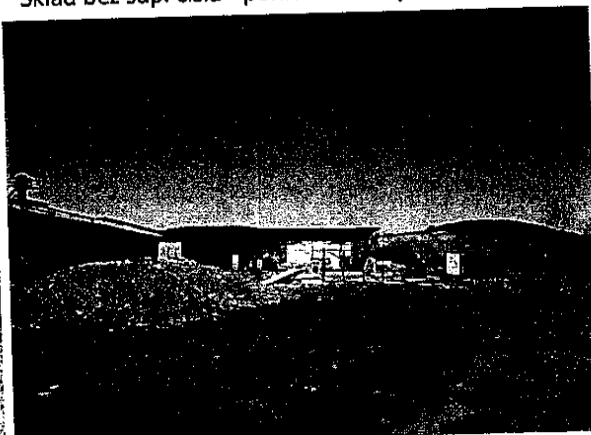
Sklad bez súp. čísla - pohľad južný



Sklad bez súp. čísla - pohľad severný



Žumpa betónová



Prístupová cesta s bránou a oplotením vstupu

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 914096

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 8/2020.

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



Ing. Emília Hasíková

