

Znalec: Ing. Miroslav Dubec, Hlavná 171, 976 56 Pohronská Polhora, ev.č.910615
Telefón: 0904 613 016

=====

Zadávateľ: Obec Lom nad Rimavicou, 976 53 Lom nad Rimavicou
Číslo objednávky: písomná č.13/2019

ZNALECKÝ POSUDOK číslo 66/2019

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty budovy nákupného strediska č.súp.12 s príslušenstvom a pozemkami parc.č.449 k.ú.Lom nad Rimavicou, obec Lom nad Rimavicou, okres Brezno

Počet vyhotovení: štyri písomné a jedno v elektronickej podobe

Počet strán (z toho príloh): 40 strán z toho 16 strán príloh

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu budovy nákupného strediska č.súp.12 s príslušenstvom a pozemkami parc.č.449 k.ú.Lom nad Rimavicou, obec Lom nad Rimavicou, okres Brezno

2. Účel znaleckého posudku:

Pre účel prevodu nehnuteľnosti.

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

6.6.2019

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

21.6.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

Stavebné povolenie a kolaudačné rozhodnutie Štátneho archívu Banská Bystrica

b) podklady získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.119 k.ú.Lom nad Rimavicou zo dňa 18.6.2019, vytvorený cez katastrálny portál

Kópia z katastrálnej mapy k.ú.Lom nad Rimavicou zo dňa 18.6.2019, vytvorená cez katastrálny portál

Zameranie a zakreslenie skutkového stavu

Údaje vlastníka

Archív znalca

Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 218/2018 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhrada za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy.

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

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

Zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení zákona číslo 93/2006 Z.z..

Indexy cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovávaných v stavebníctva SR, Štatistický úrad SR.
Aktuálne indexy stavebných prác - USI ŽU Žilina.
Bradáč A: Teorie oceňování nemovitostí - 1. část CERM Brno, 1994.
Bradáč A: Teorie oceňování nemovitostí - 2. část CERM Brno, 1994.
Bradáč A, Ošlejšek J.: Znalecká činnost ve stavebnictví, CERM Brno, 1994.
Rozpočtové ukazovatele stavebných objektov - Zväzky I. až III., ÚEOS Komerčia, a.s. Bratislava, 1998.
Nagy J., Bollová: Ukazovatele priemernej rozpočtovej ceny na mernú jednotku objektu, UNIKA/POLYCEN, Bratislava 1995.
TEU - technicko ekonomické ukazovatele - 1. až 5. diel, CENEKON spol. s r.o., Štefánikova 47, Bratislava, 1999.
Databáza rozpočtových ukazovateľov stavebných objektov CENEKON 2010 Bratislava - softvér HYPO, Kros Žilina.
Databáza rozpočtových ukazovateľov stavebných objektov UNIKA Bratislava - softvér HYPO, Kros Žilina.
Ilavský M., Nič M., Majdúch D.: Ohodnocovanie nehnuteľností, Mlpress Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
www.reality.sk, www.upsvar.sk

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

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 pohádzkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

Trhová hodnota na účely nehnuteľného majetku je odhadovaná suma, za ktorú by sa mohol majetok ku dňu ocenenia vymeniť medzi ochotným kupujúcim a ochotným predávajúcim v rámci transakcie na základe nezávislého vzťahu po náležitom marketingu, pričom by každá strana konala riadne informovaná, obozretne a bez nátlaku.

Trhová hodnota, inak tiež obvyklá cena, vyjadruje cenu, za ktorú by nehnuteľnosť mohla byť predaná v deň ocenenia na základe súkromného zmluvného aktu medzi ochotným predávajúcim a nestranným kupujúcim. Majetok musí byť verejne vystavený na trhu a tržné podmienky by mali dovoliť riadny predaj. Trhová cena sa tvorí až pri konkrétnej kúpe či predaji nehnuteľnosti, neni možno ju určiť presne a od zistenej trhovej hodnoty nehnuteľnosti sa môže výrazne odlišovať.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota (TH)

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

Výnosová hodnota (HV)

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

Budúca všeobecná hodnota nedokončenej stavby

Stanovená všeobecná hodnota dokončenej stavby platí za predpokladu skutočného dokončenia stavby v zmysle platnej projektovej dokumentácie a za predpokladu, že nedôjde ku zmene trhových podmienok pre daný typ stavby a predmetnú lokalitu.

Technický stav stavby (TS)

Percentuálne vyjadrenia okamžitého stavu stavby.

Opotrebenie stavby (O)

Percentuálne vyjadrenie opotrebovania stavby.

Vek stavby (V)

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

Zostatková životnosť stavby (T)

Predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

Predpokladaná životnosť stavby (Z)

Predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb (VH, TH)

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod. Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciacie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou, za predpokladu jej použitia.

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{cu} \cdot k_v \cdot k_{zp} \cdot k_{vp} \cdot k_k \cdot k_m) \quad [€]$$

kde

M - počet merných jednotiek

RU - rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom alebo stanovená tvorbou rozpočtového ukazovateľa na mernú jednotku hodnoteného objektu podľa katalógu rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom - podľa "Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ďalej len „metodika ÚSI“).

k_{cu} - koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficient sa určí pomocou verejne publikovaných objektov indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. V prípade, že k termínu ohodnotenia neboli aktuálne indexy verejne publikované, použijú sa posledné známe.

k_v - koeficient vplyvu vybavenosti. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu. U hodnotených stavieb je tento vplyv zohľadňovaný osobitne, priamo pri vytváraní rozpočtového ukazovateľa, prípadne je rovný 1,0 pri technickej infraštruktúre.

k_{zp} - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri inžinierskych stavbách, bytoch a nebytových priestoroch.

k_{vp} - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri inžinierskych stavbách, bytoch a nebytových priestoroch.

k_k - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby, ak to nebolo zohľadnené v k_v .

k_m - koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšená, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

V znaleckej praxi sa používajú metódy:

Metóda porovnávacia

Kombinovaná metóda (len pre stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)

Metóda polohovej diferenciacie

Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere je po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybratou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty.

Metóda polohovej diferenciacie

Táto metóda bola aplikovaná na všetky stavby. Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_s = TH * k_{PD} \quad [€]$$

kde: TH-technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH

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

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli pre jednotlivé druhy nehnuteľností (stavby, vonkajšie úpravy, oplotenie) použité metodické postupy obsiahnuté v metodike ÚSI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľnosti, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé triedy. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť.

Princíp tejto metódy je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľnosti, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Stanovená technická hodnota stavieb je následne upravená vypočítaným výsledným koeficientom polohovej diferenciacie.

Metóda porovnávacia

Pri stanovení všeobecnej hodnoty stavieb porovnávaním sa používa transakčný prístup. Na porovnávanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.)
- polohové (dostupnosť z centra obce, lokalita, atraktivita, umiestnenie, prístup z verejnej komunikácie a pod.)
- fyzické (vybavenie a konštrukčné riešenie stavieb, príslušenstvo a pod.)

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

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

kde: HV - výnosová hodnota stavieb [€]

- TH - technická hodnota stavieb [€]
 a - váha výnosovej hodnoty [-]
 b - váha technickej hodnoty, spravidla sa rovná 1,0 [-]

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: $a > b$.

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

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

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) [€],$$

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

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} [€]$$

kde

- M - výmera hodnoteného pozemku v m²,
 V \dot{S} H_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} [€]$$

kde

OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

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 v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie a kombinovaná metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty.

Porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2019.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.119 v k.ú.Lom nad Rimavicou. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č.449 zastavané plochy a nádvoria o výmere 436 m²

Stavby

Obchod č.súp.12 na parc.č.449

B. Vlastníci:

Obec Lom nad Rimavicou spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ľarchy:

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 6.6.2019 za účasti zadávateľa- vlastníka

Zameranie vykonané dňa 6.6.2019

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 6.6.2019

d) Technická dokumentácia:

Vlastníkom nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavby a nebola porovnaná so skutočným stavom. Skutočný stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

Vonkajšie úpravy (prípojky na inžinierske siete), hodnotené v znaleckom posudku boli identifikované odhadom na základe informácii vlastníka pri tvaromiestenej obhliadke.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

- stavba je evidovaná v popisných údajoch katastra,
- stavba je evidovaná v geodetických údajoch katastra,
- pozemok má uvedené správne využitie pozemku,

f) Hodnotenie zabezpečenia prístupu:

Prístup k hodnotenej nehnuteľnosti je z miestnej spevnenej komunikácie parc.č.448, LV č.119, vlastník-Obec Lom nad Rimavicou.

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

Stavby:

Budova nákupného strediska č.súp.12 na parc.č.449, Lom nad Rimavicou

Príslušenstvo na parc.č.448 (ploty, studne, vonkajšie úpravy a pod.

Pozemky: parc.č.449

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

Stavby:

Pozemky:

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Budova nákupného strediska č.súp.12, Lom nad Rimavicou

POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť-budova nákupného strediska sa nachádza v obci Lom nad Rimavicou na parc.č.449, k.ú.Lom nad Rimavicou. Prístup k hodnotenej nehnuteľnosti je z miestnej spevnenej komunikácie parc.č.448, LV č.119, vlastník-Obec Lom nad Rimavicou. Jedná sa o samostatne stojacu trojpodlažnú budovu. Orientácia miestností k svetovým stranám je daná osadením objektu a jeho dispozíciou.

Dispozičné riešenie 1.podzemného podlažia: chodba, schodisko, uholňa, kotolňa a skladové priestory

Dispozičné riešenie 1.nadzemného podlažia: chodba, schodisko, obchod, knižnica, klub dôchodcov, WC a skladové priestory

Dispozičné riešenie 2.nadzemného podlažia: chodba, sála, kuchyňa, hyg.zázemie personál, WC muži, WC ženy a skladové priestory

Technické riešenie:

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou a zvislou izoláciou

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom prefabrikované, monolitické a drevené trámové
- Strecha - krov - väznicové sedlové; krytiny strechy na krove - plechové pozinkované; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplne strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit;
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpelne min. do 1,35 m výšky
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - zdvojené drevené s dvojvrstvovým zasklením a plastové s izolačným dvojsklom
- Podlahy - podlahy miestností - podlahoviny gumové, z PVC, lino; dlažby a podlahy ost. miestností - cem. poter, keramické dlažby
- Vybavenie kúpeľní - umývadlo; vodovodné batérie - ostatné; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorné rozvody kanalizácie - liatinové a kameninové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; - bleskozvod; elektrický rozvádzač - s automatickým istením

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 82 budovy predajní, nákupných stredísk, výkupných stredísk
KS: 1230 Budovy pre obchod a služby

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(13,6 \cdot 25,1 + 2,1 \cdot 2,45 + 0,9 \cdot 2,45) \cdot 0,25$	87,18
Spodná stavba	
$13,6 \cdot 25,1 \cdot 2,9$	989,94
Vrchná stavba	
$(13,6 \cdot 25,1 \cdot 3,6) \cdot 2$	2 457,79
Zastrešenie	
$14,3 \cdot 4,6 \cdot 0,5 \cdot 25,8$	848,56
Ostatné	
$2,1 \cdot 2,45 \cdot 10,5 + 0,9 \cdot 2,45 \cdot 10,2$	76,51
Obstavaný priestor stavby celkom	4 459,98

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,618 / 30,1260 = 86,90 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	13,6*25,1	341,36	Repr	2,9	2,9
Nadzemné	1	13,6*25,1	341,36	Repr	3,6	3,6
Nadzemné	2	13,6*25,1	341,36	Repr	3,6	3,6

Priemerná zastavaná plocha: $(341,36 + 341,36 + 341,36) / 3 = 341,36 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(341,36 * 2,9 + 341,36 * 3,6 + 341,36 * 3,6) / (341,36 + 341,36 + 341,36) = 3,37 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 341,36) = 0,9903$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,37) = 0,9231$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	9,63
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	24,07
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	12,84
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	9,63
5	Krytina strechy	3,00	0,50	1,50	2,41
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,35	0,35	0,56
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,50	3,50	5,62
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,75	2,25	3,61
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	0,20	0,60	0,96
10	Schody	3,00	0,60	1,80	2,89
11	Dvere	4,00	0,25	1,00	1,61
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	0,50	3,00	4,82
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	4,82
15	Vykurovanie	5,00	0,40	2,00	3,21
16	Elektroinštalácia	6,00	0,50	3,00	4,82
17	Bleskozvod	1,00	0,20	0,20	0,32
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,15	0,45	0,72
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,15	0,45	0,72
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,10	0,20	0,32
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,05	0,10	0,16
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,10	0,40	0,64
24	Výťahy	1,00	2,50	2,50	4,01
25	Ostatné	4,00	0,25	1,00	1,61

Spolu	100,00		62,30	100,00
--------------	---------------	--	--------------	---------------

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 62,30 / 100 = 0,6230$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,537$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 86,90 \text{ €/m}^3 * 2,537 * 0,6230 * 0,9903 *$$

$$0,9231 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 112,0039 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Objekt je chránený bleskozvodom, bez viditeľných porúch PDŽ, opotrebenie PKŽ je primerané materiálu, spôsobu užívania a údržby v dobrom stavebnotechnickom stave, nevykazuje statické poruchy.

Predpokladaná životnosť stavby je s prihliadnutím k použitým materiálom a konštrukciám podľa Prílohy č.9 Metodiky výpočtu VŠH nehnuteľností a stavieb pre budovy JKSO 801 s obv. plášťom murovaným 80 rokov.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Budova nákupného strediska č.súp.12, Lom nad Rimavicou	1969	50	30	80	62,50	37,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$112,0039 \text{ €/m}^3 * 4459,98 \text{ m}^3$	499 535,15
Technická hodnota	$37,50 \% \text{ z } 499 535,15 \text{ €}$	187 325,68

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

Prípojky inžinierskych sietí tvoria neodeliteľnú súčasť budovy nákupného strediska aj keď z časti vedú po cudzích pozemkoch sú predmetom ohodnotenia ich užívanie je bez obmedzenia vecným bremenom.

2.2.1 Prípojka vody

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod

Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1800/30,1260 = 59,75 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 9 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,537$

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 [%]
Prípojka vody	1968	51	19	70	72,86	27,14

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9 \text{ bm} * 59,75 \text{ €/bm} * 2,537 * 0,95$	1 296,06
Technická hodnota	$27,14 \% \text{ z } 1 296,06 \text{ €}$	351,75

2.2.2 Vodomerná šachta

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod

Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)

Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)

Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$

Počet merných jednotiek: $1,5 * 1,5 * 1,3 = 2,93 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,537$

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 [%]
Vodomerná šachta	1969	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,93 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,537 *$ 0,95	1 795,59
Technická hodnota	16,67 % z 1 795,59 €	299,32

2.2.3 Prípojka kanalizácie**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 16 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,537$
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 [%]
Prípojka kanalizácie	1969	50	30	80	62,50	37,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 2,537 * 0,95$	1 177,70
Technická hodnota	37,50 % z 1 177,70 €	441,64

2.2.4 Žumpa**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: $5,0 \cdot 4,5 \cdot 2,2 = 49,5 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,537$
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	1969	50	30	80	62,50	37,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$49,5 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 2,537 \cdot 0,95$	12 870,35
Technická hodnota	$37,50 \% \text{ z } 12 870,35 \text{ €}$	4 826,38

2.2.5 Prípojka NN

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.c) káblová prípojka vzdušná Al 4*10 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $270/30,1260 = 8,96 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,38 €/bm
Počet merných jednotiek: 25 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,537$
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 [%]
Prípojka NN	1969	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$25 \text{ bm} * (8,96 \text{ €/bm} + 0 * 5,38 \text{ €/bm}) *$ $2,537 * 0,95$	539,87
Technická hodnota	16,67 % z 539,87 €	90,00

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Budova nákupného strediska č.súp.12,Lom nad Rimavicou	499 535,15	187 325,68
Prípojka vody	1 296,06	351,75
Vodomerná šachta	1 795,59	299,32
Prípojka kanalizácie	1 177,70	441,64
Žumpa	12 870,35	4 826,38
Prípojka NN	539,87	90,00
Celkom:	517 214,72	193 334,77

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**3.1 STAVBY****3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY****a/ Analýza polohy nehnuteľností:**

Nehnuteľnosť-nákupné stredisko sa nachádza v zastavanom území obce Lom nad Rimavicou, k.ú.Lom nad Rimavicou situovaná na námestí obce.Prístup k hodnotenej nehnuteľnosti je z miestnej spevnenej komunikácie parc.č.448,LV č.119,vlastník-Obec Lom nad Rimavicou.

V okolí objektu je základná občianska vybavenosť.Vychádzajúc z inzertných ponúk miestnych tlačových médií a z ponúk realitných kancelárií,možno dopyt na trhu s nehnuteľnosťami tohto druhu v súčasnosti charakterizovať v rovnováhe s ponukou.Miera evidovanej nezamestnanosti v rámci okresu do 5 %,zdroj www.upsvar.sk.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Budova je v dobrom stavebnotechnickom stave,bez závad a nedostatkov s dobre udržiavaním pozemkom a celím okolím s možnosťou využívania na komerčné účely po prestavbe,prípadne prenájom.Iné využitie sa nedá predpokladať.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na liste vlastníctva v časti "C" nie je vyznačené záložné právo pre bankovú inštitúciu.

Právny stav je v súlade so skutkovým stavom,v danej lokalite neboli zistené žiadne riziká,ktoré by vplývali na využitie nehnuteľnosti,prípadne predaj nehnuteľnosti.

Stavebno-konštrukčné riziká - poklesy základov-nie sú, zosuvné územia-nie sú, inundačné územia vodných tokov-nie je známe, poddolované územia nezasahuje. Riziká z hľadiska hygienických, požiarnych a iných osobitných predpisov nie sú známe.

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. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite a vzhľadom na súčasťnú situáciu na relevantnom trhu v danom mieste, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,25, ktorý zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty v danej časti obce. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,250 + 0,500)	0,750
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,250
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,138
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,250 - 0,225)	0,025

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha V_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot V_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,250	13	3,25
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	0,750	30	22,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,500	8	4,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,750	7	5,25
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,250	6	1,50
6	Typ nehnuteľnosti				
	priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	0,500	10	5,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	0,750	9	6,75
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,500	6	3,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				

	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,500	5	2,50
10	Konfigurácia terénu				
	južný svah o sklone 5% - 25%	II.	0,500	6	3,00
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,250	7	1,75
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,138	7	0,97
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,138	10	1,38
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,250	8	2,00
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	0,750	9	6,75
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnúť.				
	zlepšenie podmienok existencie stavby v dobe dlhšej ako 5 rokov	II.	0,500	8	4,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,025	7	0,18
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,250	4	1,00
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,250	20	5,00
	Spolu			180	79,77

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 79,77 / 180$	0,443
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 193\,334,77 \text{ €} * 0,443$	85 647,30 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

Výnosová hodnota je stanovená metódou kapitalizácie odčerpateľného zdroja počas časove obmedzeného obdobia s predpokladaným následným predajom.

Úroková miera pri výpočte výnosovej hodnoty sa používa miera výnosovosti podľa druhu majetku (posudzované ako vnútorná miera výnosovosti). V znaleckej praxi sa používajú, rovnako ako v zahraničí, doporučené miery, ktoré vyjadrujú predtým uvažovaný súčet základnej úrokovej sadzby ECB a miery rizika. Doporučené úrokové miery vychádzajú z pomeru odčerpateľných zdrojov k dosahovaným všeobecným cenám určitého druhu stavieb na trhu nehnuteľností.

Problém s nulovou základnou úrokovou sadzbou ECB nenastáva pri určovaní úrokovej miery pri výpočte výnosovej hodnoty, naďalej sa budú používať doporučené úrokové miery so zohľadnením zataženia daňou z príjmu.

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Hrubý výnos

Ako podklad k stanoveniu hrubého výnosu boli použité známe údaje o prenájme obdobných nehnuteľností v danej lokalite. Všetky priestory sú v čase obhliadky schopné užívania. V čase ohodnotenia je len časť budovy v prenájme. Z uvedeného dôvodu sú použité obvyklé sadzby.

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
nákupné stredisko	1	1,00	m ²	18 600,00	18 600,00

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	10% z 18 600,00	1 860,00

Hrubý výnos stavby: 18 600,00 - 1 860,00 = **16 740,00 €/rok**

Náklady

Náklady sú určené

- poistenie - odborným odhadom bežnej sadzby z východiskovej hodnoty
- údržba (len nevyhnutné opravy) - odborným odhadom z východiskovej hodnoty
- správne náklady odhadom bežnej sadzby z hrubého výnosu
- odhad straty je určený vo výške 20 % z hrubého výnosu zníženého o podiel výnosu z pozemku.

Odhad straty objektívizuje riziko prenajatia objektu počas celého obdobia výnosovosti.

Ostatné náklady spojené s užívaním predmetu nájmu a to náklady za pitnú vodu, elektr. energiu, vykurovanie, odvoz komunálneho odpadu, upratovanie sociálnych a spoločných priestorov, revízie všetkých technologických zariadení budovy, poplatky za znečistenie ovzdušia, náklady na údržbu spoločenských zariadení a pod. znáša prenajímateľ.

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
poistenie stavby	0,01 % z (517 214,72 * 1,2)	62,07
Náklady na údržbu		
bežná údržba	1,00 % z (517 214,72 * 1,2)	6 206,58
Správne náklady		
administratívne úkony vlastníka	2,00 % z 16 740,00	334,80
Náklady spolu:		6 603,45

Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	20% z 16 740,00	3 348,00

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
16 740,00	6 603,45	3 348,00	6 788,55

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:	15 r.
Základná úroková sadzba ECB:	$i = 4,50 \text{ \%/rok}$
Miera rizika:	$r = 4,75 \text{ \%/rok}$
Zaťaženie daňou z príjmu:	$d = 2,17 \text{ \%/rok}$
Úroková miera:	$u = 4,50 + 4,75 + 2,17 = 11,42 \text{ \%/rok}$
Kapitalizačný úrokomer:	$k = 11,42 / 100 = 0,1142$

Likvidačná hodnota

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		85 647,30
Likvidačné náklady:		
Likvidačné náklady	1,00 % z 85 647,30 €	856,47
Likvidačná hodnota:		84 790,83

Výnosová hodnota

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

$$HV = 6\,788,55 * \frac{(1 + 0,1142)^{15} - 1}{(1 + 0,1142)^{15} * 0,1142} + \frac{84\,790,83}{(1 + 0,1142)^{15}}$$

$$HV = 47\,704,52 + 16\,745,63 = \mathbf{64\,450,15 \text{ €}}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH):	193 334,77 €
Výnosová hodnota (HV):	64 450,15 €

Určenie váh podľa Neageliho:
Rozdiel:

$$R = \frac{TH - HV}{HV} * 100 = \frac{193\,334,77 - 64\,450,15}{64\,450,15} * 100 = 199,98\%$$

Váha technickej hodnoty: $b = 1$ Váha výnosovej hodnoty: $a = 5$ **Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:**

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

$$V\check{S}H_s = \frac{(5 * 64\,450,15) + (1 * 193\,334,77)}{5 + 1} = 85\,930,92 \text{ €}$$

3.1.3 POROVNANIE DOSIAHNUTÝCH VÝSLEDKOV A VÝBER VHODNEJ METÓDY

Použitý je model kapitalizácie budúcich disponibilných výnosov počas časove obmedzeného obdobia s následným predajom. Dôvodom je skutočnosť, že stavby nemajú nekonečnú (neobmedzenú) životnosť.

Vzhľadom k charakteru nehnuteľnosti (stavby), ich **obmedzenej** životnosti sa metóda kapitalizácie počas časovo **obmedzeného** obdobia s následným predajom javí ako vhodnejšia.

Táto metóda je schopná reagovať na zmenu situácie na trhu veľkosťou likvidačnej hodnoty a podpokladanou dĺžkou obdobia výnosovosti.

Metóda kapitalizácie časovo neobmedzeného obdobia je aj v zahraničí prevažne používaná na pozemky.

Všeobecná hodnota stavieb bola stanovená metódou polohovej diferenciacie a kombinovanou metódou. Výsledok dosiahnutý kombinovanou metódou je o 0,33 % vyšší od výsledku dosiahnutého metódou polohovej diferenciacie. Tento rozdiel je prípustný a vyjadruje rozdielnosť vstupných údajov použitých pri hodnotení.

Všeobecná hodnota stanovená kombinovanou metódou objektívnešie vystihuje všeobecnú hodnotu predmetnej stavby v danom mieste k dátumu ohodnotenia pri jej prípadnom poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	85 647,30
Kombinovaná metóda	85 930,92

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá kombinovaná metóda

VŠH stavieb = 85 930,92 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Zastavané plochy

POPIS

Pozemok sa nachádza v zastavanom území obce Lom nad Rimavicou, k.ú. Lom nad Rimavicou, evidovaný je na liste vlastníctva č.119. Pozemok je svahovitý s možnosťou napojenia na ver.vodovod, rozvody NN a telekomunikácii.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
449	zastavané plochy a nádvoria	436	436,00	1/1	436,00

Obec:

Lom nad Rimavicou

Východisková hodnota:

$V_{HMJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

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	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D 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	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (právo stavby)	0,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,30 * 1,20 * 2,50 * 0,60$	1,7901
Jednotková hodnota pozemku	$V_{\text{SHMJ}} = V_{HMJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,7901$	5,94 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{SHPOZ}} = M * V_{\text{SHMJ}} = 436,00 \text{ m}^2 * 5,94 \text{ €/m}^2$	2 589,84 €

III. ZÁVER

1. Otázky zadávateľa a odpovede na otázky

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty budovy nákupného strediska č.súp.12 s príslušenstvom a pozemkami parc.č.449 k.ú.Lom nad Rimavicou, obec Lom nad Rimavicou, okres Brezno.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota kombinovanou a výnosovou metódou: 85 930,92 €

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 85 647,30 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá kombinovaná metóda

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 2 589,84 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Budova nákupného strediska č.súp.12, Lom nad Rimavicou	83 260,08
Prípojka vody	156,34
Vodomerná šachta	133,04
Prípojka kanalizácie	196,29
Žumpa	2 145,17
Prípojka NN	40,00
Pozemky	
Zastavané plochy - parc. č. 449 (436 m ²)	2 589,84
Spolu VŠH	88 520,76
Zaokrúhlená VŠH spolu	88 500,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 88 500,00 €

Slovom: Osemdesiatosemtisícpäťsto Eur

V Pohr. Polhore dňa 21.6.2019

Ing. Miroslav Dubec
znalec

IV. PRÍLOHY

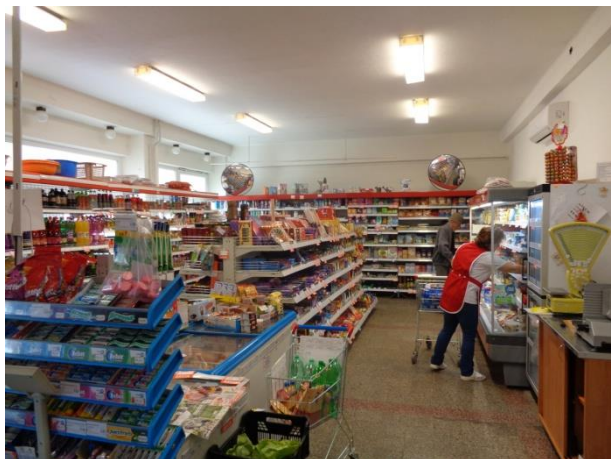
Fotodokumentácia

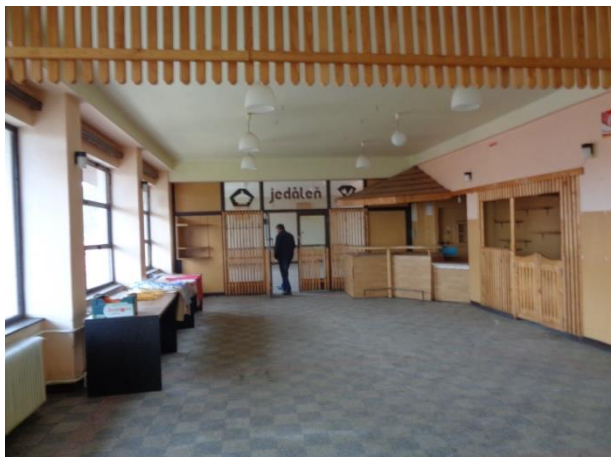
List vlastníctva č.119

Kópia katastrálnej mapy

Stavebné povolenie a kolaudačné rozhodnutie Štátneho archívu Banská Bystrica

Pôdorysy a rez budovy





V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 910615.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 66/2019.

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