

Znalec: Ing. Martin Hromják, Plzenská 91, 040 11 Košice, tel. 055/644 64 30, mobil 0908 998 379,
e-mail: hromjak@netkosice.sk, hromjak.ke@gmail.com
odbor 37 00 00 stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty
nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911209

Zadávatel' posudku: Dražobník s.r.o., Národná trieda 10, 040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky): 066/2024 zo dňa 09.12.2024

ZNALCKÝ POSUDOK

č.4/2025

Vo veci

stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností v Priemyselnej štvrti v katastrálnom území Sabinov, obec Sabinov, okres Sabinov, a to:

Nehnuteľnosti evidované na LV č.2991:

- Prevádzková budova súp.č.1170 na parc.č.1242/2 s príslušenstvom a pozemkom
- parc.č.1242/2 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 2024m²

Ohodnotenie sa vykonáva s cieľom vytvorenia podkladu pre vykonanie dražby dlžníka: EKOINŠTAL s.r.o. v konkurze

Počet strán (z toho príloh): 33 (10)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností v Priemyselnej štvrti v katastrálnom území Sabinov, obec Sabinov, okres Sabinov, a to nehnuteľností Prevádzková budova súp.č.1170 na parc.č.1242/2 s príslušenstvom a pozemkom parc.č.1242/2 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 2024m². Nehnuteľnosti sú evidované na LV č.2991.

2. Účel znaleckého posudku: podklad pre vykonanie dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 07.01.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 20.01.2025

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka 066/2024 zo dňa 09.12.2024, zadal Dražobník s.r.o.
- Znalecký posudok č.161/2020, vypracoval Ing. Bartolomej Turoci, J.Cirbusovej 134/1, 082 72 Krivany, z ktorého boli použité doklady:
 - Stavebné povolenie č.j.1222/1986 na stavbu: Opravárenská dielňa VO sklad Sabinov
 - Schémy zo zamerania
 - LV 6164 zo dňa 23.5.2024 na parc.č.1422/8 – prístupová komunikácia

b) podklady získané znalcom :

- Protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky zo dňa 07.01.2024
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.2991, k.ú. Sabinov zo dňa 27.12.2024
- Kópia katastrálnej mapy na ohodnocované nehnuteľnosti v k.ú. Sabinov zo dňa 27.12.2024
- Zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti pri obhliadke dňa 07.01.2025
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 07.01.2025
- Informácie o porovnateľných ponukách dostupné v čase ohodnotenia na internetových realitných portáloch

6. Použité právne predpisy a literatúra :

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009, 254/11700 a 213/11707 Z.z.

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

Vyhláška MS SR č. 228/11708 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Zákon č.527/2002 Z.z. – o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (v znení 568/2007 Z.z, 477/2008 Z.z., 180/11703 Z.z., 106/11704 Z.z., 273/11705 Z.z., 125/11706 Z.z, 315/11706 Z.z., 211/2023)

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

Vyhláška MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

Vyhláška č.532/2002 Z.z. Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, 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 v znení nasl.

Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov

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) v znení neskorších predpisov.

Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

STN 734055 – Výpočet obstavaného priestoru

Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č.323/11700, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb

Indexy vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydané Štatistickým úradom SR pre 3.Q.2024

Miroslav Ilavský – Milan Nič – Dušan Majdúch: Ohodnocovanie nehnuteľností, Bratislava 11702

Vyparina-Tomko-Tóth: Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi, Žilinská univerzita v EDIS, 2008

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 – so zapracovanými zmenami a aktualizáciami v programe HYPO

7. Definície dôležitých pojmov:

- **Nebytové budovy** sú stavby, v ktorých je viac ako polovica ich využiteľnej podlahovej plochy určená na nebytové účely.
- **Zastavaná plocha** je plocha pôdorysného rezu vymedzená vonkajším obvodom zvislých konštrukcií, v 1.nadzemnom podlaží sa meria nad podmurovkou, pričom izolačné prímurovky sa nezapočítavajú. U objektov nezakrytých alebo poloodkrytých je zastavaná plocha vymedzená obalovými čiarami vedenými vonkajšími stranami zvislých konštrukcií v rovine upraveného terénu.
- **Konštrukčná výška podlažia** je vzdialenosť medzi hornými okrajmi stropných konštrukcií. U jednopodlažných objektov bez povalového priestoru a pri najvyššom podlaží stavieb s plochou strechou sa výškou podlažia rozumie svetlá výška zväčšená o 20 cm. V prípade rôznych výšok podlažia sa za výšku podlažia považuje prevažujúca výška – tá, ktorá má najväčšiu zastavanú plochu. Ak nie je k dispozícii výkresová dokumentácia a súčasne nie je možné meranie výšky podlažia, je možné za výšku považovať svetlú výšku zväčšenú o 30 cm. Výškou podkrovného podlažia bez stropu sa uvažuje vzdialenosť medzi horným okrajom stropu a horným okrajom hrebeňa pri sedlových strechách alebo najvyšším vonkajším okrajom zošíkmenia/ zaoblenia časti zastrešenia pri ostatných strechách.
- **Obstavaný priestor** sa počíta podľa STN 43 4055 a je priestorovým vymedzením stavebného objektu ohraničeného vonkajšími vymedzujúcimi plochami. Zahrňuje objem základov, spodnej, vrchnej časti objektu a zastrešenia.
- **Východisková hodnota stavieb (VH)** 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)** je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- **Všeobecná hodnota (VŠH)** je výsledná objektívizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: V prípade neumožnenia obhliadky a zamerania vypracovať posudok z dostupných údajov v zmysle § 12 ods.3 zákona 527/2002 Z.z. v platnom znení.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Používané postupy:

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

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 diferenciácie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

Východisková hodnota stavieb sa stanovuje 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, najčastejšie m³ obstavaného priestoru (budovy, haly), m² zastavanej plochy (drobné stavby, ktoré tvoria príslušenstvo hlavných stavieb), m dĺžky (inžinierske siete), kus (špeciálne konštrukcie).

RU – rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená:

- a) pre budovy, haly a ich príslušenstvo (prípojky inžinierskych sietí, spevnené plochy, ploty a pod.), z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom – Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydanej Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline (ďalej len „metodika ÚSI“),
- b) pre drobné stavby, ktoré tvoria príslušenstvo hlavných stavieb, stanovená tvorbou rozpočtového ukazovateľa na mernú jednotku hodnoteného objektu podľa metodiky 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. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné k 3.Q.2024.
- k_V – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Použitý je najmä u stavieb, pre ktoré bol rozpočtový ukazovateľ určený podľa písmena a). Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu. Určený je na báze cenových podielov jednotlivých konštrukcií a vybavení stavieb. U ostatných stavieb je tento vplyv zohľadňovaný osobitne, priamo pri vytváraní rozpočtového ukazovateľa podľa písmena b), 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.
- 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.
- k_K – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby. Použitý je výlučne pri rozpočtových ukazovateľoch podľa písmena a), v ostatných prípadoch je rovný 1,00.
- k_M – koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Technická hodnota je vypočítaná podľa vzťahu:

$$TH = \frac{TS}{100} VH \quad [€],$$

kde

TH	–	technická hodnota stavby [€],
TS	–	technický stav stavby [%],
VH	–	východisková hodnota stavby [€],

Miera opotrebenia (O) stavieb je spravidla stanovená lineárnou alebo analytickou metódou.

Vek stavieb (V) je vypočítaný ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, a roku, v ktorom sa stavba začala užívať.

Životnosť stavby (Z) je pri ohodnotení uvažovaná ako celková predpokladaná životnosť stavby v rokoch pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Životnosť stavby je určená s prihliadnutím na konštrukčno-materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu. Použité boli v praxi overené životnosti stavieb. V odôvodniteľných prípadoch sa miera opotrebenia stanovuje iným spôsobom, napr. analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania. Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. 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. Používa sa 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. Používa sa 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.

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009, 254/11700 a 213/11707 Z.z.

Použitá je metóda polohovej diferenciácie, ktorá vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_s = TH * k_{PD} [€]$$

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. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciácie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Informácie zodpovedajúce tomuto odhadu som získal preskúmaním trhu s nehnuteľnosťami a z internetových stránok realít v čase a mieste ohodnotenia.

Prieskum realitného trhu bol vykonaný prostredníctvom internetových portálov s realitami

Ponuky na predaj v okrese Sabinov a okolí:

V okresnom meste Sabinov neboli v ponuke žiadne podobné nehnuteľnosti s uvedenou ponukovou cenou na predaj.

Na prenájom boli v ponuke:

- **Ovocinárska ulica** - dve skladovacie haly o výmere 205m² vrátane administratívnej časti, cena za prenájom dohodou.

- **Pod Švabľovkou** – dve výrobné haly - 1. hala s výmerou 640m² so žeriavom, cena 35 Eur/m²/rok.

- 2. hala s výmerou 652m², cena 30 Eur/m²/rok.

- kancelárie, kuchyňa, šatne pre zamestnancov, soc. zariadenia 450m²

- **Na neuvedenej adrese** výrobná hala s administratívou v pôvodnom stave 1741m², cena 2,92 Eur/m²/mesiac

Na predaj:

V Lipanoch na Krivianskej ulici betónová hala so zastavanou plochou 1379m² v štádiu hrubej stavby, pozemok neusporiadaný. Cena neuvedená.

Realizované ceny uskutočnených obchodov som nemal k dispozícii.

Vzhľadom na nedostatok relevantných podkladov a podobných nehnuteľností považujem túto vzorku za nevhodnú na vykonanie porovnania, a preto porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku vhodných podkladov na vykonanie objektívneho porovnania.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z listu vlastníctva č.2991, výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 27.12.2024

Okres : 708 Sabinov

Obec : 525146 Sabinov

Kat.ú. : 854212 Sabinov

A. Majetková podstata:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc.č.1242/2 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 2024m²

Plomba vyznačená na základe V-1766/2024 (Zmluva o zriadení obmedzení alebo zrušení vecného bremena)

1 - Pozemok v zastavanom území obce

STAVBY

Prevádzková budova súp.č.1170 na pozemku parc.č.1242/2

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti:

Vlastník

1 FAVIDE s.r.o., Námestie Slobody 54, Sabinov, PSČ 083 01, SR

IČO: 47424451

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia: V-732/2017, Kúpna zmluva zo dňa:11.05.2017, číslo zmeny 626/2017

Poznámky:

Rozhodnutie č.9700502/4505617/2014/BirM zo dňa:06.10.2014-čiastočne zastavuje daň.exekučné konanie DÚ Prešov č.9700502/5/812376/2014/BirM,Z-1858/2014

P-143/2017, Oznámenie o zapísanie majetku do súpisu majetku všeobecnej podstaty úpadcu zo dňa: 20.11.2017- pozemok C KN č.1242/2, stavba s.č. 1170-prevádzkova budova od JUDr.Michael Medvid'- správca konkurznej podstaty úpadcu EKOINŠTAL s.r.o, Priemyselná štvrť 32, Sabinov, vedenom v konkrz.konaní OS Prešov pod sp.zn. 2K12/2017, číslo zmeny 1415/2017

P-13/2020, Poznamenáva sa Rozsudok KS Prešov sp. zn. 1Co KR/8/2019 o vylúčenie veci zo súpisu majetku od správcu JUDr. Michal Medvid' na nehnuteľnosť na LV 2991, číslo zmeny 681/2020

C. Tarchy:

Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č.5500/07/475ZZ, V-1290/2007 pre OTP Banka Slovensko, a.s. Štúrova5, 813 54 Bratislava, IČO:31318916 na pozemok č.KN 1242/2 a stavbu s.č.1170-prevádzkova budova v celku.

Vlastník poradové číslo 1 Rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č.9700503/5/1539108/2013/Smr. pre Daňový úrad Prešov, Hviezdoslavova 7, na pozemok C KN č.1242/2 a stavbu s.č.1170 prevádzková budova, Z-1020/2013

Rozhodnutie č.j.02/1812/2014 o určení záložného práva na pozemok C KN 1242/2 a stavbu s.č. 1170 na C KN 1242/2 od Mesto Sabinov, Námestie Slobody 57, 083 01 Sabinov, Z-433/14

Rozhodnutie č.9700502/5/809535/2014/BirM o predaji nehnuteľnosti a zákaze nakladania s nehnuteľnosťami: pozemok C KN 1242/2 a stavbu s.č.1170 na C KN 1242/2 od Daňový úrad Prešov, Hviezdoslavova 7, 080 01 Prešov, Z-485/14

Rozhodnutie č.j.08/1812/2015-II o určení záložného práva zo dňa:07.09.2015 na pozemok C KN 1242/2 a stavbu s.č. 1170 na C KN 1242/2 od Mesto Sabinov, Námestie Slobody 57, 083 01 Sabinov, Z-1588/2015, číslo zmeny 1078/2015

Rozhodnutie č.j. 11/1812/2016-III o určení záložného práva zo dňa: 05.04.2016 na pozemok C KN 1242/2 a stavbu s.č. 1170 na C KN 1242/2 od Mesto Sabinov, Námestie Slobody 57, 083 01 Sabinov, Z-530//2016, číslo zmeny 401/2016, Z-647/2016/právoplat.25.4.2016/ číslo zmeny 480/2016

Z-590/2021, Z-774/2021 Rozhodnutie č.j. SB-2021/ZP 9262-MsÚ/1Ro o zriadení záložného práva zo dňa 25.3.2021 na pozemok C KN 1242/2 a stavbu s.č. 1170 na C KN 1242/2 od Mesto Sabinov, Námestie slobody 57, 083 01 Sabinov. Číslo zmeny 693/2021, 776/2021.

Z-1443/2024 Exekučný príkaz 265EX 803/24 na zriadenie exekučného záložného práva zo dňa 4.10.2024 na pozemok C KN 1242/2 a stavbu s.č. 1170 na C KN 1242/2 podiel 1/1 v prospech Miroslav Štucko od JUDr. Ján Harvan, Mierová 5216/88, 066 01 Humenné. Číslo zmeny 536/2024.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním vykonaná dňa 07.01.2025 za účasti zástupcu vlastníka pána Mizeráka a znalca Ing. Martina Hromjáka. Fotodokumentácia súčasného stavu vyhotovená znalcom dňa 07.01.2025.

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

Žiadna projektová dokumentácia nebola poskytnutá. Skutočný stav v čase obhliadky bol zameraný a zakreslený do prílohy v tomto posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra so zisteným skutočným stavom:

Poskytnuté podklady a znalcom získané údaje boli porovnané so skutkovým stavom. Stav evidovaný v KN je v súlade so skutočným stavom.

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

Stavby: na parc.č.1242/2

- Prevádzková budova súp.č.1170 na parc.č.1242/2 užívaná od roku 1986

Príslušenstvo:

- plot č.1 – pletivový na podmurovke z roku 1986

- plot č.2 - kovaný z roku 2015

- plot č.3 – plechový z roku 2015

- vodovodná prípojka z roku 1986

- kanalizačná prípojka z roku 1986

- prípojka plynu z roku 1986

- spevnené plochy z asfaltobetónu z roku 1986

- spevnené plochy zo zámkovej dlažby z roku 2000

Pozemky:

- parc.č.1242/2 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 2024m²

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

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

Predmetné územie je v územnom pláne zaradené medzi jestvujúce plochy výroby a skladov.

Zdroj: Územný plán – Komplexný urbanistický návrh – Zmeny a doplnky č.10/2019 ÚPN mesta Sabinov

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 ZLÚČENÉ STAVBY

2.1.1 Prevádzková budova súp.č.1170 na parc.č.1242/2, Priemyselná štvrť č.32, Sabinov

V tejto zlúčenej stavbe je vzhľadom na rozdielne vybavenie samostatne ohodnotená skladová časť (predtým garáže – opravárenská časť) a samostatne administratívna časť.

Podľa dostupného stavebného povolenia na stavbu Opravárska dielňa VO sklad – Sabinov pre stavebníka Jednota, spotrebné družstvo mala byť stavba dokončená najneskôr do decembra 1986. Kolaudačné rozhodnutie nebolo k dispozícii, preto uvažujem so začiatkom užívania v roku 1986.

Objekt pozostáva z prevádzkového priestoru s hygienickým zázemím a malej vysunutej administratívnej časti v juhovýchodnom rohu.

Konštrukčné a technické vyhotovenie:

Budova je montovaný železobetónový skelet pozostávajúci zo stĺpov štvorcového pôdorysu, trámov. Stropy sú skladané z predpäťých panelov SPIROLL, opláštenie zo siporexových panelov, domuroviek a priečok z plynosilikátových tvárnic a tehál. Základy pásové a pätkové.

Strecha je plochá jednoplášťová s krytinou z natavovaných asfaltových pásov vyspádovaná do vonkajšieho žľabu, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, okná pôvodné drevené zdvojené, na prevádzkovej časti na presvetlenie realizované medzi stĺpmi sklobetónové pásy s vetracími okienkami chránenými mrežami, na administratívnej časti jedno vymenené za plastové s vnútornými žalúziami, vnútorné dvere hladké, vráta pôvodné otváracie plechové, jedny na dovoz materiálov vedľa administratívnej časti boli vymenené za rolovacie s ochranným oplechovaním ostenia hladkým klampiarskym plechom. Omietky fasádne brizolitové, na uličnom priečelí bol pravdepodobne pri výmene vrát zrealizovaný obnovovací zelený náter, vnútorné omietky hladké.

Podlahy v prevádzkovej časti sú z cementového poteru, niekde v kombinácii s betónovými dlaždicami, v hygienických zariadeniach keramická dlažba a obklady, v kanceláriách bolo PVC. Hygienické zariadenia pri administratívnej a prevádzkovej časti štandardné pôvodné i vymenené – pisoáre, umývadlá, WC s hornými nádržkami, výlevky.

Pri obhliadke nebola sprístupnená časť s hygienickým zariadením pre prevádzkovú časť, preto o nej boli prevzaté informácie a vybavenie z dostupného podkladu. Temperovanie objektu zabezpečuje závesný plynový kotol Junkers.

Budova je napojená na vodovod, kanalizáciu, elektrinu a plyn, má bleskozvod, elektroinštalácia svetelná i motorická. V rohu jednej zo sprístupnených kancelárií vidno lokálne poškodenia omietok vlhkosťou, pravdepodobne od poškodeného dažďového zvodu. Nájomník už vykonal niektoré opravy na vlastné náklady.

Podľa technického stavu a konštrukčného vyhotovenia stanovujem základnú životnosť 80 rokov.

2.1.1.1 Prevádzková budova súp.č.1170 na parc.č.1242/2, Priemyselná štvrť 32, Sabinov – skladová časť

Prevádzková časť pozostáva z hlavného priestoru v module 4x9m a 5x6m, ktorý sa predtým využíval ako opravárenský priestor, garáže a mal prístup zo západu z ulice, z juhu i dvoma bránami z juhu cez zapustenú časť chránenú strechou. Južné vjazdy sa nevyužívajú, keďže sú možné cez pozemok vlastníka susedných budov. Svetlá výška hlavného priestoru 4,85m. V súčasnosti sa využíva na skladovanie stavebných materiálov (Stavebniny Majo).

V severovýchodnom rohu budovy sú sklady prístupné z exteriéru, v juhovýchodnom rohu je zázemie určené pre využívanie zamestnancami prevádzkovej časti, toto zázemie nebolo pri obhliadke sprístupnené. Podľa poskytnutého

podkladu sa tu nachádzal okrem hygienických zariadení, šatne aj elektrický zásobníkový ohrievač. Konštrukčné a materiálové vyhotovenie bolo popísané vyššie.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 74 budovy pre skladovanie priemyslových polotovarov a surovín
KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
Oz=32,4*36,85*0,2	238,79
Vrchná stavba	
Ov=32,4*36,85*5,1	6 089,09
Zastrešenie	
Ot=32,4*36,85*0,35	417,88
Obstavaný priestor stavby celkom	6 745,76

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 055 / 30,1260 = 68,21 €/m³
Koeficient konštrukcie: k_k = 0,993 (montovaná z dielcov betónových tyčových)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	132,4*36,85	1193,94	Repr. 5,1		5,1

Priemerná zastavaná plocha: (1193,94) / 1 = 1193,94 m²
Priemerná výška podlaží: (1193,94 * 5,1) / (1193,94) = 5,10 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1193,94) = 0,9401
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 5,1) = 0,7118

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	13,00	1,00	13,00	14,54
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	33,55
3	Stropy	14,00	1,00	14,00	15,66
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,83
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,36
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,12
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,47
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	2,68
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00

10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	3,36
13	Okná	3,00	0,50	1,50	1,68
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,36
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,71
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,12
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	5,00	0,10	0,50	0,56
	Spolu	100,00		89,40	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 89,40 / 100 = 0,8940$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 3,815$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 68,21 €/m^3 * 3,815 * 0,8940 * 0,9401 * 0,7118 * 0,993 * 1,00$$

$$VH = 154,5829 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Skladová časť	1986	39	41	80	48,75	51,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$154,5829 €/m^3 * 6745,76 m^3$	1 042 779,14
Technická hodnota	$51,25 \% z 1 042 779,14 €$	534 424,31

2.1.1.2 Prevádzková budova súp.č.1170 na parc.č.1242/2, Priemyselná štvrť 32, Sabinov – Administratívna časť

Administratívna časť je situovaná v južnej časti budovy, má nižšiu svetlú výšku a plochú strechu vyspádovanú na juh do vonkajšieho žľabu. Sú tu kancelárie a hygienické zariadenie, umiestnený je tu aj plynový kotol. Svetlá výška 3,2m. Konštrukčné a materiálové vyhotovenie bolo popísané vyššie.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 68 budovy technickoprevádzkové

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
Oz=14,4*9,35*0,2	26,93
Vrchná stavba	
Ov=14,4*9,35*3,4	457,78
Zastrešenie	
Ot=14,4*9,35*0,2	26,93
Obstavaný priestor stavby celkom	511,64

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,802 / 30,1260 = 93,01 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,993 \text{ (montovaná z dielcov betónových tyčových)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	14,4*9,35	134,64	Repr. 3,4		3,4

Priemerná zastavaná plocha:

$$(134,64) / 1 = 134,64 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(134,64 * 3,4) / (134,64) = 3,40 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 134,64) = 1,0983$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,4) = 0,9176$$

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	8,00	1,00	8,00	9,40
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	19,94
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	10,58
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	8,23
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,35
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,18
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	8,23
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,60	1,80	2,12
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,35
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,53
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,80	4,00	4,70
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,53
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,70

16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	7,05
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,18
18	Vnútorňý vodovod	3,00	0,50	1,50	1,76
19	Vnútorňá kanalizácia	3,00	0,50	1,50	1,76
20	Vnútorňý plynovod	1,00	0,80	0,80	0,94
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,50	1,00	1,18
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,50	1,50	1,76
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,50	3,00	3,53
	Spolu	100,00		85,10	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 85,10 / 100 = 0,8510$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,815$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 93,01 €/m^3 * 3,815 * 0,8510 * 1,0983 * 0,9176 * 0,993 * 1,00$$

$$VH = 302,1881 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Administratívna časť	1986	39	41	80	48,75	51,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$302,1881 €/m^3 * 511,64 m^3$	154 611,52
Technická hodnota	$51,25 \% z 154 611,52 €$	79 238,40

2.1.1.3 Vyhodnotenie - Prevádzková budova súp.č.1170 na parc.č.1242/2, Priemyselná štvrť 32, k.ú.Sabinov

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	Skladová časť	1 042 779,14	534 424,31
2.	Administratívna časť	154 611,52	79 238,40
	Spolu	1 197 390,66	613 662,71

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot č.1

Ohodnotený je pôvodný plot z roku 1986, situovaný od ulice na západnej strane. Má priebežný betónový základ, podmurovku a piliere, výplň je z pletiva v ráme. V plote je posuvná brána na vjazde na západnej strane. Predpokladaná životnosť podľa technického stavu 50 rokov.

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:			
	z kameňa a betónu	41,55m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	41,55m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	54,02m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: 41,55 m
Pohľadová plocha výplne: $41,55 \cdot 1,3 = 54,02 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot č.1	1986	39	11	50	78,00	22,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(41,55\text{m} \cdot 53,98 \text{ €/m} + 54,02\text{m}^2 \cdot 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} \cdot 249,12 \text{ €/ks}) \cdot 3,815 \cdot 1,00$	12 482,82
Technická hodnota	22,00 % z 12 482,82 €	2 746,22

2.2.2 Plot č.2

Ohodnotený je kovaný plot z roku 2015, situovaný na juhozápadnej strane. V plote jedna dvojkrídlová kovaná brána a jedna brána. Predpokladaná životnosť podľa technického stavu 50 rokov.

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	2,05m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	2,87m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 2,05 m
 Pohľadová plocha výplne: 2,05*1,4 = 2,87 m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,815
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot č.2	2015	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(2,05m * 5,64 €/m + 2,87m ² * 14,44 €/m ² + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 3,815 * 1,00	1 645,20
Technická hodnota	80,00 % z 1 645,20 €	1 316,16

2.2.3 Plot č.3

Plný plot z vlnitého plechu situovaný na južnej a východnej hranici užívaného pozemku bol podľa podkladu dorobený pri delení areálu na menšie časti v roku 2015. V oplotení sú dve plechové vráta. Životnosť je stanovená na 40 rokov.

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	67,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z vlnitého plechu na oceľových zvlakoch	137,35m ²	611	20,28 €/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	2 ks	7435	246,80 €/ks

Dĺžka plotu: 20,27+46,73 = 67,00 m
 Pohľadová plocha výplne: $67 \cdot 2,05 = 137,35 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,815$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot č.3	2015	10	30	40	25,00	75,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(67,00 \text{ m} \cdot 5,64 \text{ €/m} + 137,35 \text{ m}^2 \cdot 20,28 \text{ €/m}^2 + 2 \text{ ks} \cdot 246,80 \text{ €/ks}) \cdot 3,815 \cdot 1,00$	13 951,22
Technická hodnota	75,00 % z 13 951,22 €	10 463,42

2.2.4 Vodovodná prípojka

Prípojka vody z verejného vodovodu je užívaná od roku 1986, predpokladanú životnosť stanovujem na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
 Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
 Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 15 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,815$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1986	39	11	50	78,00	22,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} \cdot 41,49 \text{ €/bm} \cdot 3,815 \cdot 1,00$	2 374,27
Technická hodnota	22,00 % z 2 374,27 €	522,34

2.2.5 Kanalizačná prípojka

Areálový rozvod kanalizácie napojený na verejnú sieť je z roku 1986, predpokladanú životnosť stanovujem na 80 rokov.

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.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 12 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1986	39	41	80	48,75	51,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,815 * 1,00$	1 899,41
Technická hodnota	$51,25 \% \text{ z } 1\,899,41 \text{ €}$	973,45

2.2.6 Prípojka plynu

Prípojka plynu z verejného rozvodu do budovy sa užíva od roku 1986, predpokladanú životnosť stanovujem na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
Kód KS: 2221 Miestne plynovody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	1986	39	11	50	78,00	22,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,815 * 1,00$	269,15
Technická hodnota	$22,00 \% \text{ z } 269,15 \text{ €}$	59,21

2.2.7 Spevnené plochy z asfaltobetónu

Pojazdné spevnené plochy z asfaltobetónu na južnej strane prevádzkovej budovy sú z roku 1986, životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
Položka: 8.6.d) Asfaltový betón hr. 50 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $460/30,1260 = 15,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $38,5*4+5,2*5+8*5 = 220 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy z asfaltobetónu	1986	39	11	50	78,00	22,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$220 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 15,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,815 * 1,00$	12 816,11
Technická hodnota	$22,00 \% \text{ z } 12 816,11 \text{ €}$	2 819,54

2.2.8 Spevnené plochy zo zámkovej dlažby

Zo zámkovej dlažby je realizovaný chodník na južnej strane pri administratívnej časti budovy. Zrealizovaný okolo roku 2000, životnosť 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $21,6 \cdot 1,6 = 34,56 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

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 zámkovej dlažby	2000	25	15	40	62,50	37,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$34,56 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,815 \cdot 1,00$	1 926,28
Technická hodnota	$37,50 \% \text{ z } 1\,926,28 \text{ €}$	722,36

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Prevádzková budova súp.č.1170 na parc.č.1242/2, Priemyselná štvrť 32, k.ú.Sabinov	1 197 390,66	613 662,71
Plot č.1	12 482,82	2 746,22
Plot č.2	1 645,20	1 316,16
Plot č.3	13 951,22	10 463,42
Vodovodná prípojka	2 374,27	522,34
Kanalizačná prípojka	1 899,41	973,45
Prípojka plynu	269,15	59,21
Spevnené plochy z asfaltobetónu	12 816,11	2 819,54
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby	1 926,28	722,36
Celkom:	1 244 755,12	633 285,41

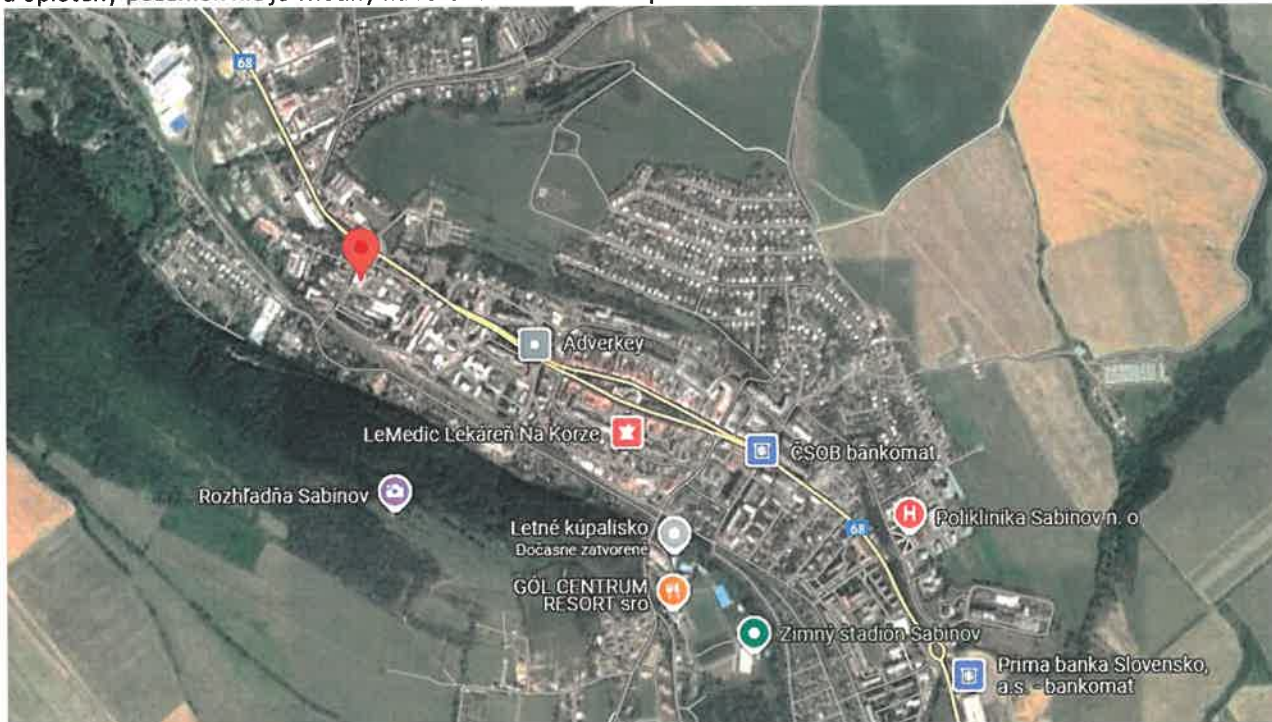
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v Priemyselnej štvrti v severozápadnej časti Sabinova. Sabinov má cca 12 200 obyvateľov a nachádza sa cca 18km severozápadne od centra krajského mesta Prešov. V meste je priemyselná štvrť, poliklinika, pošta, športová a zimná hala, obchody i nákupné centrá, školu materské, základné i stredná odborná škola i gymnázium a ďalšie vybavenie na úrovni okresného mesta.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

V čase ohodnotenia sa nehnuteľnosť využíva ako sklad stavebného materiálu, ale predtým sa využívala v súlade s kolaudačným rozhodnutím ako opravárenský priestor a autoservis. Na tieto spôsoby využitia ako prevádzková budova je vhodná, iné využitie sa nepredpokladá. Nehnuteľnosť je napojená na všetky základné inžinierske siete. Doprava v meste železničná, autobusová, miestna. Nehnuteľnosť má zanedbanú údržbu a vyžaduje rekonštrukciu. Oddelený a oplotený pozemok nie je vhodný na rozširovanie stavieb a parkovanie.



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

Na liste vlastníctva sú uvedené viaceré poznámky a ťarchy záložného a exekučného záložného práva. Na LV je vyznačená aj plomba vyznačená na základe V-1766/2024 (Zmluva o zriadení, obmedzení alebo zrušení vecného bremena). K plombe neboli znalcovi poskytnuté žiadne informácie. Kataster nehnuteľností v čase podania posudku nebol funkčný, preto nebolo možné preveriť prístupy k nehnuteľnosti. Podľa ústnych informácií nájomcu pána Mizeráka, je prístup momentálne možný cez pozemok vo vlastníctve fyzickej osoby (p.č.1422/8 evidovaná na LV6164). Okrem týchto skutočností s využívaním nehnuteľnosti nie sú spojené ďalšie riziká, ktoré by boli znalcovi známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v priemyselnej lokalite, kde ku dňu ohodnotenia je dopyt po takýchto nehnuteľnostiach v porovnaní s ponukou nižší. Nehnuteľnosť je prístupná z verejne užívanej komunikácie cez cudzí pozemok. Objekt je s priemerným dispozičným riešením bez parkoviska. Nehnuteľnosť vyžaduje opravu, rekonštrukciu. Hustota obyvateľstva je priemerná, nezamestnanosť do 10%. Pozemok je rovinatý, vhodný aj na ďalšie rozširovanie stavby. Nepredpokladám zmeny v zástavbe z hľadiska územného rozvoja v lokalite. V dochádznej vzdialenosti je možná preprava autobusová, železničná, miestna. Objekt je napojený na elektrickú energiu, kanalizáciu, vodovod, plyn. Z hľadiska znečistenia životného prostredia je tu bežný hluk a prašnosť od dopravy, neďalekých priemyselných lokalít. V obci občianske vybavenie na úrovni okresného mesta – okresný úrad, pobočky bánk, materské, základní i stredná škola, poliklinika, obchody, služby i nákupné centrá. Nehnuteľnosť je čiastočne vhodná na prenájom a charakterizujem ju vzhľadom na nebezpečný prístup ako problematickú.

Vzhľadom na veľkosť obce, polohu a typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie 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 diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,165	13	2,15
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	IV.	0,165	30	4,95
	časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	IV.	0,165	8	1,32
	nehuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	III.	0,300	7	2,10
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,300	10	3,00
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,600	9	5,40
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,600	6	3,60
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,300	5	1,50
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	0,900	6	5,40
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,600	7	4,20
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	II.	0,600	7	4,20
	železnica, autobus a miestna doprava				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	II.	0,600	10	6,00
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby				

14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,165	8	1,32
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,600	9	5,40
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,300	8	2,40
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,030	7	0,21
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	IV.	0,165	4	0,66
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom				
19	Názor znalca	IV.	0,165	20	3,30
	problematická nehnuteľnosť				
Spolu				180	58,91

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 58,91 / 180$	0,327
Všeobecná hodnota	$V_{SH} = TH * k_{PD} = 633\,285,41 \text{ €} * 0,327$	207 084,33 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 k.ú.Sabinov

Ohodnocovaný oplotený rovinatý pozemok sa nachádza v katastrálnom území Sabinov v Priemyselnej štvrti v severozápadnej časti mesta. Bol oddelený z priemyselného areálu tvoreného viacerými budovami. Je tu možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Pozemok je vedený ako zastavaná plocha a nádvorie. Pozemok je čiastočne zastavaný stavbou, sú tu aj spevnené plochy a ďalšie vonkajšie úpravy.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1242/2	zastavaná plocha a nádvorie	2024,00	1/1	2024,00

Obec: Sabinov
Východisková hodnota: $V_{HMJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	5. nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00

k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu,	1,90
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 1,90 * 1,00$	2,6600
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 2,6600$	26,49 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1242/2	$2\,024,00 \text{ m}^2 * 26,49 \text{ €/m}^2 * 1/1$	53 615,76
Spolu		53 615,76

4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCICH NA PREDMETE POSÚDENIA

Na liste vlastníctva sú uvedené viaceré poznámky a farchy záložného a exekučného záložného práva. Na LV je vyznačená aj plomba vyznačená na základe V-1766/2024 (Zmluva o zriadení, obmedzení alebo zrušení vecného bremena). K tejto plombe neboli znalcovi poskytnuté žiadne informácie. Kataster nehnuteľností v čase podania posudku nebol funkčný, preto nebolo možné preveriť prístupy k nehnuteľnosti. Podľa ústnych informácií nájomcu pána Mizeráka, je prístup momentálne možný cez pozemok vo vlastníctve fyzickej osoby (p.č.1422/8 evidovaná na LV6164). S využívaním nehnuteľnosti nie sú spojené žiadne nedostatky, ktoré by boli znalcovi známe.

III. ZÁVER

Predmetom znaleckého ohodnotenia bola Prevádzková budova súp.č.1170 s príslušenstvom a pozemkom parc.č.1242/2, Priemyselná štvrť 32, Sabinov.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Prevádzková budova súp.č.1170 na parc.č.1242/2, Priemyselná štvrť 32, k.ú.Sabinov	200 667,71
Plot č.1	898,01
Plot č.2	430,38
Plot č.3	3 421,54
Vodovodná prípojka	170,81
Kanalizačná prípojka	318,32
Prípojka plynu	19,36
Spevnené plochy z asfaltobetónu	921,99
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby	236,21
Spolu stavby	207 084,33
Pozemky	
k.ú.Sabinov - parc. č. 1242/2 (2 024 m ²)	53 615,76
Všeobecná hodnota celkom	260 700,09
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	261 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestošestdesiatjedentisíc Eur	

V Košiciach, dňa 20.01.2025

Ing. Martin Hromják



IV. PRÍLOHY

- Objednávka 066/2024
- Protokol 066/2024 zo dňa 07.01.2025
- Výpis z LV č.2991, k.ú. Sabinov
- Kópia katastrálnej mapy k.ú. Sabinov
- Stavebné povolenie č.j.1222/1986 na stavbu: Opravárenská dielňa VO sklad Sabinov
- Zamerané objekty areálu pri obhliadke
- Fotodokumentácia

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

Okres : 708
Obec : 525146
Katastrálne územie : 854212

Sabinov
Sabinov
Sabinov

Dátum vyhotovenia : 27.12.2024
Čas vyhotovenia : 8:00:59
Údaje platné k : 25.12.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2991

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1242/2	2024	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Plomba vyznačená na základe V-1766/2024 (Zmluva o zriadení obmedzení alebo zrušení vecného bremena)							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1170	1242/2	20	prevádzková budova		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

20 Iná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	FAVIDE s.r.o., Námestie Slobody 54, Sabinov, PSČ 083 01, SR, IČO: 47424451	1/1
	Titul nadobudnutia: V-732/2017, Kúpna zmluva zo dňa:11.05.2017, číslo zmeny 626/2017	
Iné údaje: Bez zápisu		

1 z 2

Poznámky	K nehnuteľnosti
Rozhodnutie č.9700502/450561 7/2014/BirM zo dňa:06.10.2014-čiastočne zastavuje daň exekučné konanie DÚ Prešov č.9700502/5/81 2376/2014/BirM.Z-1858/2014	-
P-143/2017, Oznámenie o zapísanie majetku do súpisu majetku všeobecnej podstaty úpadcu zo dňa: 20.11.2017- pozemok C KN č.1242/2, stavba s.č. 1170-prevádzkova budova od JUDr.Michael Medvid'- správca konkurznej podstaty úpadcu EKOINŠTAL s.r.o, Priemyselná štvrť 32, Sabinov, vedenom v konkrz.konaní OS Prešov pod sp.zn. 2K12/2017, číslo zmeny 1415/2017	-
P-13/2020, Poznamenáva sa Rozsudok KS Prešov sp. zn. 1Co KR/8/2019 o vylúčenie veci zo súpisu majetku od správcu JUDr. Michal Medvid' na nehnuteľnosť na LV 2991, číslo zmeny 681/2020	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

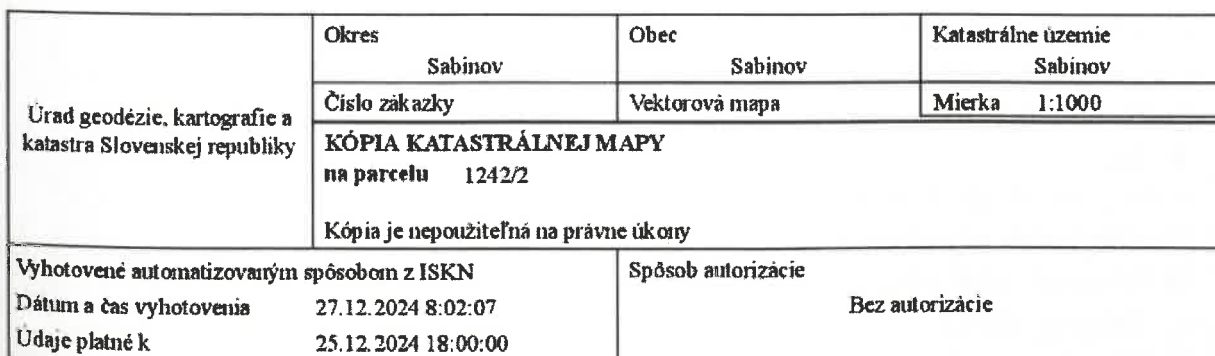
Rozhodnutie č.4135/2007-182/Ju.R-147/2007

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkov	Obsah
-	Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č.5500/07/475ZZ, V-1290/2007 pre OTP Banka Slovensko, a.s. Štúrova5, 813 54 Bratislava, IČO:31318916 na pozemok č.KN 1242/2 a stavbu s.č.1170-prevádzkova budova v celku.
Vlastník poradové číslo 1	Rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č.9700503/5/1539108/2013/Snr. pre Daňový úrad Prešov, Hviezdoslavova 7, na pozemok C KN č.1242/2 a stavbu s.č.1170-prevádzkova budova, Z-1020/2013
Vlastník poradové číslo 1	Rozhodnutie č.j.02/1812/2014 o určení záložného práva na pozemok C KN 1242/2 a stavbu s.č. 1170 na C KN 1242/2 od Mesto Sabinov, Námestie Slobody 57, 083 01 Sabinov, Z-433/14
Vlastník poradové číslo 1	Rozhodnutie č.9700502/5/809535/2014/BirM o predaji nehnuteľnosti a zákaze nakladania s nehnuteľnosťami:pozemok C KN 1242/2 a stavbu s.č.1170 na C KN 1242/2 od Daňový úrad Prešov, Hviezdoslavova 7, 080 01 Prešov, Z-485/14
Vlastník poradové číslo 1	Rozhodnutie č.j.08/1812/2015-II o určení záložného práva zo dňa:07.09.2015 na pozemok C KN 1242/2 a stavbu s.č. 1170 na C KN 1242/2 od Mesto Sabinov, Námestie Slobody 57, 083 01 Sabinov, Z-1588/2015, číslo zmeny 1078/2015
Vlastník poradové číslo 1	Rozhodnutie č.j. 11/1812/2016-III o určení záložného práva zo dňa: 05.04.2016 na pozemok C KN 1242/2 a stavbu s.č. 1170 na C KN 1242/2 od Mesto Sabinov, Námestie Slobody 57, 083 01 Sabinov, Z-530/2016, číslo zmeny 401/2016, Z-647/2016/právoplat.25.4.2016/ číslo zmeny 480/2016
Vlastník poradové číslo 1	Z-590/2021, Z-774/2021 Rozhodnutie č.j. SB-2021/ZP 9262-MsÚ/1Ro o zriadení záložného práva zo dňa 25.3.2021 na pozemok C KN 1242/2 a stavbu s.č. 1170 na C KN 1242/2 od Mesto Sabinov, Námestie slobody 57, 083 01 Sabinov. Číslo zmeny 693/2021, 776/2021.
Vlastník poradové číslo 1	Z-1443/2024 Exekučný príkaz 265EX 803/24 na zriadenie exekučného záložného práva zo dňa 4.10.2024 na pozemok C KN 1242/2 a stavbu s.č. 1170 na C KN 1242/2 podiel 1/1 v prospech Miroslav Štucko od JUDr. Ján Harvan, Mierová 5216/88, 066 01 Humenné. Číslo zmeny 536/2024

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

^{5/9} Vytyčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Mestský národný výbor - odbor výstavby v S a b i n o v e .

Č.j. 1222/1986

V Sabinove dňa 21.VII. 1986

Jednota, spotrebné družstvo
Konštantínova 3
P r e š o v

Dotlo:	
Číslo:	494
Pril:	

STAVEBNÉ POVOLENIE

Odbor výstavby a poľnohospodárstva Mestského národného podľa § 37, 62 a 63 zákona číslo 50/1976 Zb. prejednal žiadosť Jednoty, spotrebného družstva Prešov zo dňa 10. VII. 1986 o stavebné povolenie na stavbu: Oprávarenska dielňa VO sklad Sabinov. V zlučenom územnom a stavebnom konaní a po preskúmaní žiadosti rozhodol takto:

Stavba " Oprávarenská dielňa VO sklad Sabinov " na pozemku parcelné číslo EN 1242, katastrálne územie Sabinov sa podľa § 39 a 66 zákona číslo 50/76 Zb.

p o v o ľ u j e .

Pre umiestnenie a povolenie stavby sa stanovujú tieto podmienky:

- 1./ Stavba bude umiestnená na pozemku parcelné číslo EN 1242, katastrálne územie Sabinov.
- 2./ Stavba bude prevedená podľa projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní, ktorá je súčasťou tohto rozhodnutia, prípadné zmeny nemú byť prevedené bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
- 3./ Pri prevádzaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení, a dbať o ochranu zdravia osôb na stavenisku.
- 4./ Pri stavbe budú dodržané ustanovenia vyhl. č. 83/1976 Zb., upravujúce požiadavky na prevádzanie stavieb a príslušné technické normy.
- 5./ Stavba bude ukončená najneskôršie do 1286.
- 6./ Stavbu bude prevádzať Okresný stavebný podnik Prešov.
- 7./ Za odborné prevádzanie stavby a vedenie stavby bude zodpovedný s. Velgos Karol.

- 8./ Montážne jama sa odvedie do jestvujúceho lapača oleja.
- 9./ Dážďové vody cez lapač strešných splavenín do jestvujúcej
- 10./ Svetelný, zásuvkový a silový rozvod riešiť káblom AyAy uložiť pod omietkov, aby počas prevádzky nedošlo k poškodeniu inštalácie.
- 11./ Vykurovanie opravárenskej dielne je riešené ústredné.

O d ť v o d n e n i e

Oznámením zo dňa 10.VII. 1986 č. j. 1222/1986 stavebný úrad zlučil podľa § 9 vyhlášky č. 85/1973 konanie o umiestnení stavby so stavebným konaním. Predložená žiadosť bola preto preskúmaná z hľadísk uvedených v § 37, 62 a 63 zákona číslo 50/76 Zb. a bolo zistené, že umiestnením a uskutočnením stavby nie sú ohrozené záujmy spoločností, ani neprimerane obmedzené či ohrozené práva a oprávnené záujmy spoločností a účastníkov konania. Dokumentácia stavby spĺňa obecné technické požiadavky na výstavbu. Stavebný úrad v priebehu konania nenašiel dôvody, ktoré by bránili povoleniu stavby.

Stavebné povolenie stráca platnosť ak sa do dvoch rokov o ňom kedy nadobudlo právnu moc s výstavbou nezapočne.

Proti tomuto rozhodnutiu možno sa odvolať do 15 dní od jeho doručenia na ONV odbor výstavby a územného plánovania v Prešove cestou tunajšieho odboru.

Stavba nesmie byť zahájaná, dokiaľ stavebné povolenie nedobudne právnu moc / § 52 zákona č. 71/1967 Zb. / .

Príloha pre stavebníka :

Overená projektová dokumentácia.

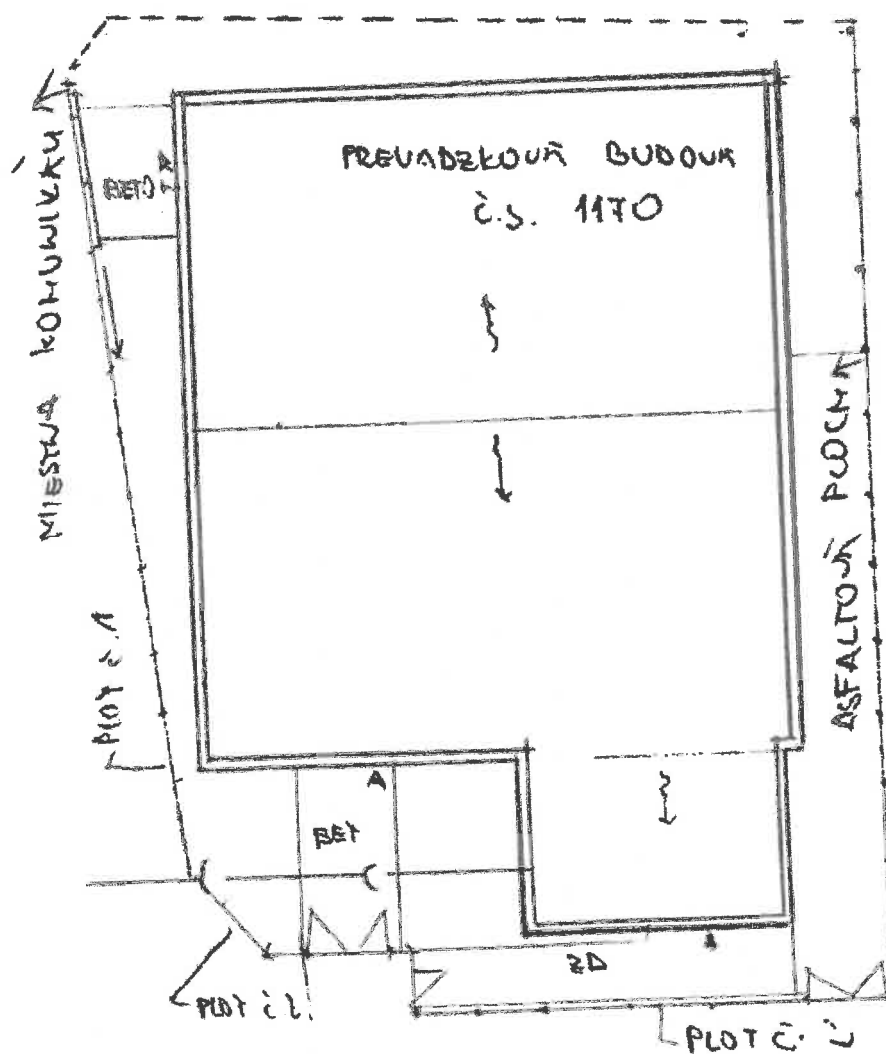


Stefan
Ž E M B A Štefan
Vedúci odboru výstavby

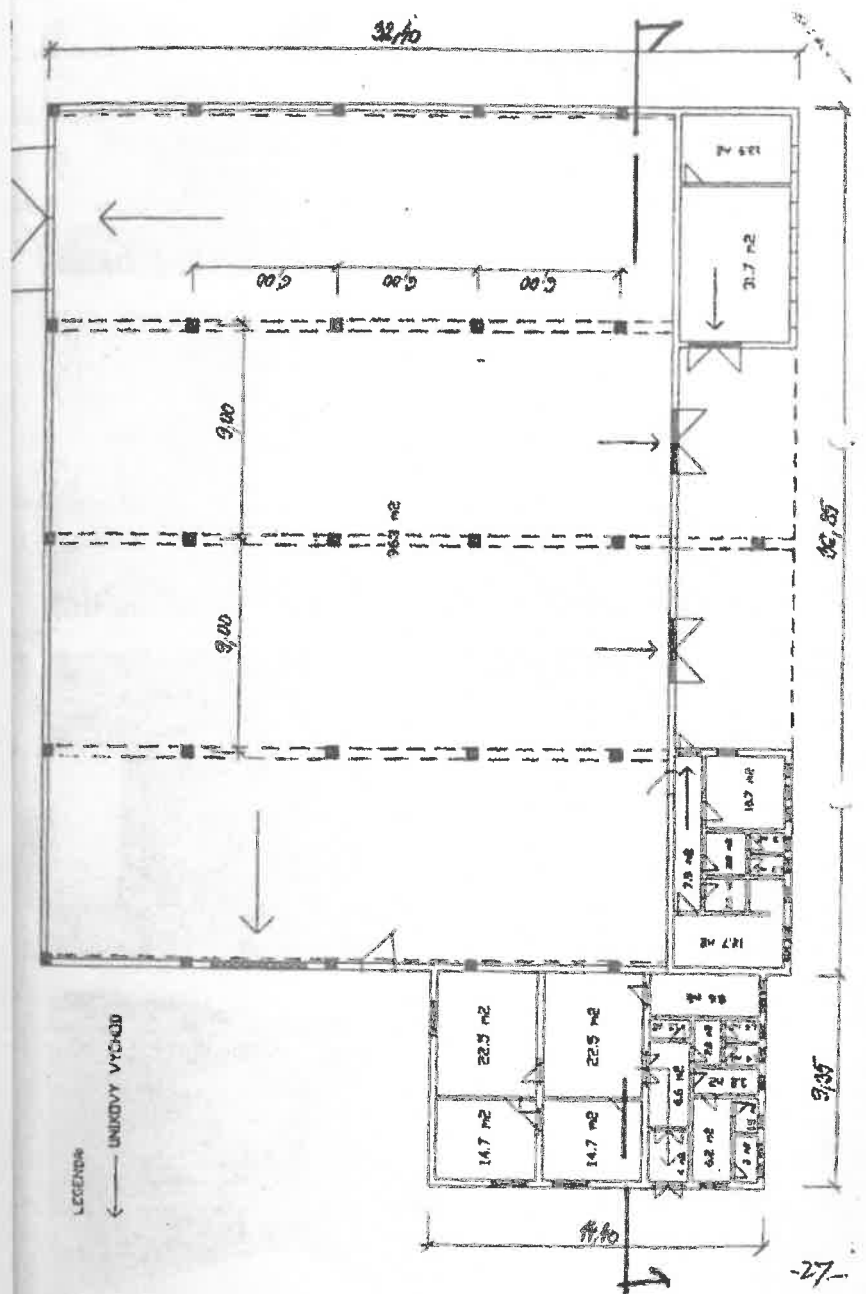
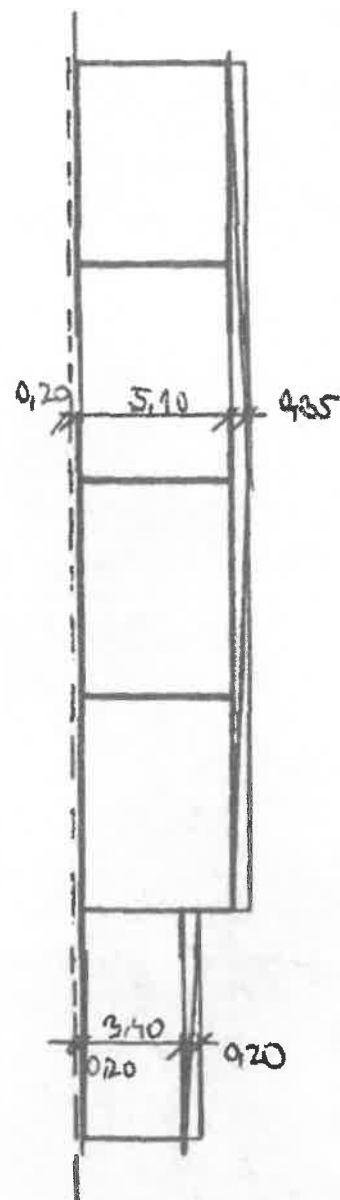
D o s t a n ú :

Jednota VO sklad Sabinov
OSP Prešov
O H S Prešov
OIFO Prešov
VVAK Prešov
VEZ Prešov
Stredisko Geodézie Solivar
MaNV - odbor výstavby Sabinov -spis-

SITUACNÁ SCHÉMA



dispozičná schéma

**Rez**

Prevádzková budova súp.č.1170 na parc.č.1242/2, Sabinov, Priemyselná štvrť 32



Priečelia



Zastrešená časť a interiér skladovej časti



Administratívna časť, rozvádzač



Hygienické zariadenie, kotol



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 37 00 00 stavebníctvo, odvetví 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 911209.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 4/2025

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

Podpis znalca

