

Znalec: Ing. Emília Hasíková, Zámočnícka 166, 072 22 Strážske, evidenčné číslo znalca: 914096,
mail: hasikova@yahoo.com, tel.: 0911 792 297

Zadávateľ: U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35849703, DIČ:2021706280, IČ DPH:
SK2021706280

Číslo objednávky: zo dňa 8.7.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 40/2024

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností, v k.ú. Ľubotice, obec Ľubotice, vedené Okresným úradom Prešov - katastrálny odbor, zapísané na LV č. 2571:

- parcela KN-C č. 2552 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 265 m²,
- parcela KN-C č. 2553 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5032 m²,
- parcela KN-C č. 2554 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1899 m²,
- výrobná hala a administratívna budova č.s. 2131 na parc.č. 2553, pre účely dražby.

Počet strán posudku (z toho príloh): 48 (21)

Počet vyhotovení: 5 + 1 CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 8.7.2024 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností v k.ú. Ľubotice, obec Ľubotice, vedené Okresným úradom Prešov - katastrálny odbor, zapísané na LV č. 2571:

- parcela KN-C č. 2552 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 265 m²,
- parcela KN-C č. 2553 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5032 m²,
- parcela KN-C č. 2554 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1899 m²,
- výrobná hala a administratívna budova č.s. 2131 na parc.č. 2553.

2. Účel znaleckého posudku: Účely dražby.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 22.7.2024
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 1.8.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady doňané zadávateľom:

- Znalecký posudok č. 141/2022, vypracoval Ing. Ivor Zlacký, Fakľová 18, Košice - v archíve znalca
- Znalecký posudok č. 15/2024, vypracoval Ing. Miroslav Tokár, bratov Baldigarovcov 13, Nové Zámky - v archíve znalca

b) Podklady získané znalcom:

- Kópia z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 2571, k.ú. Ľubotice, zo dňa 21.7.2024, vytvorené cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Ľubotice, zo dňa 21.7.2024, vytvorené cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk; www.lubotice.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2024: $kcu=3,78$.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená 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 a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

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

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_s = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
 k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VŠH_s = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

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

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. V metóde polohovej diferenciácie pri výpočte sú použité koeficienty, ktoré zohľadňujú aktuálny stav nehnuteľnosti. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je realizovaný, pretože znalec nezískal podklady pre porovnanie. Výnosová hodnota pozemkov nie je počítaná, nakoľko daný typ nehnuteľnosti je bez dosahovania výnosu formou prenájmu.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 2571 v k. ú. Ľubotice. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape:

- parcela KN-C č. 2552 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 265 m²,
- parcela KN-C č. 2553 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5032 m²,
- parcela KN-C č. 2554 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1899 m²,

Stavby:

- výrobná hala a administratívna budova č.s. 2131 na parc.č. 2553

B. Vlastníci:

1 BP STEEL, s.r.o., Popradská 57, 040 11 Košice, IČO:45618364, SR spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:

1 Záložné právo v prospech ČSOB banky a.s.

1 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva

Iné údaje:

Bez zápisu

Poznámka:

1 Oznámenie o začatí výkonu realizácie záložného práva

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 22.7.2024 za účasti vlastníka nehnuteľnosti - za spoločnosť BP STEEL, s.r.o., Košice, Peter Bujňák, a za spoločnosť U9, a.s. Bratislava - Ján Ševčík

Zameranie vykonané dňa 22.7.2024

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 22.7.2024

d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia, hlavne vek stavby z Evidencie IM Stavovýroba š.p., kolaudačné rozhodnutia, pôdorysy a rezy budov, geometrický plán, ktoré tvoria prílohy tohto posudku, boli prevzaté z poskytnutého Znaleckého posudku č. 141/2022 a porovnané so skutočnosťou. Neboli zistené rozdiely, skutočné vyhotovenie je v súlade s predloženou dokumentáciou.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

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

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

Stavby:

- výrobná hala a administratívna budova č.s. 2131 na parc.č. 2553

Pozemky:

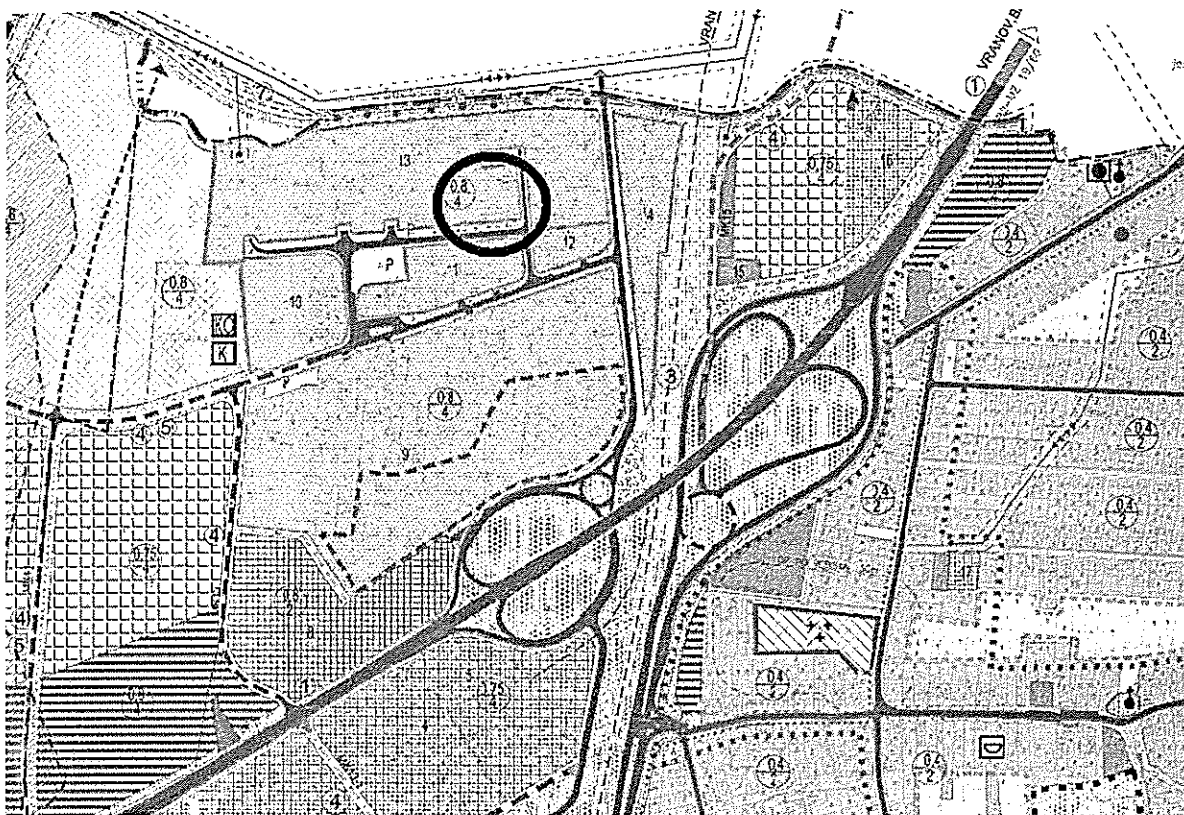
- parcela KN-C č. 2552
- parcela KN-C č. 2553
- parcela KN-C č. 2554

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

Stavby: nie sú

Pozemky: nie sú

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka): Funkčné využitie plôch v zmysle platného územného plánu, jedná sa o plochy nezávadnej výroby a vyr. služieb. <https://www.lubotice.sk/uzemny-plan-obce-lubotice/>



2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Výrobná hala č.s. 2131 na parc. KN- C č. 2553

POPIS STAVBY

Polyfunkčná budova č.s. 2131 na p.č. 2553, v k.ú. Ľubotice, sa skladá z výrobnjej haly a administratívnej budovy, ktoré sú vzájomne prepojené. Budova bola postavená a užívaná od roku 1973 (podľa Evidencie IM Stavovýroba š.p.), v roku 2008 a 2009, v dvoch etapách, bola kompletne rekonštruovaná a modernizovaná, na základe kolaudačných rozhodnutí v prílohe tohto posudku.

Polyfunkčná budova je postavená z montovaného železobetónového (žb) skeletu, tvorený žb stĺpmi, s rozpätím 12 m, na ktorých sú uložené priehradové väzníky. Modulové rozpätie stĺpov po obvode budovy je 6m, s predsadeným obvodovým plášťom, ktoré tvoria celostenové plynosilikátové panely, vodorovne uložené. Základy tvoria žb pätky pod stĺpmi, a žb pásy pod stenovými konštrukciami, s hydroizoláciou. Strecha je zhotovená z prefabrikovaných žb stropných dosiek uložených na priehradových väzníkoch, s bitúmenovou krytinou, so spádom do vnútorných odtokových zvodov.

Vzhľadom k rozdielnemu konštrukčnému a materiálóvemu vyhotoveniu a vybaveniu oboch častí, výrobná hala je jednopodlažná stavba, bez stropu, so strešnými svetlíkmi, a administratívna budova je trojpodlažná stavba so stropmi a podhľadmi, je ohodnotenie vykonané osobitne pre výrobnú halu a osobitne pre administratívnu budovu.

VÝROBNÁ HALA.

Jedná sa o jednopodlažnú stavbu halového typu, s trojkoľovou žb skeletovou konštrukciou, bez stropu, s tromi pozdĺžnymi strešnými svetlíkmi. Na železobetónových stĺpoch sú umiestnené 2 žeriavové dráhy s nosnosťou žeriavov 12,5 t, a jedna s nosnosťou 25t (žeriavy nie sú predmetom tohto ohodnotenia). K budove boli pristavané šatne s pôdorysnými rozmermi 18,17*3,17 m, svetlej výšky miestnosti 2,73 m po podhľad, z jednoduchej murovanej konštrukcie, s plochou strechou.

Dispozičné riešenie:
hala, 3 miestnosti šatní

Technické riešenie:

- Základy - železobetónové pätky a pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - montované žb stĺpy so žb priehradovými väzníkmi
- Stropy - bez stropu
- Zastrešenie bez krytiny - žb montované strešné dosky
- Krytina - bitúmenová
- Klampiarske konštrukcie - odpadové žľaby a zvody z pozinkovaného plechu
- Úpravy vonkajších povrchov - zateplenie obvodového plášťa so silikátovou omietkou
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Dvere - drevené hladké a plechové
- Vráta - výsuvné segmentové
- Okná - plastové
- Schody - nie sú
- Podlahy - betónové
- Vykurovanie - nie je
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - svetelná a motorická
- Bleskozvod je realizovaný
- Vnútorný rozvod vody - nie je
- Vnútorný rozvod kanalizácie - nie je
- Vnútorný rozvod plynu - nie je
- Ostatné konštrukcie - kamerový systém

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 23 haly výrobné s 1, alebo viacerými žeriavovými dráhami o nos. hlavného zdvihu cez 20 t do 50 t
KS: 1251 Priemyselné budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
dl*š*h _{zr}	0,00
85,70*55,15*0,55	2 599,50
h _{zr} predstavuje zrovnanú hrúbku kubatúry základov haly stanovenú odborným odhadom"	
Vrchná stavba	
dl*š*v	0,00
85,70*55,15*12,05	56 952,58
Zastrešenie	
dl*š*t	0,00
85,70*55,15*(2,55+0,225)	13 115,64
Ostatné	
Svetlíky dl*š*t	0,00
(2*60,00+72)*4,5*2,00/2	864,00
Prístavok šatne	0,00
18,17*3,17*(2,73+0,30+0,10)	180,28
Obstavaný priestor stavby celkom	73 712,00

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 1\,604 / 30,1260 = 53,24 \text{ €/m}^3$
 Koeficient konštrukcie: $k_k = 0,998$ (montovaná z dielcov betónových tyčových)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	85,70*55,15	4726,36	Repr. 12,05		12,05

Priemerná zastavaná plocha: $(4726,36) / 1 = 4726,36 \text{ m}^2$
 Priemerná výška podlaží: $(4726,36 * 12,05) / (4726,36) = 12,05 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 4726,36) = 0,9251$
 Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 12,05) = 0,6988$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	9,00	1,00	9,00	9,68
2	Zvislé konštrukcie	20,00	1,20	24,00	25,79
3	Stropy	8,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	10,75
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,23
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,08
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,53
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	1,20	4,80	5,16
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,23
12	Vráta	2,00	1,40	2,80	3,01
13	Okná	5,00	1,40	7,00	7,53
14	Povrchy podláh	5,00	0,80	4,00	4,30
15	Vykurovanie	1,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	8,00	1,00	8,00	8,60
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,08
18	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	7,00	1,20	8,40	9,03
	Spolu	100,00		93,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 93,00 / 100 = 0,9300$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_v * k_{ZP} * k_{VP} * k_k * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$

$$VH = 53,24 \text{ €/m}^3 * 3,780 * 0,9300 * 0,9251 * 0,6988 * 0,998 * 0,95$$

$$VH = 114,7119 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Technický stav budovy je veľmi dobrý, po komplexnej rekonštrukcii, jedná sa o stavbu montovanej žb skeletovej nosnej konštrukcie, životnosť je stanovená odborným odhadom 60 rokov. Výpočet opotrebenia je uskutočnený analytickou metódou.

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	9,68	1973	180	51	2,74
2	Zvislé konštrukcie	25,79	1973	100	51	13,15
3	Stropy	0,00	1973	0	0	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	10,75	1973	100	51	5,48
5	Krytina strechy	3,23	2008	60	16	0,86
6	Klmpiarske konštrukcie	1,08	2008	60	16	0,29
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,53	1973	80	51	4,80
8	Úpravy vonkajších povrchov	5,16	2008	60	16	1,38
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1973	0	0	0,00
10	Schody	0,00	1973	0	0	0,00
11	Dvere	3,23	2008	50	16	1,03
12	Vráta	3,01	2008	40	16	1,20
13	Okná	7,53	2008	50	16	2,41
14	Povrchy podláh	4,30	1973	60	51	3,66
15	Vykurovanie	0,00	1973	0	0	0,00
16	Elektroinštalácia	8,60	2008	50	16	2,75
17	Bleskozvod	1,08	2008	50	16	0,35
18	Vnútorný vodovod	0,00	1973	0	0	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1973	0	0	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1973	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1973	0	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1973	0	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1973	0	0	0,00
24	Výťahy	0,00	1973	0	0	0,00
25	Ostatné	9,03	2008	30	16	4,82
	Opotrebenie					44,92%
	Technický stav					55,08%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$114,7119 \text{ €/m}^3 * 73712,00 \text{ m}^3$	8 455 643,57
Technická hodnota	55,08 % z 8 455 643,57 €	4 657 368,48

2.1.2 Administratívna budova č.s. 2131 na parc. č. 2553

POPIS STAVBY

ADMINISTRATÍVNA BUDOVA je konštrukčne a materiálovo samostatná časť polyfunkčnej budovy č.s. 2131 na p.č. 2553, v k.ú. Ľubotice. Budova bola postavená a užívaná od roku 1973, v roku 2009 bola kompletne rekonštruovaná a modernizovaná, na základe kolaudačného rozhodnutia v prílohe tohto posudku.

Polyfunkčná budova je postavená z montovaného železobetónového (žb) skeletu, tvorený žb stĺpmi, s rozpätím 12 m, na ktorých sú uložené priehradové väzníky. Modulové rozpätie stĺpov po obvode budovy je 6m, s predsadeným obvodovým plášťom, ktoré tvoria celostenové plynosilikátové panely, vodorovne uložené. Základy tvoria žb pätky pod stĺpmi, a žb pásy pod stenovými konštrukciami, s hydroizoláciou. Strecha je zhotovená z prefabrikovaných žb stropných dosiek uložených na priehradových väzníkoch, s bitúmenovou krytinou, so spádom do vnútorných odtokových zvodov.

Jedná sa o trojpodlažnú stavbu s rozmermi 13,00*19,10 m, so žb skeletovou konštrukciou, zo stropmi so sadrokartónovými podhladmi.

Dispozičné riešenie:

1. NP - vstupná miestnosť, chodby, schodisko, kancelárie, hygienické miestnosti, šatne, kotolňa, sklady
2. NP - chodba, schodisko, kancelárie, hygienické miestnosti, serverovňa, kuchynka
3. NP - chodba, kancelárie, hygienické miestnosti

Technické riešenie:

- Základy - železobetónové pätky a pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - montované žb stĺpy so žb priehradovými väzníkmi
- Stropy - žb montované panely so sadrokartónovým podhladom
- Zastrešenie bez krytiny - žb montované strešné dosky
- Krytina - bitúmenová
- Klampiarske konštrukcie - odpadové žľaby a zvody z pozinkovaného plechu
- Schody - oceľová konštrukcia s povrchom z keramických dlaždíc
- Úpravy vonkajších povrchov - zateplenie obvodového plášťa so silikátovou omietkou
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Dvere - dyhované a plastové
- Okná - plastové
- Podlahy - z keramickej dlažby, PVC, lepené koberce
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - svetelná a motorická
- Bleskozvod je realizovaný
- Vnútorný rozvod vody plastovým potrubím
- Vnútorný rozvod kanalizácie plastovými rúrami
- Vnútorný rozvod plynu
- Hygienické zariadenia - umývadlá, záchody, výlevka, sprcha
- Vykurovanie - ústredné, kotlom na plyn
- Ohrev teplej vody - zásobník TUV
- Ostatné - kuchynská linka s drezom, kamerový systém, klimatizačné jednotky 2 ks

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 61 budovy administratívne (správne)

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

	Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy		
dl*š*hzr		0,00
13,00*19,10*0,30		74,49
hzr predstavuje zrovnanú hrúbku kubatúry základov haly stanovenú odborným odhadom"		
Vrchná stavba		
dl*š*v		0,00
NP 13,00*19,10*3,90		968,37

II,NP 13,00*19,10*3,65	906,30
III,NP 13,00*19,10*7,30	1 812,59
Zastrešenie	
dl, x š, x t,	0,00
13,00*19,10*0,225	55,87
Obstavaný priestor stavby celkom	3 817,62

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koefficient 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 [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	13,00*19,10	248,3	Repr. 3,65		3,65
Nadzemné	2	13,00*19,10	248,3	Repr. 3,65		3,65
Nadzemné	3	13,00*19,10	248,3	Repr. 7,30		7,3

Priemerná zastavaná plocha:

$$(248,3 + 248,3 + 248,3) / 3 = 248,30 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(248,3 * 3,65 + 248,3 * 3,65 + 248,3 * 7,3) / (248,3 + 248,3 +$$

248,3) = 4,87 m

Koefficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 248,3) = 1,0167$$

Koefficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,87) = 0,7312$$

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	7,69
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	16,39
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	8,65
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	6,73
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,92
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,96
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	6,73
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,40	4,20	4,04
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	1,92
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,88
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	2,88
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,40	7,00	6,73
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,88
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	3,85
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,77
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,96
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,88
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,88
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,96
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,92

22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	2,88
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,30	7,80	7,50
	Spolu	100,00		104,00	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 104,00 / 100 = 1,0400$$

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 3,780$$

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 3,780 * 1,0400 * 1,0167 * 0,7312 * 0,993 * 0,95$$

$$VH = 256,4228 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Technický stav budovy je veľmi dobrý, po komplexnej rekonštrukcii, jedná sa o stavbu montovanej žb skeletovej nosnej konštrukcie, životnosť je stanovená odborným odhadom 80 rokov. Výpočet opotrebenia je uskutočnený analytickou metódou.

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	7,69	1973	180	51	2,18
2	Zvislé konštrukcie	16,39	1973	120	51	6,97
3	Stropy	8,65	1973	120	51	3,68
4	Zastrešenie bez krytiny	6,73	1973	100	51	3,43
5	Krytina strechy	1,92	2009	60	15	0,48
6	Klmpiarske konštrukcie	0,96	2009	60	15	0,24
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,73	2009	70	15	1,44
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,04	2009	60	15	1,01
9	Vnútorné keramické obklady	1,92	2009	50	15	0,58
10	Schody	2,88	1973	120	51	1,22
11	Dvere	2,88	2009	50	15	0,86
12	Vráta	0,00	1973	0	0	0,00
13	Okná	6,73	2009	50	15	2,02
14	Povrchy podláh	2,88	2009	40	15	1,08
15	Vykurovanie	3,85	2009	40	15	1,44
16	Elektroinštalácia	5,77	2009	50	15	1,73
17	Bleskozvod	0,96	2009	50	15	0,29
18	Vnútorný vodovod	2,88	2009	50	15	0,86
19	Vnútorná kanalizácia	2,88	2009	60	15	0,72
20	Vnútorný plynovod	0,96	2009	50	15	0,29
21	Ohrev teplej vody	1,92	2009	40	15	0,72
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1973	0	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,88	2009	50	15	0,86
24	Výťahy	0,00	1973	0	0	0,00
25	Ostatné	7,50	2009	50	15	2,25
	Opotrebenie					34,35%
	Technický stav					65,65%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$256,4228 \text{ €/m}^3 * 3817,62 \text{ m}^3$	978 924,81
Technická hodnota	65,65 % z 978 924,81 €	642 664,14

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot z vlnitého plechu na parc. č. 2554

Plot dvora na parc. č. 2554 zo západnej strany je zhotovený z vlnitého plechu v oceľových rámoch, na zabetónovaných oceľových stĺpoch, s pohľadovou výškou výplne 2,0 m, s posuvnými plotovými vrátami s elektrickým pohonom, realizovaný v roku 2008.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: Zex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okoľo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	38,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z vlnitého plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch	76,00m ²	611	20,28 €/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks

Dĺžka plotu: 38,00 m
Pohľadová plocha výplne: $38,0 * 2,00 = 76,00 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot z vlnitého plechu na parc. č. 2554	2008	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(38,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 76,00\text{m}^2 * 20,28 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 246,80 \text{ €/ks}) * 3,780 * 0,95$	7 190,62
Technická hodnota	68,00 % z 7 190,62 €	4 889,62

2.2.2 Vodovodná prípojka na parc. č. 2552

Vodovodná prípojka z plastového potrubia, na parc. č. 2552, daná do užívania v roku 2002.

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.c) Prípojka vody DN 50 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1320/30,1260 = 43,82 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 15,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
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 [%]
Vodovodná prípojka na parc. č. 2552	2002	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * 43,82 \text{ €/bm} * 3,780 * 0,95$	2 360,36
Technická hodnota	$56,00 \% \text{ z } 2 360,36 \text{ €}$	1 321,80

2.2.3 Kanalizačná prípojka na parc. č. 2552

Splašková kanalizačná prípojka z plastových rúr, je vedená na parc. č. 2552, daná do užívania v roku 2002.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1010/30,1260 = 33,53 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 14,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
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 [%]
Kanalizačná prípojka na parc. č. 2552	2002	22	38	60	36,67	63,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14 \text{ bm} * 33,53 \text{ €/bm} * 3,780 * 0,95$	1 685,69
Technická hodnota	$63,33 \% \text{ z } 1\,685,69 \text{ €}$	1 067,55

2.2.4 Plynová prípojka na parc. č. 2552

Plynová prípojka je vedená od verejnej siete k administratívnej budove na parc. č. 2552, daná do užívania v roku 2002.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
 Kód KS: 2221 Miestne plynovody
 Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
 Bod: 5.3. Prípojka plynu DN 50 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $520/30,1260 = 17,26 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 14,0 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,780$
 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 [%]
Plynová prípojka na parc. č. 2552	2002	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14 \text{ bm} * 17,26 \text{ €/bm} * 3,780 * 0,95$	867,73
Technická hodnota	$56,00 \% \text{ z } 867,73 \text{ €}$	485,93

2.2.5 Elektrická prípojka na parc. č. 2552

Elektrická prípojka je vedená v zemi od miesta odberu k administratívnej budove, na parc. č. 2552, daná do užívania v roku 2002.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.x) káblková prípojka zemná Cu 4*35 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $610/30,1260 = 20,25 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 3
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 12,15 €/bm
Počet merných jednotiek: 15,0 bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,780$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka na parc. č. 2552	2002	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * (20,25 \text{ €/bm} + 2 * 12,15 \text{ €/bm}) * 3,780 * 0,95$	2 399,69
Technická hodnota	$56,00 \% \text{ z } 2\,399,69 \text{ €}$	1 343,83

2.2.6 Spevnená plocha dvora na parc. č. 2554

Spevnená plocha dvora z monolitického betónu sa využíva ako manipulačná plocha a tvorí ju celá parcela č. 2554, realizovaná v roku 1973.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.c) Do hrúbky 250 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $430/30,1260 = 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: 1899,0 m² ZP
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,780$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha dvora na parc. č. 2554	1973	51	9	60	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1899 m ² ZP * 14,27 €/m ² ZP * 3,780 * 0,95	97 311,54
Technická hodnota	15,00 % z 97 311,54 €	14 596,73

2.2.7 Spevnená plocha pred adm. budovou na parc. č. 2552

Spevnená plocha z asfaltového betónu zabezpečuje prístup a parkovanie pred administratívnou budovou, tvorí ju celá parcela č. 2552, realizovaná v roku 2002.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $460/30,1260 = 15,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: 265 m² ZP
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,780$
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha pred adm. budovou na parc. č. 2552	2002	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	265 m ² ZP * 15,27 €/m ² ZP * 3,780 * 0,95	14 531,16
Technická hodnota	56,00 % z 14 531,16 €	8 137,45

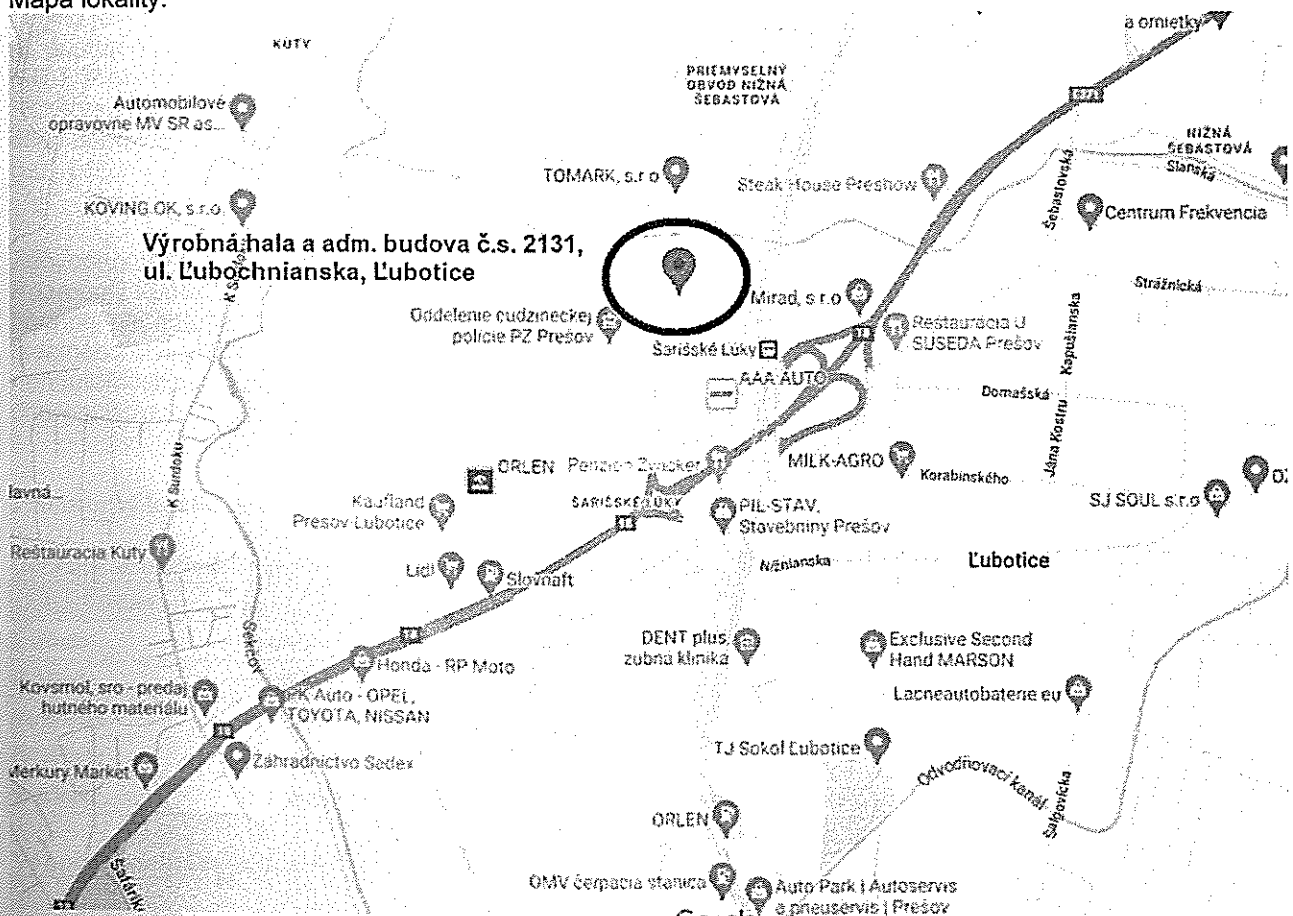
2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Výrobná hala č.s. 2131 na parc. KN- C č. 2553	8 455 643,57	4 657 368,48
Administratívna budova č.s. 2131 na parc. č. 2553	978 924,81	642 664,14
Plot z vlnitého plechu na parc. č. 2554	7 190,62	4 889,62
Vodovodná prípojka na parc. č. 2552	2 360,36	1 321,80
Kanalizačná prípojka na parc. č. 2552	1 685,69	1 067,55
Plynová prípojka na parc. č. 2552	867,73	485,93
Elektrická prípojka na parc. č. 2552	2 399,69	1 343,83
Spevnená plocha dvora na parc. č. 2554	97 311,54	14 596,73
Spevnená plocha pred adm. budovou na parc. č. 2552	14 531,16	8 137,45
Celkom:	9 560 915,17	5 331 875,53

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Mapa lokality:



Polyfunkčná budova č.s. 2131, v k.ú. obce Ľubotice sa nachádza v severnej, okrajovej časti obce, ktorá bola v minulosti súčasťou krajského mesta Prešov, v jeho priemyselnej zóne. Lokalita je dostupná po vybudovaných cestných komunikáciách aj do centra mesta Prešov, rovnako je prepojená aj s mestom Prešov mestskou hromadnou dopravou, s dostupnou kompletnou infraštruktúrou inžinierskych sietí.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Polyfunkčná budova s dvorom a parkoviskom slúži pre výrobu a na administratívne účely, a aj naďalej môže slúžiť svojmu účelu. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V zmysle LV č. 2571 je k nehnuteľnostiam zriadené záložné právo v prospech ČSOB banky a.s., a exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva.

Okrem toho v danej lokalite neboli zistené žiadne iné riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti.

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

Polyfunkčná budova č.s. 2131 s dvorom a parkoviskom, sa nachádza v obci Lubotice, v okrajovej časti. Jedná sa o priemyselnú lokalitu s budovami skladov a stredne ťažkej výroby, v rovinnom teréne, s rovnovážnym dopytom a ponukou na trhu s podobnými nehnuteľnosťami. Budovy sú vo veľmi dobrom stave, po komplexnej rekonštrukcii. Príslušenstvo nehnuteľnosti je bez dopadu na cenu nehnuteľnosti. Jedná sa o veľmi priaznivý obchodný a prevádzkový objekt s dvorom a parkoviskom, orientácia hlavných miestností nehnuteľnosti k svetovým stranám je v smere sever, východ - čiastočne vhodná a čiastočne menej vhodná. V mieste stavby je priemerná hustota obyvateľstva. V mieste je dostatočná ponuka pracovných možností. Objekt je priamo napojený na inžinierske siete - elektrická energia, voda, kanalizácia a plyn. K danej lokalite je prístup po spevnených cestných komunikáciách, v meste je autobusová a železničná doprava, ako aj MHD. V obci sa nachádza obecný úrad, materská, základná a stredná škola, obchody a základné služby. Rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu už nie je žiadna. Lokalita s bežným hlukom a prašnosťou od dopravy. V okolí nehnuteľnosti je prírodná lokalita nad 1000 m. Lokalita bez zmeny v územnom pláne, nehnuteľnosti s bežným prenájomom. Jedná sa o dobrú nehnuteľnosť.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,4.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{pDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{pDI} * v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,400	13	5,20
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,220	30	6,60

3	Súčasný technický stav nehnuteľností veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,200	8	9,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti stredná výroba a sklady bez výrazne negatívnych vplyvov na okolie, susedstvo ciest I-IV tr. s kamiónovou a nákladnou dopravou s pod.	IV.	0,220	7	1,54
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom a dvorom	I.	1,200	10	12,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,200	9	10,80
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,800	6	4,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,400	5	2,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,800	7	5,60
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,800	7	5,60
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,400	10	4,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,220	8	1,76
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,040	7	0,28
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,400	4	1,60
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	0,800	20	16,00
Spolu				180	107,38

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 107,38 / 180$	0,597
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 5\,331\,875,53 \text{ €} * 0,597$	3 183 129,69 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Výnosová hodnota je stanovená kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia úžitkovosti. Odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos z prenájmu so zohľadnením kapitalizovaného odpisu. Úroková miera $u=6,48\%$ v sebe zahŕňa úrokovú sadzbu ECB vo výške $4,25\%$, mieru rizika vo výške $1,0\%$ a daňové zaťaženie daňou z príjmu fyzických osôb 19% , ktorá je vo výpočte zohľadnená daňovým zaťažením $d = (i+r) \cdot (100/(100-19)) - (i+r) = 1,23\%$.

Hrubý výnos

Jedná sa o nehnuteľnosť polyfunkčného charakteru, využitelnú pre výrobu a pre administratívne účely, s príslušným dvorom a parkoviskom.

Nehuteľnosť v čase ohodnotenia je čiastočne prenajatá, s prenájom kancelárskych priestorov, ku ktorým nebola znalcovi poskytnutá nájomná zmluva. Vzhľadom k veľkosti a charakteru objektu sa vychádza z nájomných sadzieb, ktoré sa v súčasnosti dajú dosiahnuť pri riadnom obhospodarovaní majetku. Pre danú lokalitu a v danom čase je bežné nájomné za prenájom podobných nehnuteľností: nájom haly $4,50$ Eur/m²/mesiac (54 Eur/m²/rok), nájom kancelárskych priestorov $8,00$ Eur/m²/mesiac (96 Eur/m²/rok). Podlahová plocha výrobnéj haly je stanovená 90% zo zastavanej plochy haly. Podlahová plocha kancelárii vychádza z výmery podlahových plôch kancelárii podľa pôdorysov všetkých podlaží.

Zároveň platí, že nájomca znáša všetky náklady súvisiace s užívaním nehnuteľnosti (elektrická energia, voda, plyn, drobné opravy prenajatých priestorov, všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona o požiarnej ochrane a zákona o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, poplatok za odpad).

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
nájomné hala	$85,70 \cdot 55,15 \cdot 0,9$	4 253,72	mesiac	54,00	229 700,88
nájomné kancelárske priestory	427,0	427,00	mesiac	96,00	40 992,00
Hrubý výnos spolu:					270 692,88

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu je stanovený odhadom vo výške 8% z hrubého výnosu.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	$8\% \text{ z } 270 692,88$	21 655,43

Hrubý výnos stavby: $270 692,88 - 21 655,43 = 249 037,45$ €/rok

Náklady

Prevádzkové náklady:

Výmer - vyrubenie dane z nehnuteľnosti nebol znalcovi predložený, preto je stanovený na základe VZN č. 14/2023 o miestnych daniach a o miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady na území obce Ľubotice, a to: výška dane za pozemky - zastavané plochy a nádvoria je hodnota $1,85$ Eur/m² s ročnou sadzbou dane 1% , a daň zo stavieb - priemyselné stavba, ostatné stavby na podnikanie a administratívu je $3,32$ Eur/m² a za každé ďalšie podlažie je $0,26$ Eur okrem 1. nadzemného podlažia. Poistenie nehnuteľnosti nebolo predložené, preto je vypočítané $0,03\%$ z východiskovej hodnoty nehnuteľnosti.

Náklady na údržbu nie sú žiadne pri nových stavbách a stavbách po komplexnej rekonštrukcii, drobné opravy si bude hradíť nájomca sám.

Správne náklady sa predpokladajú: 0,5% z hrubého výnosu. Správne náklady, ktoré predstavujú náklady potrebné k správe nehnuteľností a zariadení, správnych prác vykonávaných majiteľom nehnuteľnosti, vrátane nákladov na dozor, kontrolu ročných uzávierok, vedenie dokumentácie, agendy a pod.

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
daň z nehnuteľnosti - pozemky	$1,85 \cdot (1899 + 265) / 100 \cdot 1$	40,03
daň z nehnuteľnosti - stavby	$3,32 \cdot 5032 + 2 \cdot 0,26$	16 706,76
poistenie	$0,03 \% \text{ z } 9\,560\,915,17$	2 868,27
Správne náklady		
náklady na správu	$0,50 \% \text{ z } 249\,037,45$	1 245,19
Náklady spolu:		20 860,25

Odhad straty

Odhad straty je určený vo výške 15% z hrubého výnosu. Odhad straty objektivizuje riziko prenajatia objektu počas celého obdobia výnosovosti a závisí od aktuálneho stavu na trhu s prenájmom nehnuteľnosti.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	$15\% \text{ z } 249\,037,45$	37 355,62

Disponibilný výnos

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
249 037,45	20 860,25	37 355,62	190 821,58

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba kapitalizácie:	Neobmedzená
Základná úroková sadzba ECB:	$i = 4,25 \% / \text{rok}$
Miera rizika:	$r = 1,00 \% / \text{rok}$
Zaťaženie daňou z príjmu:	$d = 1,23 \% / \text{rok}$
Úroková miera:	$u = 4,25 + 1,00 + 1,23 = 6,48 \% / \text{rok}$
Kapitalizačný úrokomer:	$k = 6,48 / 100 = 0,0648$
Výnosová hodnota	
$HV = (OZ / k) = 190\,821,58 / 0,0648 = 2\,944\,777,47 \text{ €}$	

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Výpočet všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou je stanovený kombináciou technickej hodnoty stavieb, ktorá je vypočítaná v metóde polohovej diferenciácie, a výnosovej hodnoty, ktorá je stanovená kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia užitočnosti.

Technická hodnota stavieb (TH):	5 331 875,53 €
Výnosová hodnota (HV):	2 944 777,47 €

Určenie váh podľa ÚSI:

Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{5\,331\,875,53 - 2\,944\,777,47}{2\,944\,777,47} \right| * 100 = 81,06\%$$

Váha technickej hodnoty: $b = 1$
 Váha výnosovej hodnoty: $a = 9,11$
 Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

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

$$V\dot{S}H_S = \frac{(9,11 * 2\,944\,777,47) + (1 * 5\,331\,875,53)}{9,11 + 1} = 3\,180\,890,04 \text{ €}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	3 183 129,69
Kombinovaná metóda	3 180 890,04

Ako vhodná metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb bola vybratá metóda kombinovaná, ktorá najviac vystihuje všeobecnú hodnotu, ako výslednú objektivizovanú hodnotu nehnuteľností, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnutkou.
VŠH stavieb = 3 180 890,04 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 KN-C

POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parcely KN-C č. 2552, 2553, 2554, v k.ú. obce Ľubotice, v zastavanom území obce. Jedná sa o priemyselnú lokalitu krajského mesta Prešov, obec Ľubotice bola v minulosti súčasťou mesta Prešov, preto je tu zvýšený záujem o pozemky pre priemyselnú výrobu vyplývajúcu z blízkosti (priam zrastenosti) s krajským mestom, s jednotkovou VH 60% z VH krajského mesta Prešov. Intenzita využitia pozemkov - pre priemyselnú výrobu so štandardným vybavením. Dopravná dostupnosť po spevnených cestách, v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy. Funkčné využitie pozemku podľa platného územného plánu, sa jedná o plochy pre priemyselnú výrobu. Pozemok je priamo napojený na inžinierske siete: elektrická energia, voda, kanalizácia a plyn. Povyšujúcim faktorom je tvar a veľkosť pozemkov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2552	zastavaná plocha a nádvorie	265,00	1/1	265,00
2553	zastavaná plocha a nádvorie	5032,00	1/1	5032,00
2554	zastavaná plocha a nádvorie	1899,00	1/1	1899,00
Spolu výmera				7 196,00

Obec:

Ľubotice

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 60,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 15,94 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov <i>priemyselné oblasti miest nad 50 000 obyvateľov</i>	1,30
kv 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 <i>nebytové budovy so štandardným vybavením</i>	1,00
kd koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>v mestách s MHD</i>	1,00
kf 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 <i>priemyselná poloha</i>	1,10
kt koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>priamo napojené na elektrickú energiu, vodu, kanalizáciu a plyn</i>	1,50
kz koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.) <i>tvar a veľkosť</i>	2,00
kR koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,50 * 2,00 * 1,00$	4,2900
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 15,94 \text{ €/m}^2 * 4,2900$	68,38 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2552	$265,00 \text{ m}^2 * 68,38 \text{ €/m}^2 * 1/1$	18 120,70
parcela č. 2553	$5 032,00 \text{ m}^2 * 68,38 \text{ €/m}^2 * 1/1$	344 088,16
parcela č. 2554	$1 899,00 \text{ m}^2 * 68,38 \text{ €/m}^2 * 1/1$	129 853,62
Spolu		492 062,48

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

OTÁZKY ZADÁVATEĽA:

Podľa objednávky zo dňa 8.7.2024 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností v k.ú. Ľubotice, obec Ľubotice, vedené Okresným úradom Prešov - katastrálny odbor, zapísané na LV č. 2571:

- parcela KN-C č. 2552 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 265 m²,
- parcela KN-C č. 2553 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5032 m²,
- parcela KN-C č. 2554 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1899 m²,
- výrobná hala a administratívna budova č.s. 2131 na parc.č. 2553.

ODPOVEĎ:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Výrobná hala č.s. 2131 na parc. KN- C č. 2553	2 778 492,66
Administratívna budova č.s. 2131 na parc. č. 2553	383 400,54
Plot z vlnitého plechu na parc. č. 2554	2 917,05
Vodovodná prípojka na parc. č. 2552	788,56
Kanalizačná prípojka na parc. č. 2552	636,88
Plynová prípojka na parc. č. 2552	289,90
Elektrická prípojka na parc. č. 2552	801,70
Spevnená plocha dvora na parc. č. 2554	8 708,12
Spevnená plocha pred adm. budovou na parc. č. 2552	4 854,64
Spolu stavby	3 180 890,04
Pozemky	
KN-C - parc. č. 2552 (265 m ²)	18 120,70
KN-C - parc. č. 2553 (5 032 m ²)	344 088,16
KN-C - parc. č. 2554 (1 899 m ²)	129 853,62
Spolu pozemky (7 196,00 m²)	492 062,48
Všeobecná hodnota celkom	3 672 952,52
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	3 670 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Trimiliónyšest'stosedemdesiatisíc Eur	

V Strážskom, dňa 01.08.2024

Ing. Emília Hasíková

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka zo dňa 8.7.2024 - 1 A4
2. Kópia z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 2571, k.ú. Ľubotice, zo dňa 21.7.2024, vytvorené cez katastrálny portál - 2 A4
3. Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Ľubotice, zo dňa 21.7.2024, vytvorené cez katastrálny portál - 1 A4
4. Vek pôvodnej stavby Paneláreň - výrobná hala podľa Evidencie IM Stavovýroba š.p. zo dňa 17.9.98 - 1 A4
5. Kolaudačné rozhodnutie I. etapa č. H/1607/2008/110 vydala Obec Ľubotice dňa 30.12.2008 - 2 A4
6. Kolaudačné rozhodnutie II. etapa č. H/622/2009/34, vydala Obec Ľubotice dňa 22.6.2009 - 2 A4
7. Geometrický plán na zlúčenie stavieb č. 40/2023, vypracoval Juraj Kalina Geoprojekt, Fintická 2A, Prešov dňa 28.6.2023, úradne overený Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor pod č. G1-1180/23, dňa 10.7.2023 - 3 A4
8. Pôdorysy a rezy Haly a Administratívnej budovy - 6 A4
9. Fotodokumentácia - 3 A4

Ing. Emília Hasíková
Zámočnícka 166
07222 Strážske

V Bratislave, dňa 08.07.2024

Vec: Objednávka znaleckého posudku

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

Predmetom dražby podľa sú nehnuteľnosti:

- pozemky parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape, a to:
 - o parcela číslo 2552 o výmere 265 m², druh pozemku - zastavané plochy a nádvoría
 - o parcela číslo 2553 o výmere 5032 m², druh pozemku - zastavané plochy a nádvoría
 - o parcela číslo 2554 o výmere 1899 m², druh pozemku - zastavané plochy a nádvoría
- stavby:
 - o súpisné číslo 2131 na pozemku parcelné číslo 2553, druh stavby -22, popis stavby - výrobná hala a administratívna budova

zapísané na LV č. 2571 vedenom Okresným úradom Prešov - katastrálny odbor, obec Lubotice pre katastrálne územie Lubotice.

Spoluvlastnícky podiel: 1/1
(Ďalej len ako „Predmet dražby“)

Vlastníkom predmetu dražby v uvedených podieloch je:

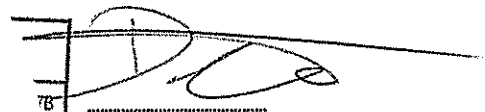
Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	BP STEEL s.r.o.
Sídlo, resp. bydlisko:	Popradská 57, 040 01 Košice
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	45 618 364

Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:**22.07.2024 o 13:00 hod.**

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

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií do 7 kalendárnych dní odo dňa obhliadky na adresy zp@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách + CD (so znaleckým posudkom v súboroch word a hypo a príslušnou fotodokumentáciou). Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom


U9, a.s.
v z. Mgr. Dušan Dičér

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnos

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 707 Prešov
 Obec : 518590 Ľubotice
 Katastrálne územie : 833584 Ľubotice

Dátum vyhotovenia : 21.7.2024
 Čas vyhotovenia : 19:56:22
 Údaje platné k : 19.7.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2571

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2552	265	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2553	5032	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2554	1899	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
2131	2553	22	výrobná hala a administratívna budova		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 22 Polyfunkčná 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	Spoluovlastnícky podiel

1	BP STEEL s.r.o., Popradská 57, Košice, PSČ 040 11, SR, IČO: 45618364	1/1
Titul nadobudnutia: V-1956/2018, Kúpna zmluva, vklad povolený dňa, 06.06.2018, číslo zmeny-384/18 Rozhodnutie X 100-2/2023-Kr zo dňa 18.07.2023 zo dňa 18.07.2023, Protokol o oprave chýb X 100-3/2023-Kr zo dňa 18.07.2023, číslo zmeny-354/2023		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky		K nehnuteľnosti
P 47/2024 - Oznámenie o začatí výkonu realizácie záložného práva zo dňa 07.02.2024 k V 1955/2018, V 2449/2019, V 6565/2020 pre: Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36854140, na pozemky registra CKN parcelné číslo 2552, 2553, 2554 a stavbu s.č. 2131 výrobná hala a administratívna budova na pozemku registra CKN parcelné číslo 2553 - číslo zmeny 67/2024		-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

R-837/2013,Zmena názvu-pol.vz.5/14

ČASŤ C: ŤARCHY

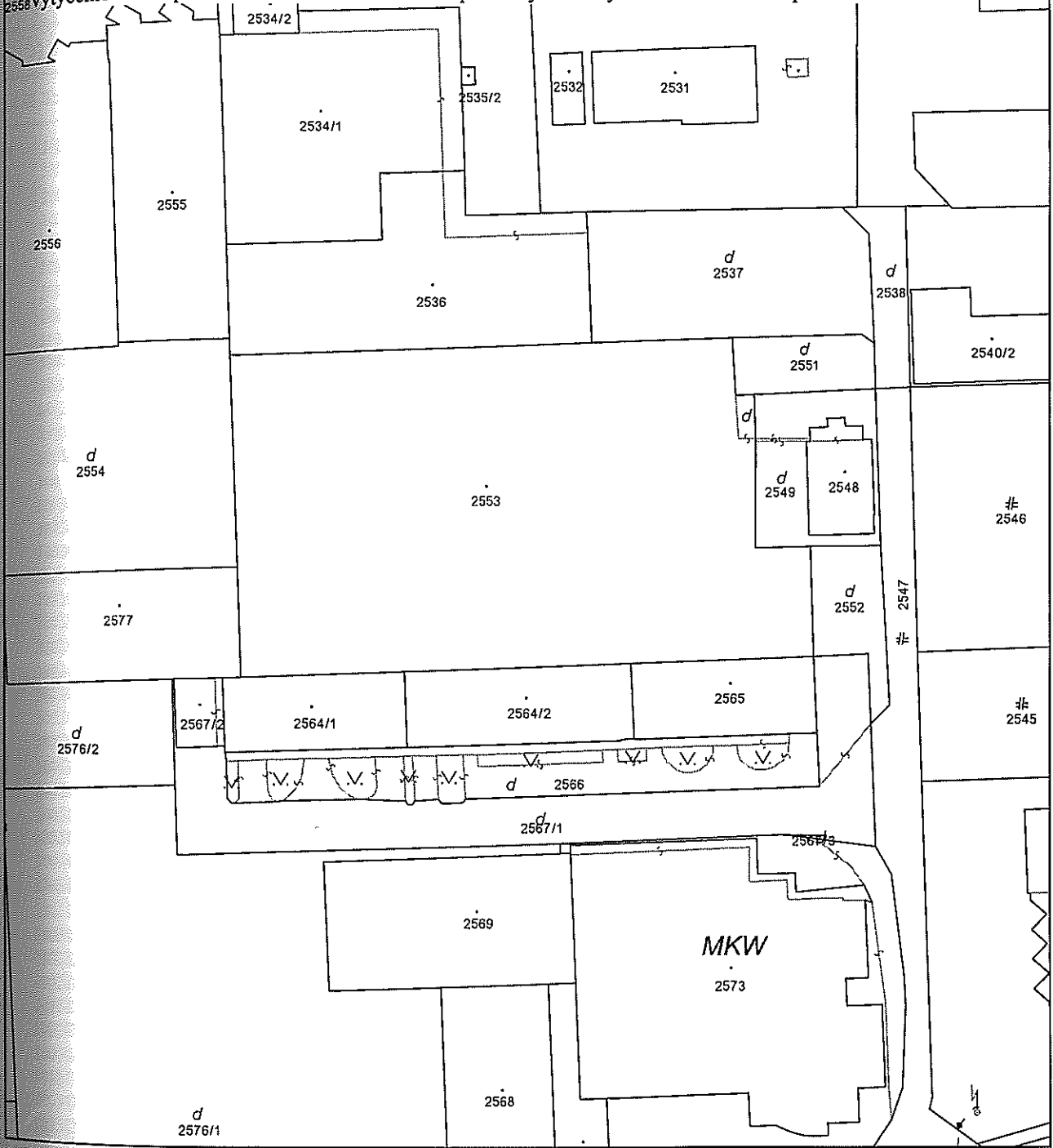
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	V-1955/2018,Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 0297/18/07761 pre Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava IČO 36 854 140 na parcely CKN 2552, CKN 2553, CKN 2554,a stavbu výrobná hala a administratívna budova sč 2131 na parc. CKN 2553, vklad povolený dňa 11.04.2018, číslo zmeny- 229/18, 354/2023
Vlastník poradové číslo 1	V-2449/2019- zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 0255/19/07761 pre Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava IČO 36 854 140 na parcely 2552, 2553, 2554 a stavbu výrobná hala a administratívna budova sč 2131 na parc. CKN 2553, vklad povolený dňa 29.04.2019- číslo zmeny 267/19, 354/2023
Vlastník poradové číslo 1	V-6565/2020 zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 0551/20/07761 pre Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava IČO 36 854 140 na parcely 2552, 2553, 2554 a stavbu výrobná hala a administratívna budova sč 2131 na parc. CKN 2553, vklad povolený dňa 06.10.2020- číslo zmeny 1175/20, 354/2023
Vlastník poradové číslo 1	Z 1284/2024 - Exekučný príkaz 281EX 79/24 - 22 na zriadenie exekučného záložného práva, zo dňa 06. 03. 2024, od: JUDr. Denisa Kvasňovská, Moyzesova 34, 040 01 Košice na parcely CKN 2552, 2553, 2554 a na stavbu - výrobná hala a administratívna budova s. č. 2131 na parcele CKN 2553 vlastníka pod B1 v podiele 1/1 - číslo zmeny 111/2024

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Prešov	Obec Eubotice	Katastrálne územie Eubotice
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 2553		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	21.7.2024 19:59:36	Bez autorizácie	
Údaje platné k	19.7.2024 18:00:00		

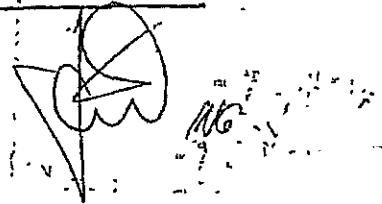
Obec Ľubotice
starosta obce

íslo : H/1607/2008/110 – Ja/274

v Prešove dňa: 30.12.2008

ec : Ateliér Sýkora a spol., Ľubochňianska č. 4, Ľubotice, zastupujúci EKO BENZ
r.o., Bočiarska č. 15, Košice – návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia pre stavbu
Rekonštrukcia výrobnéj haly“.

Kolaudačné rozhodnutie
(I. etapa)

ĽUBOTICE


Ateliér Sýkora a spol., Ľubochňianska č. 4, Ľubotice, zastupujúci EKO BENZ s.r.o.,
bočiarska č. 15, Košice, podal dňa 2.12.2008 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia
pre stavbu: „Rekonštrukcia výrobnéj haly“ v obci Ľubotice, pre ktorú bolo vydané
stavebné povolenie Obcou Ľubotice dňa 23.9.2008 pod číslom H/1120/2008/85-Ja/193.

Obec Ľubotice, ako príslušný stavebný úrad podľa § 2 písm. e) zákona NR SR č.
6/2001 Z. z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie
územné celky a ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom
usporiadaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení jeho noviel po preskúmaní návrhu
na základe ústneho pojednávania spojeného s miestnym šetrením, ktoré sa konalo dňa
12.12.2008, podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona

povoľuje

užívanie stavby: „Rekonštrukcia výrobnéj haly“, v obci Ľubotice pre EKO BENZ s.r.o.,
bočiarska č. 15, Košice, na pozemku parc. č. 2553, katastrálne územie Ľubotice.

Stavba pozostáva z týchto stavebných objektov:

SO 01 – Výrobná Hala (parc. č. 2553)

SO 02 – Oplotenie

SO 03 – Vodovodná prípojka

SO 04 – Kanalizačná prípojka

Predmetom tohto kolaudačného rozhodnutia nie je trojpodlažná vstavaná administratívno-
výrobná časť výrobnéj haly, ktorá bude predmetom kolaudačného konania v rámci II.
etapy. Hala je napojená na odber el. energie el. prípojkou z trafostanice TS 0586-1164; ktorá
je vo vlastníctve FOREST-SLOVAKIA s.r.o. Ľubotice.

Pre užívanie stavby stavebný úrad určuje podľa § 82 ods. 2 stavebného zákona tieto
podmienky :

Vlastník stavby je v súlade s dokumentáciou overenou stavebným úradom a
rozhodnutím povinný udržiavať stavbu v takom stave, aby nevzniklo nebezpečenstvo
požiarneho a hygienického závažia, aby nedochádzalo k jej znehodnoteniu alebo ohrozeniu
jej vzhľadom a aby sa čo najviac predĺžila jej užívateľnosť v zmysle § 86 stavebného
zákona.



2.

3. Zmeny v spôsobe užívania stavby sú prípustné len po predchádzajúcom ohlásení stavebnému úradu, ktorý o nich rozhodne podľa § 85 stavebného zákona.

Pri kolaudačnom konaní neboli v uskutočnení stavby zistené drobné nedostatky, ktoré by bránili užívaniu stavby.

Nepodstatné odchýlky skutočného prevedenia stavby od dokumentácie overenej v stavebnom konaní sú vyznačené v dokumentácii. Tieto odchýlky si nevyžadujú zvláštne konanie.

Odôvodnenie.

Tunajší stavebný úrad preskúmal návrh stavebníka pri ústnom pojednávaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 18.6.2009 a zistil, že stavebník zrealizoval stavbu podľa projektovej dokumentácie overenej tunajším stavebným úradom v stavebnom konaní.

K stavbe sa vyjadrili: OR HaZZ Prešov, RÚVZ Prešov

Námietky účastníkov konania a dotknutých orgánov neboli vznesené.

Stavebný úrad v súlade s § 81 ods. 1 stavebného zákona predmetnú stavbu posúdil a dospel k záveru, že jej užívanie nebude ohrozovať verejný záujem, ochranu práv a oprávnených záujmov účastníkov, záujmy starostlivosti o životné prostredie, bezpečnosť a ochranu zdravia ľudí a požiarnu bezpečnosť.

Toto rozhodnutie je v súlade so zákonom NR SR č. 145/1995 Zb. o správnych poplatkoch v znení príslušných noviel, spoplatnené podľa položky č. 62a) písm. a/ sumou vo výške 1.000,- Sk, zaplatenou v pokladni Obecného úradu v Ľuboticiach. Správny poplatok bol vyznačený na prednej strane tohto rozhodnutia a na podanej žiadosti.

Na základe vyššie uvedeného bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Odvolať proti tomuto rozhodnutiu je možné v súlade s § 54 ods. 2 správneho poriadku podať cestou správneho orgánu, ktorý toto rozhodnutie vydal, t.j. cestou Obce Ľubotice, starostu obce v lehote 15 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia.

MVDr. Štefan Krájčí
starosta obce

Doručí sa:

1. EKO BENZ s.r.o., Bočiárska č. 15, Košice
2. Správa katastra Prešov, Katastrálny úrad Prešov, Konštantínova č. 6

Na vedomie:

1. OR HaZZ, Požiarnická č. 1, Prešov
2. Regionálny úrad verejného zdravotníctva v Prešove, Hollého č. 5, Prešov
3. Proj: Ateliér Sýkora a spol., Ing. Vladimír Sýkora, Ľubochnianska č. 4, Ľubotice
4. Zhotoviteľ: IDEAS Inex, Ing. Igor Hanik, Lomnická č. 28, Prešov

CO / Obec Ľubotice – v.z. starostom

Mesto Prešov – stavebný úrad, oddelenie stavebného poriadku

1 11
2 11
3 12
4 12
5 12
6 12
7 12
8 12
9 12
10 12
11 12
12 12
13 12
14 12
15 12
16 12
17 12
18 12
19 12
20 12
21 12
22 12
23 12
24 12
25 12
26 12
27 12
28 12
29 12
30 12
31 12
32 12
33 12
34 12
35 12
36 12
37 12
38 12
39 12
40 12
41 12
42 12
43 12
44 12
45 12
46 12
47 12
48 12
49 12
50 12
51 12
52 12

Handwritten signature

Obec Ľubotice
starosta obce

Číslo : H/622/2009/34 – Ja/91

v Prešove dňa: 22.6.2009

Vec : Ateliér Sýkora a spol., Ľubochnianska č. 4, Ľubotice, zastupujúci EKO BENZ s.r.o., Bočiarska č. 15, Košice – návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia pre stavbu: „Rekonštrukcia výrobnéj haly“.

ĽUBOTICE	
Stavebný úrad	
latok: 35,00	€
ja. 29.5.2009	čís dokl.: 0/220

Kolaudačné rozhodnutie
(II. etapa)

OBEC ĽUBOTICE	
Stavebný úrad	
REKONŠTRUKCIA VÝROBNÉJ HALY	JUN 2009
PRÍJEMNOSŤ STAVBY	115. JAVIČKA
ČAPIS VÝROBY	24 JUN 2009
DNA	

Ateliér Sýkora a spol., Ľubochnianska č. 4, Ľubotice, zastupujúci EKO BENZ s.r.o., Bočiarska č. 15, Košice, podal dňa 29.5.2009 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia pre stavbu: „Rekonštrukcia výrobnéj haly“, SO 01 – Výrobná hala (II. Etapa, vstavok AB) v obci Ľubotice, pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie Obcou Ľubotice dňa 23.9.2008 pod číslom H/1120/2008/85-Ja/193.

Obec Ľubotice, ako príslušný stavebný úrad podľa § 2 písm. e) zákona NR SR č. 416/2001 Z. z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky a ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení jeho noviel po preskúmaní návrhu a na základe ústneho pojednávania spojeného s miestnym šetrením, ktoré sa konalo dňa 18.6.2009, podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona

povoľuje

užívanie stavby: „Rekonštrukcia výrobnéj haly“, SO 01 – Výrobná hala (II. Etapa, vstavok AB) v obci Ľubotice pre EKO BENZ s.r.o., Bočiarska č. 15, Košice, na pozemku parc. č. 2553, katastrálne územie Ľubotice.

Stavba pozostáva z týchto stavebných objektov:
SO 01 – Výrobná Hala (vstavok AB)

Predmetom tohto kolaudačného rozhodnutia je trojpodlažná vstavaná administratívno-prevádzková časť výrobnéj haly.

Pre užívanie stavby stavebný úrad určuje podľa § 82 ods. 2 stavebného zákona tieto podmienky :

2. Vlastník stavby je v súlade s dokumentáciou overenou stavebným úradom a rozhodnutím povinný udržiavať stavbu v takom stave, aby nevzniklo nebezpečenstvo požiarov a hygienických závad, aby nedochádzalo k jej znehodnoteniu alebo ohrozeniu jej vzhľadu a aby sa čo najviac predĺžila jej užívateľnosť v zmysle § 86 stavebného zákona.

2.

2. Zmeny v spôsobe užívania stavby sú prípustné len po predchádzajúcom ohlásení stavebnému úradu, ktorý o nich rozhodne podľa § 85 stavebného zákona.

Pri kolaudačnom konaní neboli v uskutočnení stavby rodinného domu zistené drobné nedostatky, ktoré by bránili užívaniu stavby.

Nepodstatné odchýlky skutočného prevedenia stavby od dokumentácie overenej v stavebnom konaní sú vyznačené v dokumentácii. Tieto odchýlky si nevyžadujú zvláštne konanie.

Odôvodnenie.

Tunajší stavebný úrad preskúmal návrh stavebníka pri ústnom pojednávaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 18.12.2008 a zistil, že stavebník zrealizoval stavbu podľa projektovej dokumentácie overenej tunajším stavebným úradom v stavebnom konaní.

K stavbe sa vyjadrili: OR HaZZ Prešov, RÚVZ Prešov
Námietky účastníkov konania a dotknutých orgánov neboli vznesené.

Stavebný úrad v súlade s § 81 ods. 1 stavebného zákona predmetnú stavbu posúdil a dospel k záveru, že jej užívanie nebude ohrozovať verejný záujem, ochranu práv a oprávnených záujmov účastníkov, záujmy starostlivosti o životné prostredie, bezpečnosť a ochranu zdravia ľudí a požiaru bezpečnosť.

Toto rozhodnutie je v súlade so zákonom NR SR č. 145/1995 Zb. o správnych poplatkoch v znení príslušných noviel, spoplatnené podľa položky č. 62a) písm. a/ sumou vo výške 1.000,- Sk, zaplatenou v pokladni Obecného úradu v Luboticiach. Správny poplatok bol vyznačený na prednej strane tohto rozhodnutia a na podanej žiadosti.

Na základe vyššie uvedeného bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Odvolanie proti tomuto rozhodnutiu je možné v súlade s § 54 ods. 2 správneho poriadku podať cestou správneho orgánu, ktorý toto rozhodnutie vydal, t.j. cestou Obce Lobotice, starostu obce v lehote 15 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia.

Stepan Krajci
MVDr. Štefan Krajčí
starosta obce

Doručí sa :

1. EKO BENZ s.r.o., Bočiarska č. 15, Košice
2. Správa katastra Prešov, Katastrálny úrad Prešov, Konštantínova č. 6

Na vedomie:

1. OR HaZZ, Požiarnická č. 1, Prešov
2. Regionálny úrad verejného zdravotníctva v Prešove, Hollého č. 5, Prešov
3. Proj: Ateliér Sýkora a spol., Ing. Vladimír Sýkora, Lubochnianska č. 4, Lobotice
4. Zhotoviteľ: IDEAS Inex, Ing. Igor Hanik, Lomnická č. 28, Prešov

CO / Obec Lobotice – v z. starostom

Mesto Prešov – stavebný úrad, oddelenie stavebného poriadku

B
PI
A
Z

4
ú
P
a
1

U
V
F

I

I

I

Geometrický plán je základom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu-výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhotovitel Juraj Kalina-GEOPROJEKT Fintická 2A Prešov 08006 IČO: 37710923		Kraj <i>Prašovský</i>	Okres <i>Prašov</i>	Obec <i>Luboľca</i>
		Kat. územie <i>Luboľca</i>	Číslo plánu <i>40/2023</i>	Mapový list č. <i>Prešov 4-3/23</i>
GEOMETRICKÝ PLÁN na zlučenie stavieb do p.č. 2553				
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil
Dňa: <i>28.6.2023</i>	Meno: <i>Juraj Kalina</i>	Dňa: <i>28.6.2023</i>	Meno: <i>Ing. Anton Fabian</i>	Meno: <i>JUD. EVA STRAKOVA</i>
Nové hranice boli v prírode označené <i>múrami</i>		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom		Dňa: <i>10.07.2023</i>
Záznak podrobného merania (meračský náčrt) č. <i>3236</i>				Číslo: <i>67-1180/23</i>
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii				Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii

2540/2

2546

2545

2547

d 2551

2548

d 2552

d 2549

2537

-23.95-

-9.86-

-7.50-

-3.17-

-0.44-

-18.19-

-9.32-

-18.99-

-31.03-

2565

2567/3

2536

-61.72-

2553

-38.80-

2564/2

2566

d 2567/1



-38.13-

d 2554

-18.98-

2577

-27.78-

2564/1

2567/2

V Ý K A Z V Ý M Ě R

V Ý K A Z V Ý M Ě R																
Doterajší stav						Změny					Nový stav					
přzn. vločky	číslo vlastn.	Číslo parceley				Druh pozemku	Diel číslo	k parcele. číslo	m ²	od parceley číslo	m ²	Číslo parceley	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (iná oprávněná osoba) adresa , (sídlo)
		PK	LV	KN-E	KN-C								ha	m ²		
	2571				2550						2550		76		zaniklá	Doterajší
	2571				2553						2553		4956		zast.pl. 16 22	
Spolu													5032			

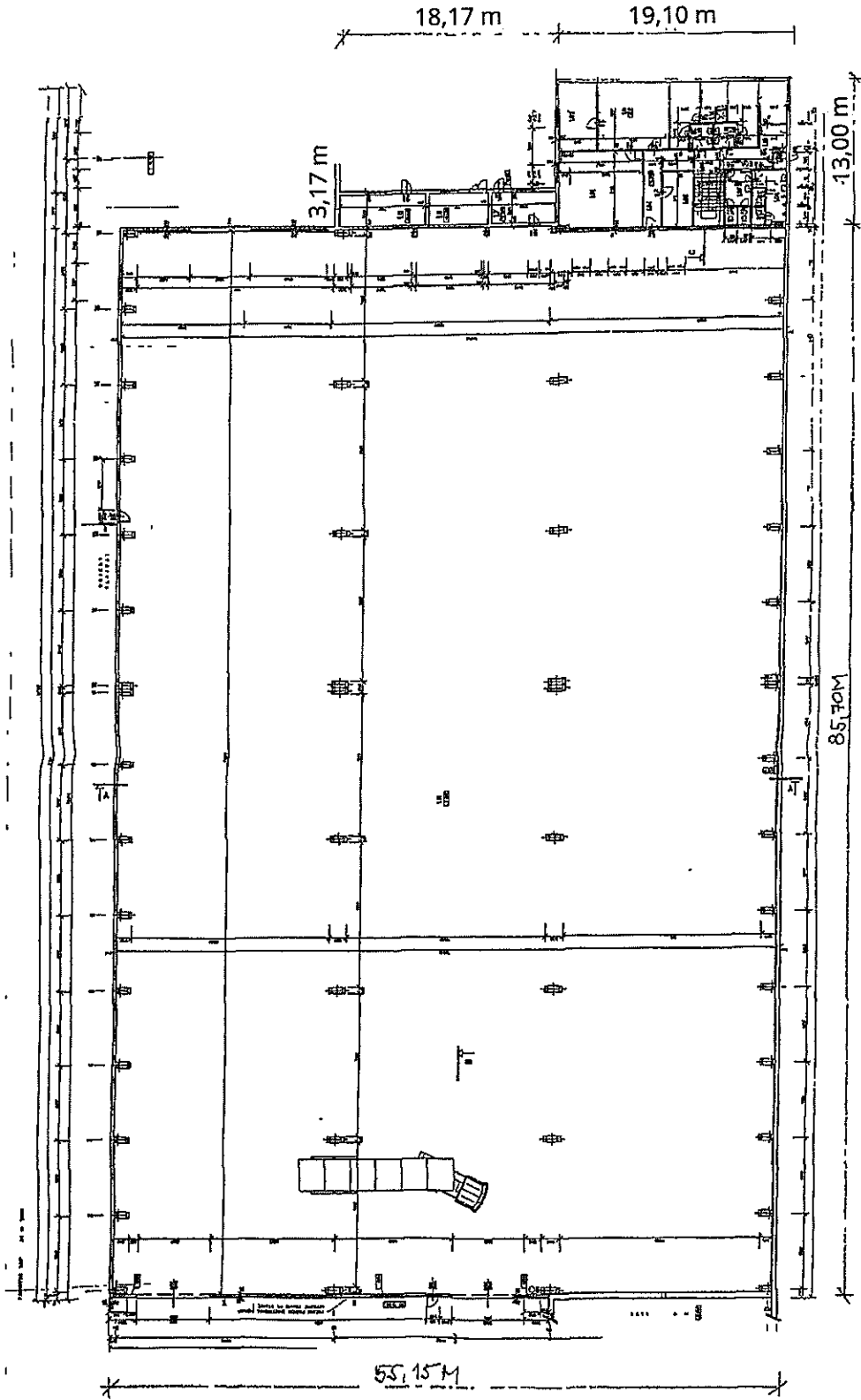
Stav právny je totožný s registrom C KN

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 2131 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2553 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2571.

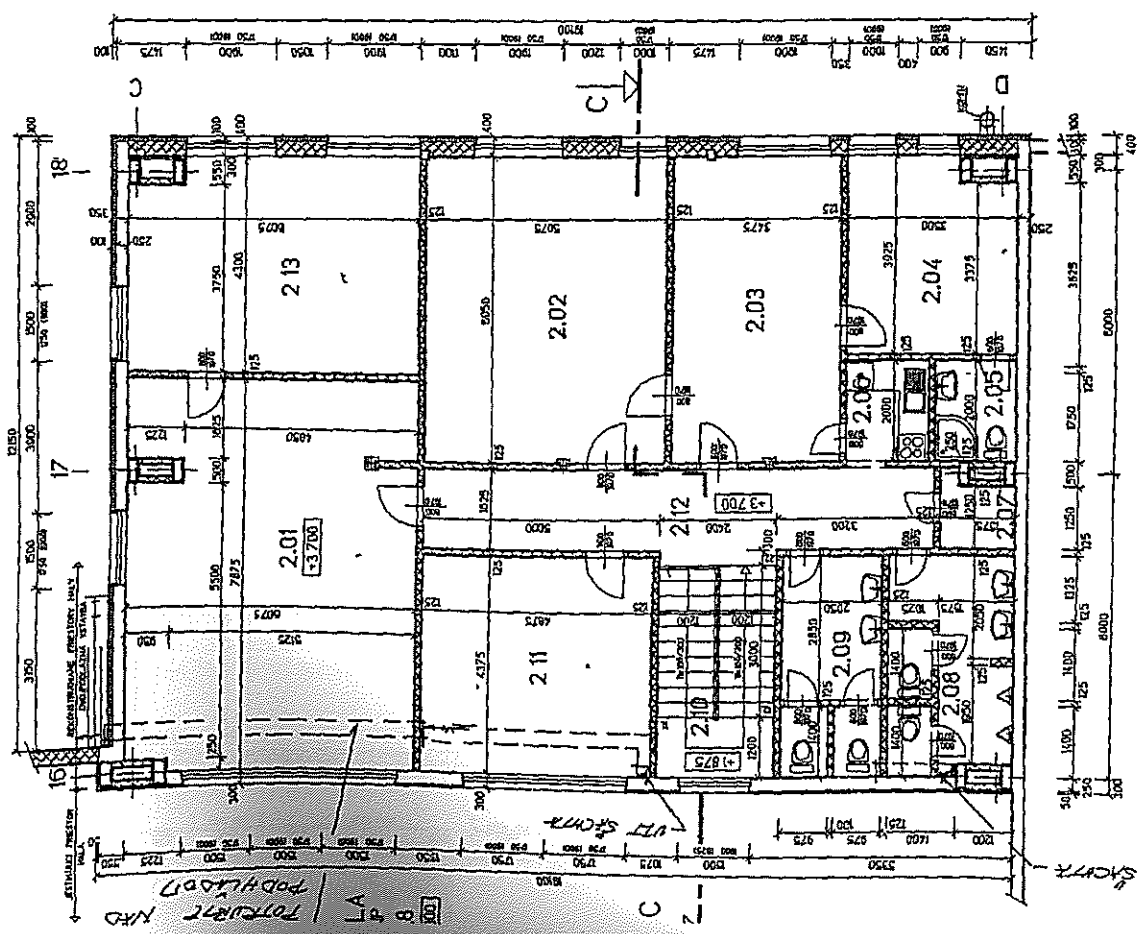
Legenda: kód spôsobu využívania 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
 kód druhu stavby 22 Polyfunkčná budova

Hala a AB

Podorys 1.NP



PODORYS 2.NP M=1:100

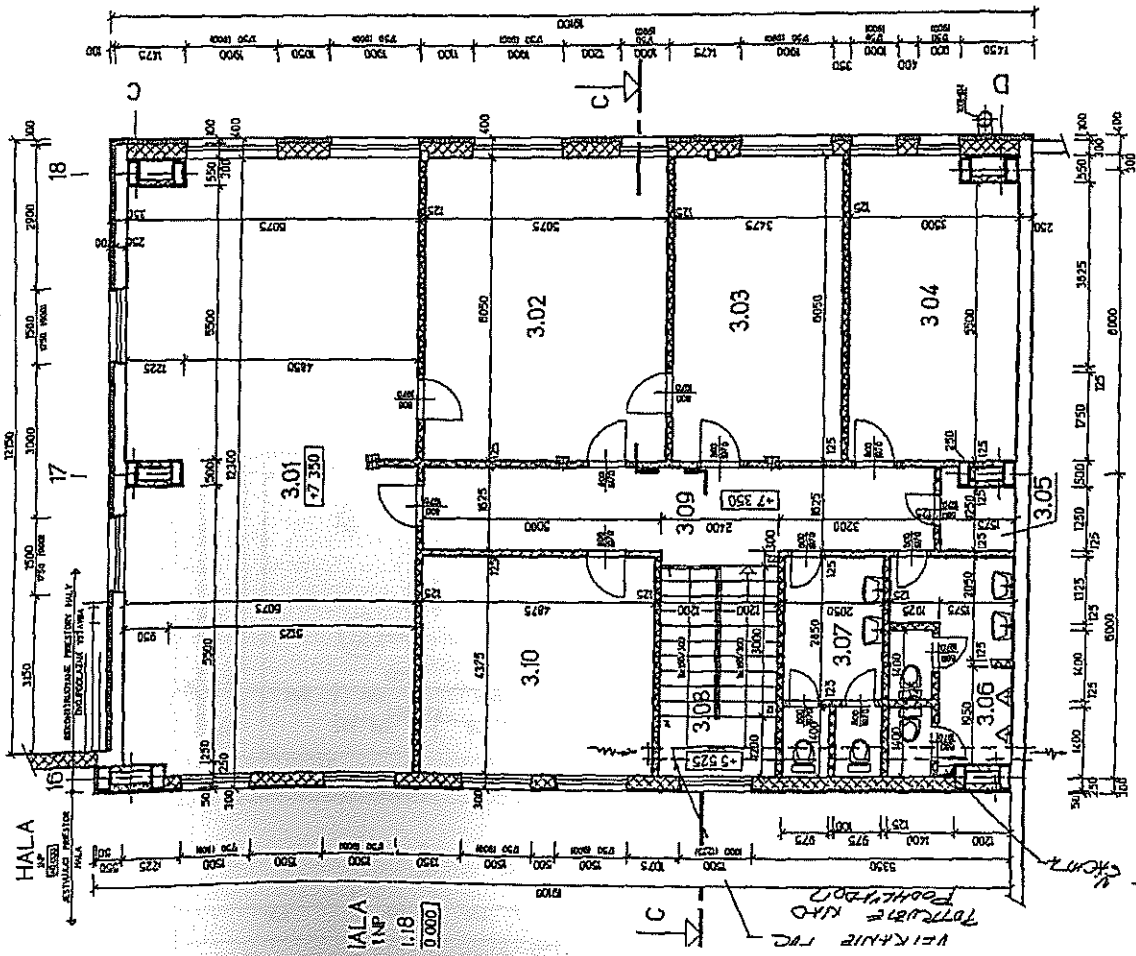


LEGENDA MIESTNOSTI

Oznac	Názov miestnosti	Plocha (m ²)	Podlaha	Steny	Peznomika
2.01	Kancelarie-ekonomicky usek	46.85	Laminatova podlaha		Soklova lišta
2.02	Zasadacia	30.70	Laminatova podlaha		Soklova lišta
2.03	Sekretariat	21.01	Laminatova podlaha		Soklova lišta
2.04	Kancelaria-veduca	13.07	Laminatova podlaha		Soklova lišta
2.05	Sprcha-WC	3.40	Keramicka dlazba	Keram obklad Akrylova omietka	VO=2200 mm
2.06	Kuchynka	3.45	Keramicka dlazba		Keram soklik v=100 mm
2.07	Archiv	2.11	Keramicka dlazba		Keram soklik v=100 mm
2.08	WC muži	19.56	Keramicka dlazba	Keram obklad Akrylova omietka	VO=2200 mm
2.09	WC ženy	8.79	Keramicka dlazba	Keram obklad Akrylova omietka	VO=2200 mm
2.10	Schodisko	9.90	Keramicka dlazba	Umyvateľny náter sokla v=1100 mm	Keram soklik v=100 mm
2.11	Kancelaria	22.20	Laminatova podlaha		Soklova lišta
2.12	Chodba	17.23	Keramicka dlazba	Umyvateľny náter sokla v=1100 mm	Keram soklik v=100 mm
2.13	Kancelaria	25.63	Laminatova podlaha	Umyvateľny náter sokla v=1100 mm	Keram soklik v=100 mm

[Handwritten signature]

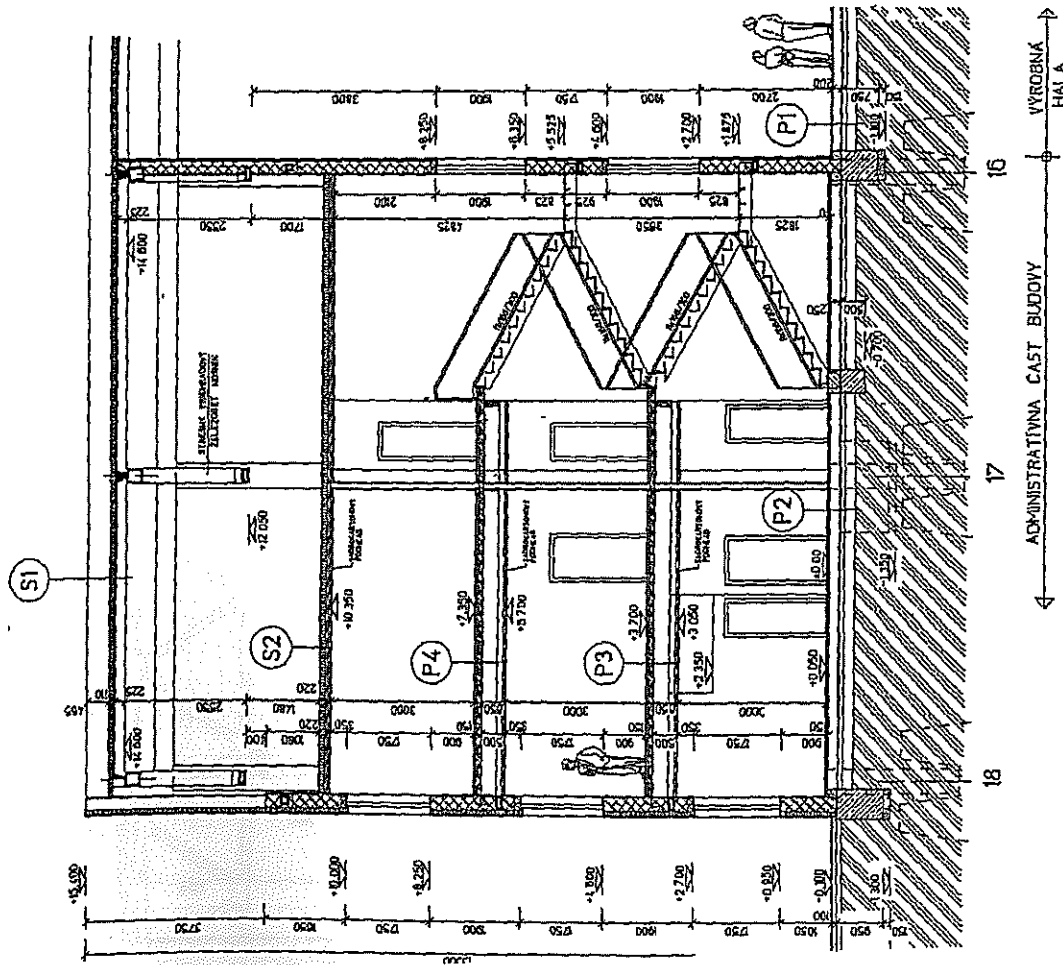
PŮDORYS 3.NP M=1:100



LEGENDA MIESTNOSTI

Označ	Názov miestnosti	Plocha (m ²)	Podlaha	Steny	Poznámka
3.01	Kancelária	73,24	Laminátová podlaha		Soklová lišta
3.02	Kancelária	30,68	Laminátová podlaha		Soklová lišta
3.03	Kancelária	21,01	Laminátová podlaha		Soklová lišta
3.04	Kancelária	20,51	Laminátová podlaha		Soklová lišta
3.05	Ekonomat	2,11	Keramická dlažba	Keramický obklad	YO=2200 mm
3.06	WC muži	10,43	Keramická dlažba	Keramický obklad	Keram.saklik v=100 mm
3.07	WC ženy	8,72	Keramická dlažba	Keramický obklad	Keram.saklik v=100 mm
3.08	Schodisko	10,08	Keramická dlažba	Umyvadelný náler sokla	v=100 mm
3.09	Chodba	17,95	Keramická dlažba	Umyvadelný náler sokla	v=100 mm
3.10	Kancelária	21,33	Laminátová podlaha		Soklová lišta

POZDLŽNY REZ C-C M = 1:100



LEGENDA MATERIÁLOV

- NOSNÝ ZELEZOBETÓNOVÝ SKELET ŽIRF
- PÔVODNE MURIVO HR=400 mm ZMIEŠANÉ Z POROBETONOVÝCH KYADROV A KERAMICKÝCH TEHÁL
- PÔVODNÝ OBVODOVÝ PĽÁŠT Z BETONOVÝCH PANELOV HR=250 mm ZATEPLENÝ POLYSTYRENOM
- STĚNOVÝ PANEĽ S IZOLAČNÝM JADROM Z PUR PEŠNÝ HR=80 mm
- SOKEL HR=300 mm Z DEBŇACÍCH TVÁRNIC VYPLNENÝCH BETÓNOM A VYSTUŽENÝ OCEĽOVÝMI PRUŽMI
- MURIVO HR=250 A 300 mm Z POROBETONOVÝCH TVÁRNIC VŤONG
- PRIECKY HR=125 mm A 100 mm Z POROBETONOVÝCH TVÁRNIC VŤONG
- MONOLITICKE BETONOVE KONSTRUKCIE
- MONOLITICKE ZELEZOBETONOVE KONSTRUKCIE

PID V ROZSAHU PRE STAVEBNÉ KONANIE.
#0.000= pôvodná podlaha haly

Zodpovedný inž. Sýkora	Vypracoval inž. Fekala	Kontroloval inž. Šukora	Časť PD	Stavebná sada
Investor EKO-BENZ s.r.o. Bačárska 15 Kozice-Sača	Objekt 01 - VÝROBNÁ HALA	Miesto p.č. 2552, 2553, 2554 k.ú. ČUBOTICE	280507-PS	3
Objekt 01 - VÝROBNÁ HALA	Obsah vykr. POZDLŽNY REZ C-C	Mierka 1:50	Č. v. A-6	Diel. ASR

SKLADBA STRECHY

- (S1) - HYDROIZOLACNA FOLIA S REFLEXNDU VRSIVOU FOALBIT
 - TEPELNA IZOLACIA Z DOSIEK POLSID
 - STRESNE DOSKY SZD
 - ZEL BETONOVY VAZNIK ZIPP

SKLADBA PODLAH

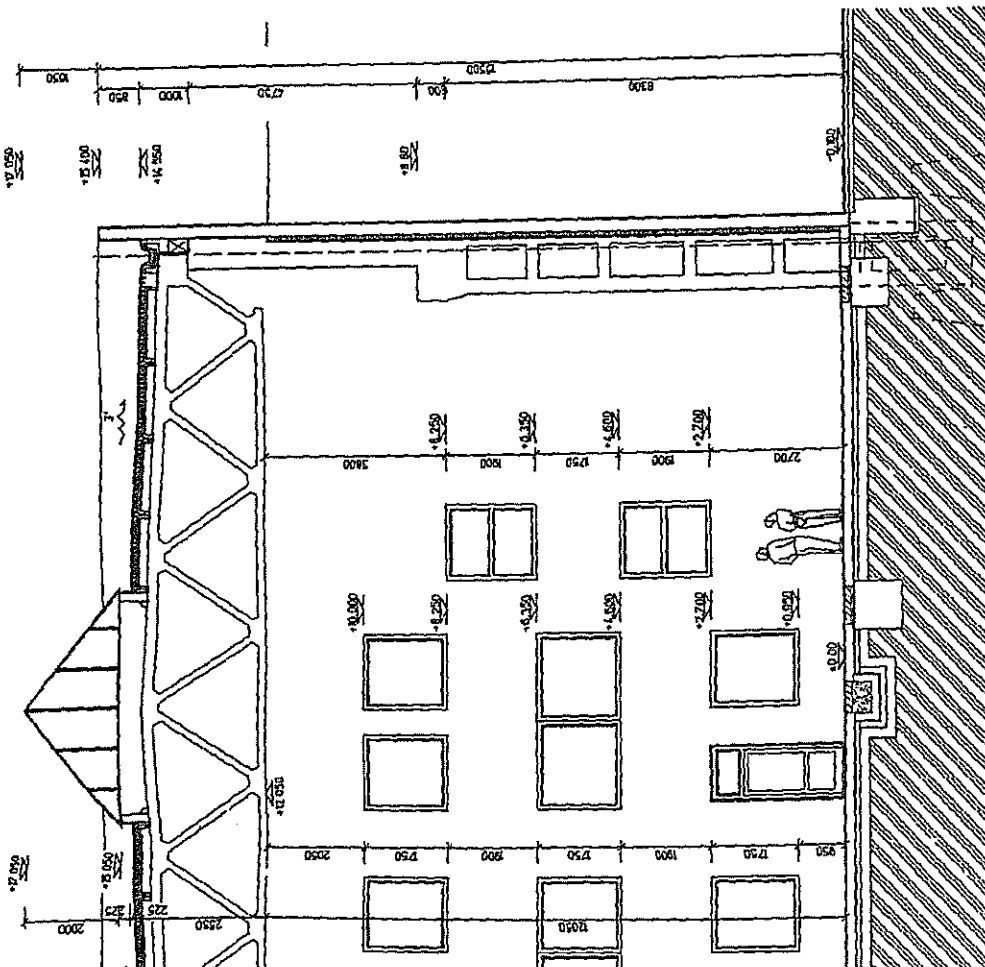
- (P1) - BETONOVA MAZANINA
 - HYDROIZOLACIA
 - PODKLADNY BETON
 - STRKOVY PODSYP
 - POUVODNY TEREN

LEGENDA MATERIÁLOV

- NOSNY ZELEZOBETONOVY SKELET ZIPP
- POUVODNE MURIVO HR=400 mm ZMIESANE Z POROBETONOVYCH KVADROV A KERAMICKYCH TEHAL
- POUVODNY OBYVDOVY PLAŠT Z BETONOVYCH PANELOV HR=250 mm ZATEPLENY POLYSTYRENDOM
- STENOVY PANEĽ S IZOLACNYM JADROM Z PUR PENY HR=80 mm
- SOKEL HR=300 mm Z DEBNACICH TVARNIC VYPLNENYCH BETONDOM A VYSTUZENY OCELOVYMI PRUTMI
- MURIVO HR=250 A 300 mm Z POROBETONOVYCH TVARNIC YTONG
- PRIECKY HR=125 mm A 100 mm Z POROBETONOVYCH TVARNIC YTONG
- MONOLITICKE BETONOVE KONSTRUKCIE
- MONOLITICKE ZELEZOBETONOVE KONSTRUKCIE

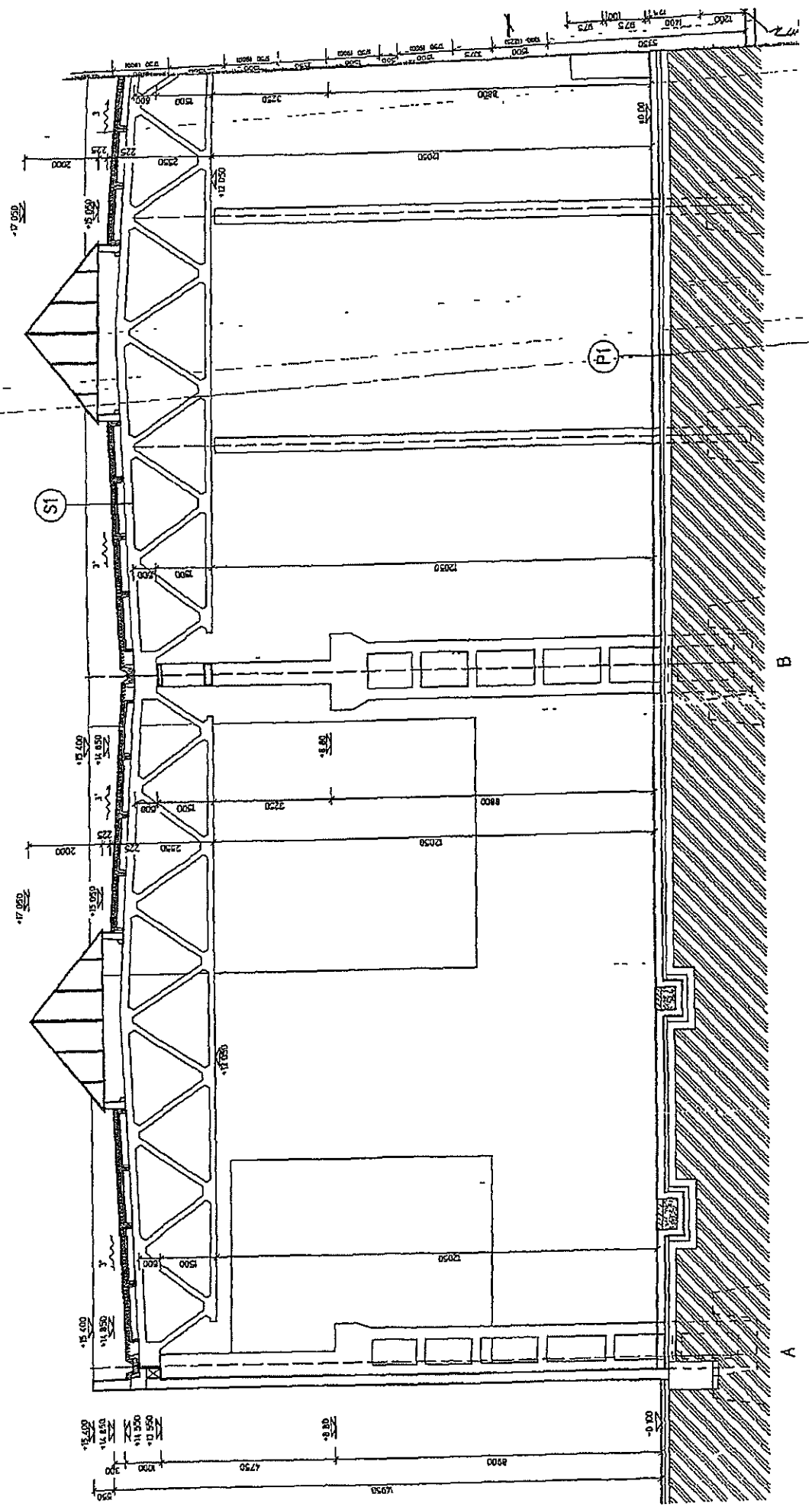
P1D v rozsahu pre stavebné konanie.
 NOVONAVRHNUTY STAV OBJEKTU

Zápis projekta	vypracoval	Kontroloval	Cost Rp
Ing. Št. Václav	Ing. F. Káto	Ing. S. Kára	Stavebna
Inv. výsk. EKO/BENZ s.r.o. Boďarska 15	Kalické-Sada	888 06 P. B. Š. O. V.	Sada
Dlúh. Eubolice	Ing. Kral. Prásovský	Formel	3
Stavba REKONŠTRUKCIA VYROBNEJ HALY	Služben.	05.2008	
Miesto p.č. 2552, 2553, 2554 k.č. ČUBOTICE	Czaki	PS	
Objekt 01 - VYROBNA HALA	Mierka	100	C-1 A-4
Obsah vkr.	PRIECNY REZ A-A		



[Handwritten signature]

PRIEČNY REZ A-A M = 1:100

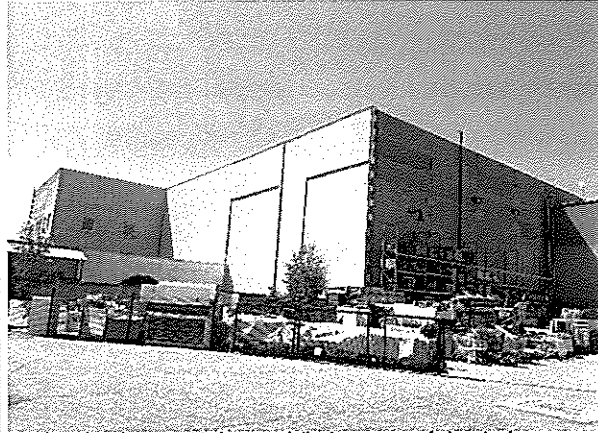


[Handwritten signature]

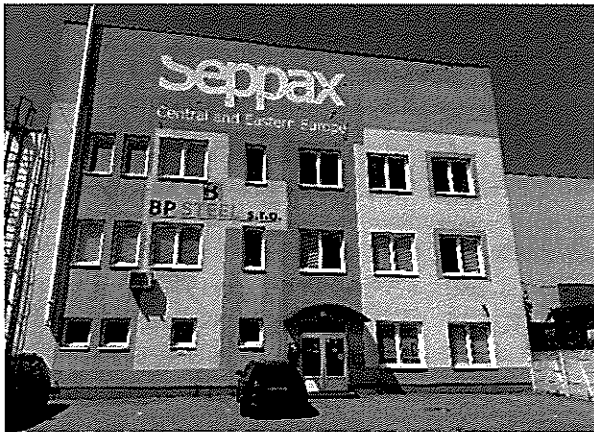
FOTODOKUMENTÁCIA Hala a Administratívna budova č.s. 2131, ul. Ľubochnianska, k.ú. Ľubotice
zo dňa 22.7.2024



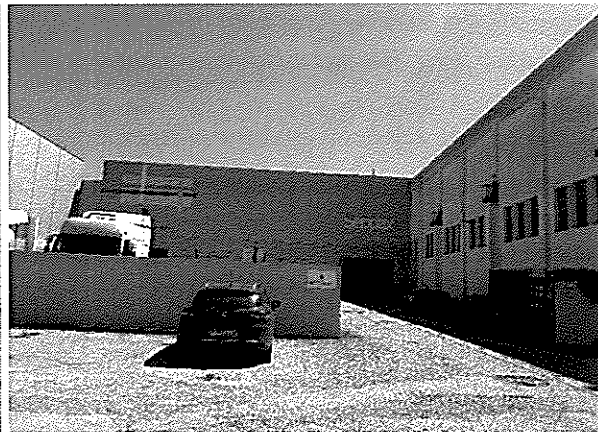
Adm. budova - pohľad juhovýchodný



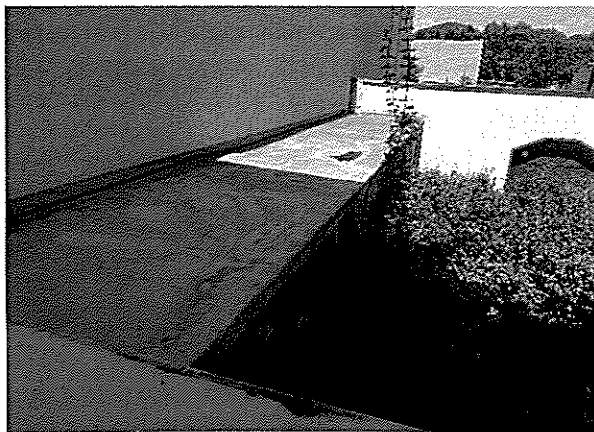
Adm. budova a Hala - pohľad severovýchodný



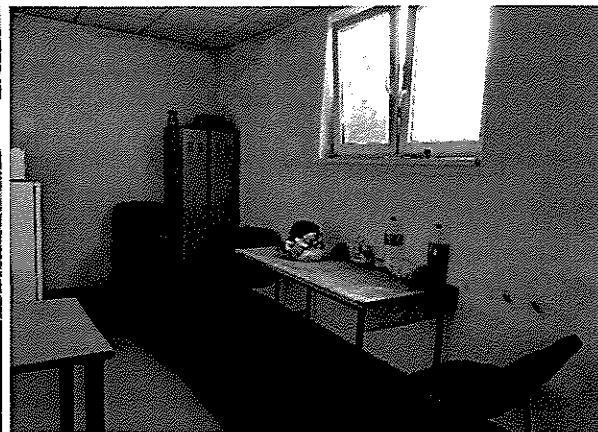
Adm. budova - pohľad východný



Hala a dvor - pohľad západný



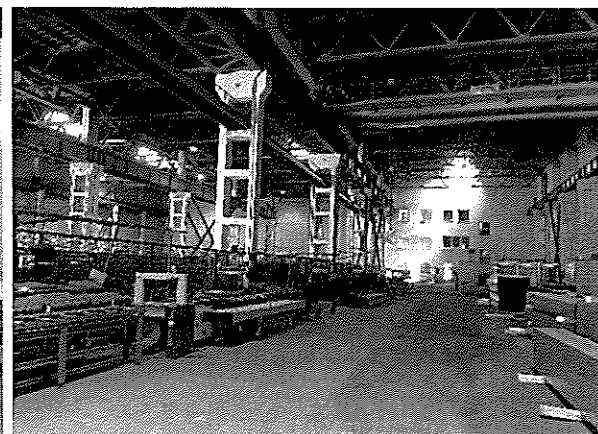
Prístavok šatní k hale - pohľad zhora



Interiér šatní v prístavku v 1. NP



Interiér Haly v 1. NP

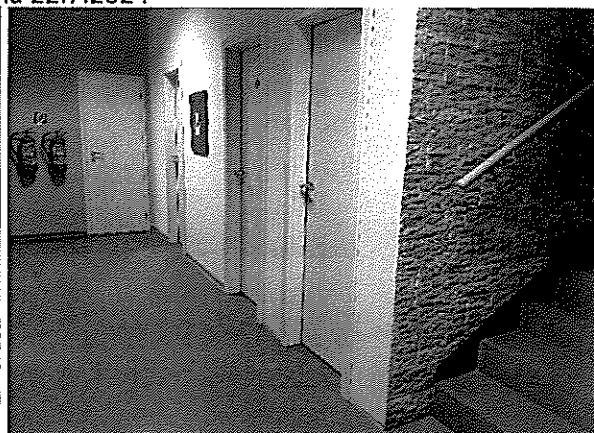


Interiér Haly v 1. NP

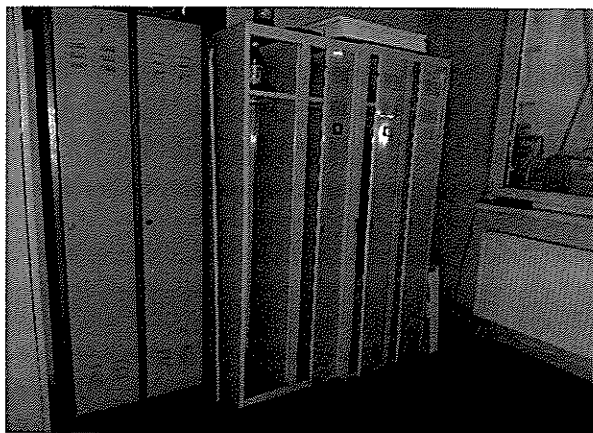
FOTODOKUMENTÁCIA Hala a Administratívna budova č.s. 2131, ul. Ľubochnianska, k.ú. Ľubotice
zo dňa 22.7.2024



Adm. budova - vstupná miestnosť v 1. NP



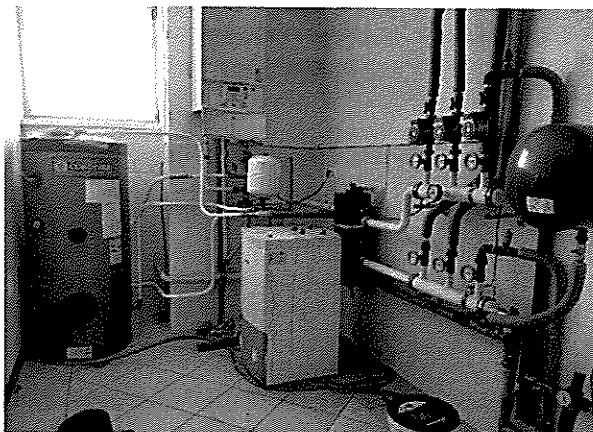
Adm. budova - chodba v 1. NP



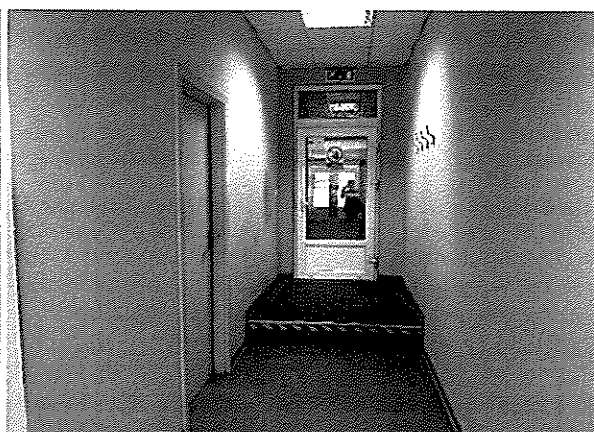
Adm. budova - šatne v 1. NP



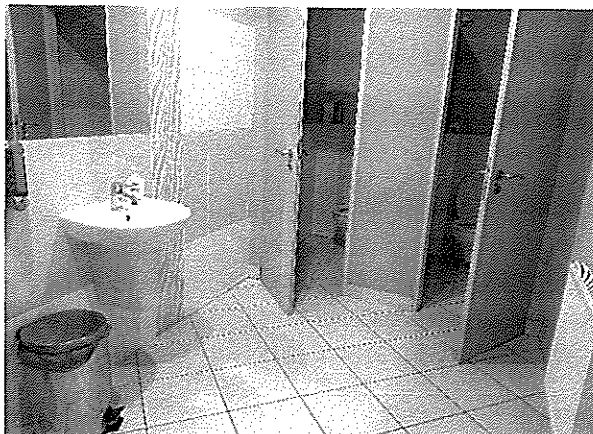
Adm. budova - WC v 1. NP



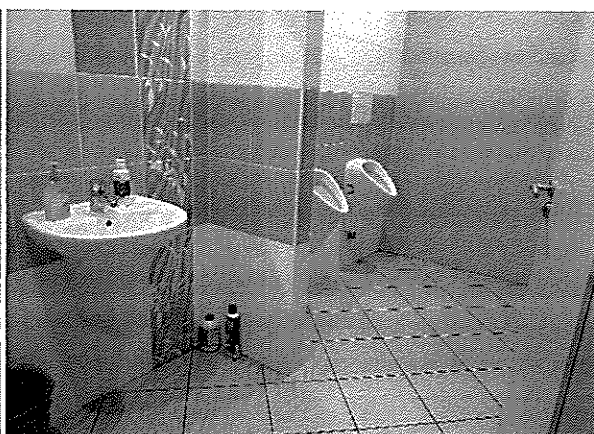
Adm. budova - kotolňa v 1. NP



Adm. budova - chodba do Haly v 1. NP



Adm. budova - WC ženy v 2. NP



Adm. budova - WC muži v 2. NP

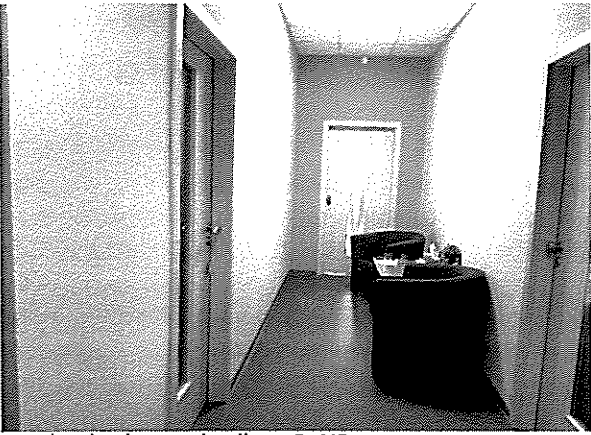
FOTODOKUMENTÁCIA Hala a Administratívna budova č.s. 2131, ul. Ľubochnianska, k.ú. Ľubotice
zo dňa 22.7.2024



Adm. budova - kancelária 2. NP



Adm. budova - kancelárie v 2. NP



Adm. budova - chodba v 2. NP



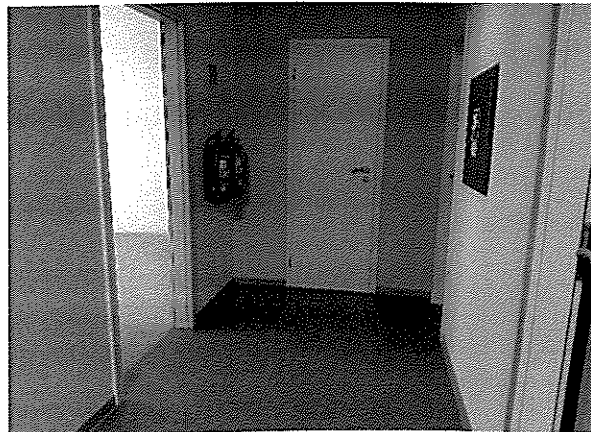
Adm. budova - kuchynka v 2. NP



Adm. budova - schodisko



Adm. budova - chodba v 3. NP



Adm. budova - chodba v 3. NP



Adm. budova - kancelária v 3. NP

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 40/2024.

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



Ing. Emília Hasíková

