

Znalec : **Ing. Igor Tomáš**
Pod Hrbom 1950/1
082 21 Veľký Šariš - Kanaš

0905/456 630
igor.tom664@gmail.com
evidenčné číslo znalca: 915423

Zadávateľ : **Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.**
Panónska cesta 2
851 04 Bratislava
IČO : 35937874

Číslo spisu (objednávky) : **4601000004** - písomná zo dňa 07.04.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 085/2022

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty stavby "Budova poisťovne", s príslušenstvom, so súp. č. 34, na pozemku s parc. č. 2630, garáže pre osobné motorové vozidlá so súp. č. 2963, na pozemku s parc. č. 2633/4, pozemkov s parc. č. 2630, 2633/2 a 2633/4, zapísané v LV č. 5615, k.ú. Humenné, obec Humenné, okres Humenné.

Počet listov (z toho príloh): 50 (24 x A4)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3 + 1 (archív) + 1CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca :

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby "Budova poisťovne", s príslušenstvom, so súp. č. 34, na pozemku s parc. č. 2630, garáže pre osobné motorové vozidlá so súp. č. 2963, na pozemku s parc. č. 2633/4, pozemkov s parc. č. 2630, 2633/2 a 2633/4, zapísané v LV č. 5615, k.ú. Humenné, obec Humenné, okres Humenné.

2. Dátum vyžiadania posudku: 07.04.2022

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu) : 20.04..2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 20.04.2022

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané objednávateľom :

- Objednávka č. 4601000004, na vypracovanie znaleckého posudku, zo dňa 07.04.2022
- Karta budovy
- Vek stavby : Potvrdenie o veku stavby, vydané Mestským úradom Humenné, dňa 07.09.2020, pod č. spisu : 4543/37753/2020/OÚPVŽP DaZ-Ga
- Kolaudačné rozhodnutie vydané OÚ Humenné OŽP, dňa 15.11.1996, pod č. 96/19509-AH
- Kolaudačné rozhodnutie vydané OÚ Humenné OŽP, dňa 30.06.2000, pod č. 2000/21551 - ON
- Výkresová dokumentácia v rozsahu pôdorys budovy poisťovne v rozsahu 1.PP - 4.NP, REZ
- Výkresová dokumentácia v rozsahu pôdorys garáže v rozsahu 1.NP, REZ

5.2 Obstarané znalcom :

- Výpis listu vlastníctva č. 5615, k.ú. Humenné, obec Humenné, okres Humenné, vytvorený cez katastrálny portál dňa 26.04.2022
- Kópia katastrálnej mapy na parcely s parc. č. 2630, 2633/2 a 2633/4, k.ú. Humenné, obec Humenné, okres Humenné, vytvorená z ISKN dňa 26.04.2022
- Zistenie skutkového stavu pri obhliadke , porovnanie s poskytnutou dokumentáciou dňa 20.04.2022
- Úrokové sadzby ECB z www.nbs.sk
- Satelitná snímka polohy nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení platných predpisov, vyhláška MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška 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 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
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Zákon 65/2018 Z.z., ktorým sa mení zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Ohodnocovanie nehnuteľností, Ing. Miloslav Ilavský - MIPress, ISBN 978-80-971021-0-4

8. definícia posudzovaných veličín a použitých postupov:**Základné pojmy a názvoslovie****Všeobecná hodnota (VŠH)**

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota (TH)

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

Výnosová hodnota (HV)

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

• Stavby

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou, alebo ktorej osadenie si vyžaduje úpravu podkladu.

Stavby sa podľa stavebno-technického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

• Pozemky

Časť zemského povrchu oddelená od susedných častí hranicou územnej správnej jednotky, katastrálneho územia, zastavaného územia obce, hranicou vymedzenou právom k nehnuteľnosti, hranicou držby alebo hranicou druhu pozemku, alebo rozhraním spôsobu využívania pozemku.

Základné postupy ohodnocovania nehnuteľností a stavieb**Všeobecná hodnota sa stanoví týmito postupmi:**

- Porovnávací metóda
- Kombinovaná metóda použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- Metóda polohovej diferenciacie

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty.

Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciacie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje

9. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.**10. Účel znaleckého posudku: Prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.**

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení platných predpisov, vyhláška MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Pre určenie všeobecnej hodnoty sa všeobecná hodnota rozumie, ako výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci sa budú riadiť s patričnou informovanosťou a predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Pri jej stanovení sa berú do úvahy všetky okolnosti, ktoré majú vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je, ako hlavná metóda polohovej diferenciacie, pretože táto metóda objektívne stanovuje všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti, množstvom hodnotiacich ukazovateľov a zohľadňuje faktory, ktoré majú vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti, za ktorú je možné nehnuteľnosť v mieste a čase predať.

Bolo vykonané použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty, pretože stavba je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Metóda polohovej diferenciacie vychádza zo základného vzťahu :

$$V\dot{S}H = TH \cdot kPD$$

TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH

kPD - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH).

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

Metódou polohovej diferenciacie sa pozemky na účely tejto vyhlášky delia na skupiny: :

E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch. ·

E.3.1.2 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu orná pôda alebo trvalý trávny porast. ·

E.3.1.3 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu chmeľnica, vinica, ovocný sad a záhrady mimo zriadených záhradkových osád. ·

E.3.1.4 Lesné pozemky mimo zastavaného územia obcí.

Všeobecná hodnota pozemkov skupiny E.3.1.1 sa vypočíta podľa základného vzťahu :

$$V\dot{S}HPOZ = M \cdot V\dot{S}HMJ \text{ [€]}$$

kde M – výmera pozemku v m²

VŠHMJ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m². Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov. $V\dot{S}HMJ = VHMJ \cdot kPD$ [€/m²],

kde VHMJ – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky uvedenej v prílohe 3. vyhlášky v závislosti od klasifikácie obce.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

kPD – koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu $kPD = kS \cdot kV \cdot kD \cdot kF \cdot kI \cdot kZ \cdot kR$ [-], kde :

kS – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)

kV – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00) Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

kD – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)

kF – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00) Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

kI – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50) Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením

kZ – koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00) Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

kR – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 1,00) Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závädoch viaznucích na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závädy.

Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby a z dôvodu, že neexistujú hodnoverné podklady pre porovnanie, nie je možnosť získania štatisticky významného súboru objektov vhodných na porovnanie s inými predajmi v danom mieste a čase, bez relevantných a identifikovateľných podkladov porovnania.

Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použitie sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR pre 4.Q.2021.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Čiastočný list vlastníctva číslo: 5615

Okres: Humenné
Obec: Humenné
Katastrálne územie: Humenné

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

Okres: Humenné Vytvorené cez katastrálny portál
Obec: HUMENNÉ Dátum vyhotovenia 26.04.2022
Katastrálne územie: Humenné Čas vyhotovenia: 07:09:33

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5615

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah Druh ch.n.
2630	782	zastavaná plocha a nádvorie	16	1	
2633/ 2	1219	zastavaná plocha a nádvorie	99	1	
2633/ 4	37	zastavaná plocha a nádvorie	16	1	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
34	2630	15	Budova - Poist'ovne		1
2963	2633/ 4	7	Garáž		1

Legenda:

Druh stavby:

7 - Samostatne stojaca garáž

15 - Administratívna budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
2	Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, Bratislava, PSC 851 04, SR	1 / 1
IČO :	35937874	

Titul nadobudnutia Protokol o odovzdaní nehnuteľného majetku zo dňa 1.7.2005, Z-1698/05 - 2228/05
Titul nadobudnutia Žiadosť o zmenu údajov zo dňa 05.05.2017 - R-158/17 - 1782/17

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke:

Obhliadka s miestnym šetrením bola vykonaná 20.04.2022, za účasti správcu objektu, Ing. Čurillu. Pri obhliadke bol zistený skutkový stav, porovnanie s poskytnutou, technickou dokumentáciou a boli zhotovené fotografické snímky.

d) Porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutkovým stavom :

Zadávateľ poskytol technickú dokumentáciu v podobe :

- Objednávka č. 4601000004, na vypracovanie znaleckého posudku, zo dňa 07.04.2022
- Karta budovy
- Vek stavby : Potvrdenie o veku stavby, vydané Mestským úradom Humenné, dňa 07.09.2020, pod č. spisu : 4543/37753/2020/OÚPVŽP DaZ-Ga
- Kolaudačné rozhodnutie vydané OÚ Humenné OŽP, dňa 15.11.1996, pod č. 96/19509-AH
- Kolaudačné rozhodnutie vydané OÚ Humenné OŽP, dňa 30.06.2000, pod č. 2000/21551 - ON
- Výkresová dokumentácia v rozsahu pôdorys budovy poisťovne v rozsahu 1.PP - 4.NP, REZ
- Výkresová dokumentácia v rozsahu pôdorys garáže v rozsahu 1.NP, REZ

Znalec vyhotovil fotografie nehnuteľnosti pri osobnej obhliadke a zistení skutkového stavu nehnuteľností. Skutkový stav bol v čase obhliadky v súlade s poskytnutou dokumentáciou.

e) Údaje katastra nehnuteľností :

Skutkový stav bol porovnaný z údajmi z katastra.

Na parcelách KN - C 2630, 2633/2 a 2633/4, sa nachádzajú pozemky zapísané v LV č. 5615, k.ú. Humenné, obec Humenné, okres Humenné.

V kópii katastrálnej mapy je zakreslená stavba "Budovy poisťovne" so súp. č. 34, na pozemku s parc. č. 2630, garáž so súp. č. 2963, na pozemku s parc. č. 2633/4 a pozemky s parc. č. 2630, 2633/2 a 2633/4, zapísané v LV č. 5615, k.ú. Humenné, obec Humenné, okres Humenné.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve :

Čiastočný výpis LV č. 5615, k.ú. Humenné, obec Humenné, okres Humenné.

POZEMKY:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	výmera v m ²	Druh pozemku	umiestnenie pozemku
2630	782	zastavaná plocha a nádvorie	v ZÚO
2633/2	1219	zastavaná plocha a nádvorie	v ZÚO
2633/4	37	zastavaná plocha a nádvorie	v ZÚO

STAVBY:

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh a popis stavby
34	2630	15 Budova - poisťovne
2963	2633/4	7 Garáž

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky vysporiadané, podložené:**POZEMKY:**

Neboli zistené.

STAVBY:

Neboli zistené.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.1.1 Garáž: Garáž súp. č. 2963, KN C 2633/4 k.ú. Humenné, obec Humenné, okres Humenné

POPIS STAVBY

Predmetom znaleckého skúmania je garáž pre motorové vozidlá so súp. č. 2963, na pozemku s parc. č. 2633/4, k.ú. Humenné, obec Humenné, okres Humenné.

Zadávatel' ZP poskytol technickú dokumentáciu v podobe :

- Kolaudačné rozhodnutie vydané OÚ Humenné OŽP, dňa 30.06.2000, pod č. 2000/21551 - ON
- Výkresová dokumentácia v rozsahu pôdorys 1.NP, REZ

Garáž je postavená na rovinnom pozemku, je súčasťou radovej garáže, pozostáva z dvoch parkovacích miest zo samostatnými bránami. Základy sú betónové monolitické pásy. Zvislé nosné konštrukcie sú murované z tehlové hrúbky do 30 cm. Stropné konštrukcie sú polomontované keramické s rovným podhl'adom. Strecha je plochá s krytinou z pozinkovaného plechu, s klampiarskymi konštrukciami z pozinkovaného plechu. Povrchová úprava fasády je brizolit, vnútorná omietka je vápenno cementová hladená. Na podlahe je cementový poter, s vodorovnou izoláciou. Elektroinštalácia je svetelná. Garáž má dve dvojkrídlové plechové otváracie brány.

Stav prvkov dlhodober životnosti je popísaný pri tvorbe a výpočte rozpočtového ukazovateľa. Životnosť stavby garáže stanovil znalec odborným odhadom na 80 rokov. Opatrebenie je počítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2000	$(5,220+5,950)/2*6,500$	36,3	$18/36,3=0,496$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocel'ových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.1.c plechová pozinkovaná	370
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	14.7 vodorovná izolácia	50
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	4145

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (2 ks)	590
	Spolu	590

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4145 + 590 * 0,496)/30,1260$	147,30

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2000	22	58	80	27,50	72,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$147,30 \text{ €/m}^2 * 36,30 \text{ m}^2 * 2,851 * 1,02$	15 549,15
Technická hodnota	$72,50\% \text{ z } 15 549,15$	11 273,13

2.2 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.2.1 Stavba: Budova poisťovne súp. č. 34, KN C 2630, k.ú. Humenné, obec Humenné, okres Humenné

POPIS STAVBY

Nehnutelnosť, ktorá je predmetom znaleckého skúmania je stavba - "Budova poisťovne" so súp. č. 34, na pozemku s parc. č. 2630, k.ú. Humenné, obec Humenné, okres Humenné.

Stavba budovy poisťovne bola daná do užívania v roku 1971.

Zadávateľ ZP poskytol technickú dokumentáciu v podobe :

- Vek stavby : Potvrdenie o veku stavby, vydané Mestským úradom Humenné, dňa 07.09.2020, pod č. spisu : 4543/37753/2020/OÚPVŽP DaZ-Ga
- Kolaudačné rozhodnutie vydané OÚ Humenné OŽP, dňa 15.11.1996, pod č. 96/19509-AH
- Výkresová dokumentácia v rozsahu pôdorys 1.PP - 4.NP, REZ

POPIS

Stavba súp. č. 34 je umiestnená na rovinatom pozemku s parc. č. 2630, v ZÚO Humenné, na Mierovej ulici č. 13. Objekt je masívny, murovaný, konštrukčný systém s betónovými stropmi. Objekt je obdĺžnikového pôdorysu, má 1 podzemné podlažie a 4 nadzemné podlažia. Budova je čiastočne prenajímaná, čiastočne nevyužívaná. 1 podzemné podlažie dispozične pozostáva z chodby, technických priestorov, kotolne, CO krytu, skladových priestorov, archívu, prenajatej prevádzky reštaurácie. 1. nadzemné podlažie dispozične pozostáva zo vstupnej haly, recepcie, vybavovacej haly, kancelárskych priestorov, sociálnych zariadení pre mužov a ženy, priestoru pre upratovačku, dvoch schodísk, čiastočne priestorov určených na prenájom - kancelárie a prevádzkové priestory. 2. a 3. nadzemné podlažie tvoria kancelárske priestory, chodba, kuchynka, WC pre mužov a ženy, schodiská, priestory na prenájom. Priestory využívané VŠZP sú oddelené na jednotlivých podlažiach na chodbe oddelené dverami od prenajímaných priestorov. 4. nadzemné podlažie je celé určené na prenájom, tvoria ho kancelárske priestory, sociálne zázemie, chodba. Stavebnotechnický popis objektu Základy sú

betónové pásové, s vodorovnou a zvislou izoláciou proti zemnej vode a vlhkosti. Zvislá nosná konštrukcia je železobetónový skelet s výplňou z tehlového muríva. Vnútorne priečky sú z tehál. Stropy sú monolitické železobetónové. Strecha je valbová s miernym sklonom s plechovou krytinou. Klampiarske konštrukcie sú úplne z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu nie je zateplená, je tvorená z vápennocementovej omietky s brizolitom. Vnútorne omietky sú vápennocementové hladené. Na 1 NP v priestoroch je čiastočne je kazetový podhl'ad na stropoch. V objekte sú dve schodiská jedno je v centrálnej časti a jedno v krajnej sekcii budovy. Schodiská sú doskové železobetónové s povrchom z keramickej dlažby. V objekte nie je výťah. Povrchy podláh sú podľa účelu použitia keramická dlažba na chodbách, vstupných priestoroch, na WC a sociálnych zariadeniach, priestoroch pre upratovačku, v 1 PP. V kancelárskych priestoroch je prevažne koberec, v prenajímaných priestoroch je laminátová plávajúca podlaha, resp. PVC. Vnútorne dvere sú dyhované v ocelových zárubniach. Vstupné dvere pri hlavnom vchode sú hliníkové posuvné s automatickým otváraním. Bočné vstupy majú dvere plastové, čiastočne presklené. Okná sú prevažne pôvodné drevené kyvné, vymenené plastové okná sú čiastočne na 1 NP a na schodiskách. Pri vstupnom priestore sú hliníkové presklené steny. V kanceláriách je umiestnené keramicke umývadlo s pákovou batériou. Na sekretariáte je kuchynka s linkou na báze dreva s nerezovým drezom, pákovou batériou. Vo WC sú kombi misy, resp. pisoárové misy, v predsienkach WC sú keramicke umývadlá s pákovými batériami. Keramicke obklady sú vo WC, v kanceláriách pri umývadle, v kuchynke za linkou. Vykurovanie a príprava TÚV je pomocou piatich plynových kotlov umiestnených v kotolni v 1 PP, vykurovacie telesá sú ocelové rebrové radiátory, pri poruchách sú vymieňané za radiátory panelové. Elektroinštalácia je svetelná, motorická, ističe automatické. Objekt je odkanalizovaný do verejnej kanalizácie, je napojený na verejný vodovod a prívod plynu, objekt je chránený bleskozvodom. Vybavovacia hala, serverovňa, kancelária riaditeľa sú klimatizované. Začiatok užívania stanovujem na základe poskytnutého potvrdenia Mesta Humenné, podľa ktorého bola stavba daná do užívania v r.1971, čomu zodpovedá technický stav a opotrebenie. Prvky krátkodobej životnosti boli počas užívania objektu čiastočne vymenené, resp. opravované, čo považujem za nevyhnutnú údržbu, resp. výmenu prvkov po ich životnosti.

Prvky dlhodobej životnosti a ich technický stav je popísaný pri tvorbe a výpočte rozpočtového ukazovateľa. Technický stav budovy vyžaduje opravu. Budova má prevažne pôvodné okná na hranici životnosti, nezateplenú strechu a fasádu, prevažne pôvodné rozvody.

Na základe súčasného technického stavu uvažujem životnosť stavby odborným odhadom na 80 rokov, opotrebenie je počítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 69 budovy pre riadenie, správu a administratívu - ostatné

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(13,97*54,47+1,40*10,80)*0,3$	232,82
Spodná stavba	
$(13,97*54,47+1,40*10,80)*2,80$	2 172,98
Vrchná stavba	
$(13,97*54,47+1,40*10,80)*12,40$	9 623,22
Zastrešenie	
$13,97*54,47*2,96/2$	1 126,20
Obstavaný priestor stavby celkom	13 155,22

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 802 / 30,1260 = 93,01 €/m³

Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	$13,97*54,47+1,40*10,80$	776,07	Repr. 2,80		2,8

Nadzemné	1	13,97*54,47+1,40*10,80	776,07	Repr.	3,25	3,25
Nadzemné	2	13,97*54,47+1,40*10,80	776,07	Repr.	3,15	3,15
Nadzemné	3	13,97*54,47+1,40*10,80	776,07	Repr.	3,15	3,15
Nadzemné	4	13,97*54,47+1,40*10,80	776,07	Repr.	2,85	2,85

Priemerná zastavaná plocha: $(776,07 + 776,07 + 776,07 + 776,07 + 776,07) / 5 = 776,07 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(776,07 * 2,8 + 776,07 * 3,25 + 776,07 * 3,15 + 776,07 * 3,15 + 776,07 * 2,85) / (776,07 + 776,07 + 776,07 + 776,07 + 776,07) = 3,04 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 776,07) = 0,9509$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,04) = 0,9908$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $c_{pi} * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	7,84
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	16,65
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	8,82
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	6,86
5	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,16
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,98
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,05	7,35	7,21
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,94
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,05	2,10	2,06
10	Schody	3,00	1,05	3,15	3,09
11	Dvere	3,00	1,10	3,30	3,24
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,05	5,25	5,15
14	Povrchy podláh	3,00	1,05	3,15	3,09
15	Vykurovanie	4,00	1,05	4,20	4,12
16	Elektroinštalácia	6,00	1,10	6,60	6,47
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,98
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,94
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,94
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,98
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,05	2,10	2,06
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,05	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,10	3,30	3,24
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,05	6,30	6,18
Spolu		100,00		102,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 102,00 / 100 = 1,0200$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_v * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$

$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,851 * 1,0200 * 0,9509 * 0,9908 * 0,939 * 1,02$

$VH = 244,0696 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Budova poisťovne súp. č. 34, KN C 2630, k.ú. Humenné, obec Humenné, okres Humenné	1971	51	29	80	63,75	36,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$244,0696 \text{ €/m}^3 * 13155,22 \text{ m}^3$	3 210 789,28
Technická hodnota	$36,25 \% \text{ z } 3\,210\,789,28 \text{ €}$	1 163 911,11

2.3 PRÍSLUŠENSTVO**2.3.1 Vonkajšia úprava: NN elektrická prípojka na pozemku s parc. č. 2633/2****ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody

Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)

Bod: 7.1. NN prípojky

Položka: 7.1.1) kábová prípojka zemná Al 4*35 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $490/30,1260 = 16,27 \text{ €/bm}$

Počet káblov: 1

Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,76 €/bm

Počet merných jednotiek: 20 bm

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,851$ Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$ **TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NN elektrická prípojka na pozemku s parc. č. 2633/2	1969	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20 \text{ bm} * (16,27 \text{ €/bm} + 0 * 9,76 \text{ €/bm}) * 2,851 * 1,02$	946,27
Technická hodnota	$11,67 \% \text{ z } 946,27 \text{ €}$	110,43

2.3.2 Vonkajšia úprava: Vodovodná prípojka na pozemku s parc. č. 2633/2**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 1 Vodovod

Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1800/30,1260 = 59,75 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

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 pozemku s parc. č. 2633/2	1969	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 59,75 \text{ €/bm} * 2,851 * 1,02$	1 737,54
Technická hodnota	$11,67 \% \text{ z } 1 737,54 \text{ €}$	202,77

2.3.3 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka na pozemku s parc. č. 2633/2**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: 28 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

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 pozemku s parc. č. 2633/2	1969	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$28 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,851 * 1,02$	3 378,30
Technická hodnota	$11,67 \% \text{ z } 3 378,30 \text{ €}$	394,25

2.3.4 Vonkajšia úprava: Plynová prípojka na pozemku s parc. č. 2633/2**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: 5.2. Prípojka plynu DN 40 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $460/30,1260 = 15,27 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 49,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

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 pozemku s parc. č. 2633/2	2001	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$49 \text{ bm} * 15,27 \text{ €/bm} * 2,851 * 1,02$	2 175,87
Technická hodnota	$58,00 \% \text{ z } 2 175,87 \text{ €}$	1 262,00

2.3.5 Vonkajšia úprava: Vodomerná šachta na pozemku s parc. č. 2633/2**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, ocelový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,70 * 1,70 * 1,80 = 5,2 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta na pozemku s parc. č. 2633/2	1969	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,2 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,851 * 1,02$	3 845,00
Technická hodnota	$11,67 \% \text{ z } 3 845,00 \text{ €}$	448,71

2.3.6 Vonkajšia úprava: Dažďová kanalizácie na pozemku s parc. č. 2633/2

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 80,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dažďová kanalizácie na pozemku s parc. č. 2633/2	1969	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$80 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 2,851 * 1,02$	7 104,87
Technická hodnota	$11,67 \% \text{ z } 7 104,87 \text{ €}$	829,14

2.3.7 Vonkajšia úprava: Kanalizačné šachty na pozemku s parc. č. 2633/2

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $9150/30,1260 = 303,72 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 6 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačné šachty na pozemku s parc. č. 2633/2	1969	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ Ks} * 303,72 \text{ €/Ks} * 2,851 * 1,02$	5 299,34

Technická hodnota	11,67 % z 5 299,34 €	618,43
-------------------	----------------------	--------

2.3.8 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy parkoviska na pozemku s parc. č. 2633/2

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.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: $5,5 \cdot 28,0 - 3,0 \cdot 2,5/2 + (8,0+9,0) \cdot 22,5/2 + (2,8+3,5) \cdot 30,0/2 + 2,0 \cdot 4,0 + 1,2 \cdot 2,2 = 446,64 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,851$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy parkoviska na pozemku s parc. č. 2633/2	1996	26	14	40	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$446,64 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,851 \cdot 1,02$	18 976,02
Technická hodnota	35,00 % z 18 976,02 €	6 641,61

2.3.9 Vonkajšia úprava: Spevnené asfaltové plochy - chodník pred vstupom do budovy na pozemku s parc. č. 2633/2

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $450/30,1260 = 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $42,40 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,851$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené asfaltové plochy - chodník pred vstupom do budovy na pozemku s parc. č. 2633/2	1996	26	14	40	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$42,4 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,851 * 1,02$	1 842,10
Technická hodnota	$35,00 \% \text{ z } 1 842,10 \text{ €}$	644,74

2.3.10 Vonkajšia úprava: Vonkajšie predložené schody hlavného a vedľajšieho vstupu na pozemku s parc. č. 2633/2**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody

Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)

Bod: 10.8. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $760/30,1260 = 25,23 \text{ €/bm}$ stupňaPočet merných jednotiek: $2,0*5+4,0*7 = 38 \text{ bm}$ stupňaKoeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,851$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$ **TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie predložené schody hlavného a vedľajšieho vstupu na pozemku s parc. č. 2633/2	1969	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	38 bm stupňa * $25,23 \text{ €/bm}$ stupňa * $2,851 * 1,02$	2 788,04
Technická hodnota	$11,67 \% \text{ z } 2 788,04 \text{ €}$	325,36

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Garáž súp. č. 2963, KN C 2633/4k.ú. Humenné, obec Humenné, okres Humenné	15 549,15	11 273,13
Budova poisťovne súp. č. 34, KN C 2630, k.ú. Humenné, obec Humenné, okres Humenné	3 210 789,28	1 163 911,11
Vonkajšie úpravy		
NN elektrická prípojka na pozemku s parc. č. 2633/2	946,27	110,43
Vodovodná prípojka na pozemku s parc. č. 2633/2	1 737,54	202,77
Kanalizačná prípojka na pozemku s parc. č. 2633/2	3 378,30	394,25
Plynová prípojka na pozemku s parc. č. 2633/2	2 175,87	1 262,00

Vodomerná šachta na pozemku s parc. č. 2633/2	3 845,00	448,71
Dažďová kanalizácie na pozemku s parc. č. 2633/2	7 104,87	829,14
Kanalizačné šachty na pozemku s parc. č. 2633/2	5 299,34	618,43
Spevnené plochy parkoviska na pozemku s parc. č. 2633/2	18 976,02	6 641,61
Spevnené asfaltové plochy - chodník pred vstupom do budovy na pozemku s parc. č. 2633/2	1 842,10	644,74
Vonkajšie predložené schody hlavného a vedľajšieho vstupu na pozemku s parc. č. 2633/2	2 788,04	325,36
Celkom za Vonkajšie úpravy	48 093,35	11 477,44
Celkom:	3 274 431,78	1 186 661,68

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

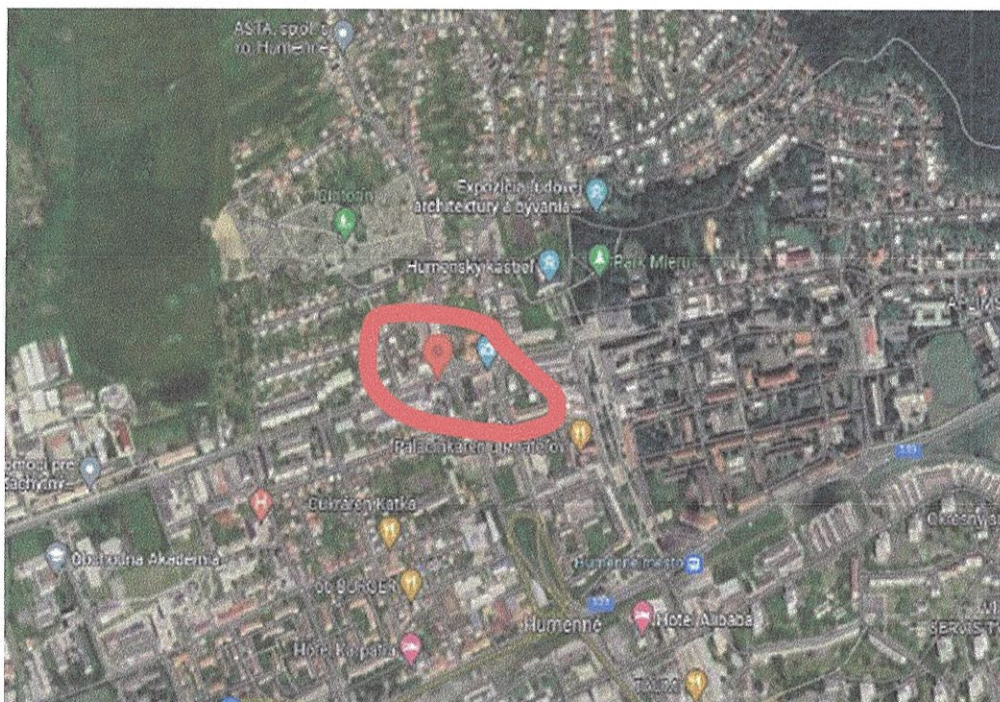
3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Nehnutel'nosť, ktorá je predmetom znaleckého skúmania je stavba "Budova poisťovne" so súp. č. 34, na pozemku s parc. č. 2630, v ZÚO, k.ú. Humenné, okres Humenné.

Administratívna budova je postavená na križovatke Mierovej a Štefánikovej ulice, v širšom centre okresného mesta Humenné, na rovinatom pozemku. Technický stav budovy vyžaduje opravu, budova má prevažne pôvodné okná na hranici životnosti, nezateplenú strechu a fasádu, prevažne pôvodné rozvody. Prístup k pozemku je priamo z Mierovej ulice. V blízkom okolí sa nachádzajú objekty na bývanie, objekty pre administratívu a objekty občianskeho vybavenia. V dostupnej blízkosti je dobrá občianska vybavenosť. V okolí stavby je zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy. V Humennom je nezamestnanosť do 15 %. Dostupné sú všetky verejné inžinierske siete. Nehnutel'nosť je len čiastočne využiteľná na prenájom. Dopyt po obdobných nehnuteľnostiach v súčasnosti považujem za výrazne nižší ako ponuka. Polohu nehnuteľnosti hodnotí znalec, ako dobrú. Nehnutel'nosť považujem za vzhľadom na technický stav a údržbu považujem za problematickú.



Poloha nehnuteľnosti v širšom centre Okresného mesta Humenné

b) Analýza využitia nehnuteľností

Nehnutel'nosť, stavba budovy poisťovne je využívaná na projektovaný účel, ako administratívne - služobný objekt. Iné využitie sa v súčasnosti nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností :

(najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou)

ĽARCHY z LV č. 5615, k.ú. Humenné, obec Humenné, okres Humenné :

Neboli zistené. Nezapísané v LV.

Neboli zistené žiadné iné riziká, ktoré by mali vplyv na užívanie stavby na projektovaný účel - administratívne služby.

d) Zdôvodnenie výšky priemerného koeficientu polohovej diferenciacie :

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanéj ÚSIŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na polohu nehnuteľnosti, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých materiálov, technický stav nehnuteľnosti, pôvodnú stavbu z roku 1971, výrazne nižší dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu v danej lokalite, z dôvodu vývoja cien od roku 1996 a z dôvodu zrealnenia trhovej hodnoty nehnuteľnosti v danej lokalite vo výpočte uvažujem s priemerným koeficientom predajnosti na úrovni 0,30.

Znalec vo výpočte všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti použil pre výpočet kombináciu, pretože nehnuteľnosť je schopná dosahovať výnos, formou prenájmu.

Nehnutel'nosť považujem za vzhľadom na technický stav a vyžadovanú údržbu považujem za priemernú.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,30

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v _i	Výsledok k _{PD1} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,030	13	0,39
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,600	30	18,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnutel'nosť vyžaduje opravu	III.	0,300	8	2,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	0,600	7	4,20
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	0,600	10	6,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,300	9	2,70
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,600	6	3,60

9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,600	7	4,20
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,600	7	4,20
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,600	10	6,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,165	8	1,32
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,300	9	2,70
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,030	7	0,21
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,165	4	0,66
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,300	20	6,00
Spolu				180	73,68

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 73,68 / 180$	0,409
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 1\ 186\ 661,68 \text{ €} * 0,409$	485 344,63 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Úrokové sadzby ECB

Platné od	Jednodňové refinančné operácie	Hlavné refinančné operácie	Jednodňové sterilizačné operácie
18.9.2019	0,25 %	0,00%	-0,50 %

Sadzba **hlavné refinančné operácie** (obchody) sa považuje za **základnú úrokovú sadzbu ECB** podľa § 17 ods 1 Zákona o zavedení meny euro v Slovenskej republike (Zákon č. 659/2007 Z. z. a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov SR).

Základná úroková sadzba ECB (v čase ohodnotenia) je vo výške 0,00 % a mieru rizika stanovujem vo výške 7,00 % vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu nehnuteľnosti, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov a dopyte po obdobných nehnuteľnostiach v danej lokalite.

Hrubý výnos

Vo výpočte hrubého výnosu pre budovu súp. č. 34, uvažujem s nájomným vrátane DPH vo výške 30,- €/m² /rok v priestoroch 1. PP, v priestoroch na 1.NP až 4.NP, vo výške 33,60,- €/m² /rok, garáže súp. č. 2963 vo výške 21,60,- €/m² /rok. V cene nájmu neuvažujem platby za dodávku elektrickej energie, tepla, vody, stočné, odvoz odpadu, upratovanie, platby za používanie telefónnych liniek a za ďalšie služby spojené s užívaním priestorov nájmomcom.

Prenajímanú plochu stanovil znalec v súlade s Vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z., kde podlahová plocha je súčinnom zastavanej plochy stavby a koeficientu (0,75 - 0,95). PP = 0,80*ZP.

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
Administratívna budova súp. č. 34 (1.PP)	13,97*54,47+1,40*10,80*0,80	773,04	m ²	30,00	23 191,20
Administratívna budova súp. č. 34 (1.NP - 4.NP)	4*13,97*54,47+1,40*10,80*0,80	3 055,88	m ²	33,60	102 677,57
Garáž súp. č. 34	(5,220+5,950)/2*6,500*0,80	29,04	m ²	21,60	627,26
Hrubý výnos spolu:					126 496,03

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Podiel na pozemku je uvažovaný ako 7 % z jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku (ročný nájom pozemku).

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	7% z 126 496,03	8 854,72

Hrubý výnos stavby: 126 496,03 - 8 854,72 = 117 641,31 €/rok

Náklady

V prevádzkových nákladoch uvažujem daň z nehnuteľnosti, poistenie nehnuteľností, príp. iné náklady spojené s prevádzkou, ktoré nie sú zahrnuté do nákladov nájmomcu. Tieto náklady uvažujem 5,00 % z hrubého výnosu, nakoľko mi neboli predložené žiadne podklady pre ich presné určenie. Náklady na údržbu vzhľadom na vek stavby a technický stav konštrukcií ako 1,0 % z východiskovej hodnoty hodnoteného objektu. Správne náklady odborným odhadom stanovujem 6 600,00 € za rok.

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
Dane, poistné, čistenie, odpady, revízie a iné prevádzkové náklady	5,00 % z 117 641,31	5 882,07
Náklady na údržbu		
Náklady na údržbu	1,00 % z (3 274 431,78 * 1,2)	39 293,18
Správne náklady		
Správne náklady	6600	6 600,00
Náklady spolu:		51 775,25

Odhad straty

Odhad straty stanovujem na 35,00 % z hrubého ročného výnosu nehnuteľnosti.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	35% z 117 641,31	41 174,46

Disponibilný výnos

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
117 641,31	51 775,25	41 174,46	24 691,60

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:	20 r.
Základná úroková sadzba ECB:	$i = 0,00 \%$ /rok
Miera rizika:	$r = 7,00 \%$ /rok
Zaťaženie daňou z príjmu:	$d = 1,54 \%$ /rok
Úroková miera:	$u = 0,00 + 7,00 + 1,54 = 8,54 \%$ /rok
Kapitalizačný úrokomer:	$k = 8,54 / 100 = 0,0854$
Likvidačná hodnota	

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		485 344,63
Likvidačné náklady:		
Náklady na prevod vlastníckeho práva	1,50 % z 485 344,63 €	7 280,17
Likvidačná hodnota:		478 064,46

Výnosová hodnota

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

$$HV = 24 691,60 * \frac{(1+0,0854)^{20} - 1}{(1+0,0854)^{20} * 0,0854} + \frac{478 064,46}{(1+0,0854)^{20}}$$

$$HV = 232 985,88 + 92 830,38 = 325 816,26 \text{ €}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH): 1 186 661,68 €

Výnosová hodnota (HV): 325 816,26 €

Určenie váh podľa W.Naegeliho:

Rozdiel:

$$R = \frac{TH - HV}{HV} * 100 = \frac{1 186 661,68 - 325 816,26}{325 816,26} * 100 = 264,21\%$$

Váha technickej hodnoty: $b = 1$

Váha výnosovej hodnoty: $a = 5$

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$VŠH_s = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

$$VŠH_s = \frac{(5 * 325 816,26) + (1 * 1 186 661,68)}{5 + 1} = 469 290,50 \text{ €}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	485 344,63
Kombinovaná metóda	469 290,50

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie
 VŠH stavieb = 485 344,63 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Parcely registra "C"

POPIS

Predmetom znaleckého skúmania sú pozemky s parc. č. 2630, 2633/2 a 2633/4, zapísané v LV č. 5615, k.ú. Humenné, obec Humenné, okres Humenné.

Pozemky sa nachádzajú na Mierovej ulici v širšom centre okresného mesta Humenné. Pozemky sú rovinaté. V okolí sú prevažne administratívne prevádzkové objekty, obytné budovy a obchodné prevádzky. Prístup k pozemku priamo z Mierovej ulice. V Humennom je dobrá občianska vybavenosť. Pozemok je možné napojiť na všetky dostupné inžinierske siete a telekomunikačné rozvody. Znalec považuje nehnuteľnosť za dobrú.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2630	zastavaná plocha a nádvorie	782,00	1/1	782,00
2633/2	zastavaná plocha a nádvorie	1219,00	1/1	1219,00
2633/4	zastavaná plocha a nádvorie	37,00	1/1	37,00
Spolu výmera				2 038,00

Obec:

Humenné

Východisková hodnota:

V_{HM} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s 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	1,30
k _v koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,05
k _o koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)	1,05
k _f koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k _i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Výrazne zvýšený záujem o kúpu pozemkov.</i>	1,60
k _r koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Pozemky zastavané stavbou budovy.</i>	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,05 * 1,50 * 1,50 * 1,60 * 0,80$	4,1278
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 4,1278$	41,11 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 2630	$782,00 \text{ m}^2 * 41,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	32 148,02
parc. č. 2633/2	$1 219,00 \text{ m}^2 * 41,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	50 113,09
parc. č. 2633/4	$37,00 \text{ m}^2 * 41,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 521,07
Spolu		83 782,18

III. ZÁVER**1. OTÁZKY A ODPOVEDE****Úloha znalca :**

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby "Budova poisťovne", s príslušenstvom, so súp. č. 34, na pozemku s parc. č. 2630, garáže pre osobné motorové vozidlá so súp. č. 2963, na pozemku s parc. č. 2633/4, pozemkov s parc. č. 2630, 2633/2 a 2633/4, zapísané v LV č. 5615, k.ú. Humenné, obec Humenné, okres Humenné.

Odpoveď na úlohu znalca :

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.

Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci sa budú riadiť s patričnou informovanosťou a predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Pri jej stanovení sa berú do úvahy všetky okolnosti, ktoré majú vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - stavieb a pozemkov : "Budova poisťovne", s príslušenstvom, so súp. č. 34, na pozemku s parc. č. 2630, garáže pre osobné motorové vozidlá so súp. č. 2963, na pozemku s parc. č. 2633/4, pozemkov s parc. č. 2630, 2633/2 a 2633/4, zapísané v LV č. 5615, k.ú. Humenné, obec Humenné, okres Humenné, bola ako najvhodnejšia zvolená metóda polohovej diferenciacie.

2. PREHĽAD

Prehľad všeobecných hodnôt v eurách stanovených rôznymi metódami

Názov	Stavby			Pozemky		
	Polohová diferenciacia	Kombinovaná metóda	Porovnávací metóda	Polohová diferenciacia	Výnosová metóda	Porovnávací metóda
Všetky stavby a pozemky	485 344,63	469 290,50	-	83 782,18	-	-

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Garáž súp. č. 2963, KN C 2633/4, k.ú. Humenné, obec Humenné, okres Humenné	4 610,71
Budova poisťovne súp. č. 34, KN C 2630, k.ú. Humenné, obec Humenné, okres Humenné	476 039,65
Vonkajšie úpravy	

NN elektrická prípojka na pozemku s parc. č. 2633/2	45,17
Vodovodná prípojka na pozemku s parc. č. 2633/2	82,93
Kanalizačná prípojka na pozemku s parc. č. 2633/2	161,25
Plynová prípojka na pozemku s parc. č. 2633/2	516,16
Vodomerná šachta na pozemku s parc. č. 2633/2	183,52
Dažďová kanalizácie na pozemku s parc. č. 2633/2	339,12
Kanalizačné šachty na pozemku s parc. č. 2633/2	252,94
Spevnené plochy parkoviska na pozemku s parc. č. 2633/2	2 716,42
Spevnené asfaltové plochy - chodník pred vstupom do budovy na pozemku s parc. č. 2633/2	263,70
Vonkajšie predložené schody hlavného a vedľajšieho vstupu na pozemku s parc. č. 2633/2	133,07
Spolu za Vonkajšie úpravy	4 694,27
Spolu stavby	485 344,63
Pozemky	
Parcely registra "C" - parc. č. 2630 (782 m ²)	32 148,02
Parcely registra "C" - parc. č. 2633/2 (1 219 m ²)	50 113,09
Parcely registra "C" - parc. č. 2633/4 (37 m ²)	1 521,07
Spolu pozemky (2 038,00 m²)	83 782,18
Všeobecná hodnota celkom	569 126,81
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	569 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťstošestdesiatdeväťtisíc Eur	

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Objednávateľ zodpovedá, že ústne podané informácie, predložené technické a právne doklady sú bez právnych chýb. Objednávateľ bol vyzvaný, aby predložil všetky doklady, ktoré by mohli slúžiť pre úplné znalecké posúdenie nehnuteľnosti.

Uvádzaná všeobecná hodnota nehnuteľnosti a stavieb zodpovedá hodnotám pri poctivom predaji a kúpe nehnuteľnosti v danom mieste a čase, nezodpovedá hodnotám pri predaji v tiesni a pod nátlakom. Všeobecná hodnota je na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

ŤARCHY z LV č. 5615, k.ú. Humenné, obec Humenné, okres Humenné - Neboli zistené. Nezapísané v LV.

Neboli zistené žiadne mimoriadne riziká.

Vo Veľkom Šariši, dňa 26.04.2022

Ing. Tomáš Igor
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. 4601000004, na vypracovanie znaleckého posudku, zo dňa 07.04.2022 **2xA4**
2. Výpis listu vlastníctva č. 5615, k.ú. Humenné, obec Humenné, okres Humenné, vytvorený cez katastrálny portál dňa 26.04.2022 **1xA4**
3. Kópia katastrálnej mapy na parcely s parc. č. 2630, 2633/2 a 2633/4, k.ú. Humenné, obec Humenné, okres Humenné, vytvorená z ISKN dňa 26.04.2022 **1xA4**
4. Karta budovy **1xA4**
5. Vek stavby : Potvrdenie o veku stavby, vydané Mestským úradom Humenné, dňa 07.09.2020, pod č. spisu : 4543/37753/2020/OÚPVŽPDaZ-Ga **1xA4**
6. Kolaudačné rozhodnutie vydané OÚ Humenné OŽP, dňa 15.11.1996, pod č. 96/19509-AH **2xA4**
7. Kolaudačné rozhodnutie vydané OÚ Humenné OŽP, dňa 30.06.2000, pod č. 2000/21551 - ON **2xA4**
8. Výkresová dokumentácia v rozsahu pôdorys budovy poisťovne v rozsahu 1.PP - 4.NP, REZ **6xA4**
9. Výkresová dokumentácia v rozsahu pôdorys garáže v rozsahu 1.NP, REZ **2xA4**
10. Satelitná snímka polohy nehnuteľnosti **1xA4**
11. Fotodokumentácia **5xA4**



Objednávka

4601000004 / 07.04.2022

Kontaktná osoba/Telefón

Ing. Mária Jakubová / 02/20824645

Dodávateľ:

Ing. Igor Tomáš

Pod Hrbom 1950/1

082 21 Veľký Šariš - Kanaš

Vaše číslo dodávateľa u nás

34653481

Termín dodávky

29.04.2022

Faktúru zašlite na: fakturyPC@vszp.sk

Vo faktúre uveďte číslo našej objednávky: 4601000004

Mena EUR

Faktúru v elektronickej podobe prosím zašlite na adresu prevadzka@vszp.sk

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckých posudkov na nehnuteľnosti VŠZP v Humennom na ulici Mierová 13 a v Banskej Bystrici na ulici Horná 26 v zmysle cenovej ponuky zo dňa 4.4.2022.

„VŠZP odstúpi od objednávky, ak zistí, že dodávateľ neplní vlastnú daňovú povinnosť v zmysle § 78 zákona č. 222/2004 Z. z. Objednávka zanikne doručením písomného odstúpenia dodávateľovi.“

„Dodávateľ je povinný vystaviť faktúru za dodávku tovaru, poskytnutie služby resp. zhotovenia diela najneskôr do piateho pracovného dňa v mesiaci, nasledujúceho po dni dodania tovaru, poskytnutí služby, resp. zhotovení diela.“

„Faktúru žiadame vyhotoviť v súlade s § 73 zákona o DPH, t. j. najneskôr do 15 dní od dátumu zdaniteľného plnenia a bezodkladne ju doručiť na adresu objednávateľa v rámci VšeoBecnej zdravotnej poisťovne, a.s. V prípade vyhotovenia faktúry v zmysle §69 ods. 12 písm. j) bez DPH s prenesením daňovej povinnosti, žiadame faktúru bezodkladne doručiť na adresu objednávateľa v rámci VšeoBecnej zdravotnej poisťovne, a. s., najneskôr však do 18. dňa od dátumu zdaniteľného plnenia.“

Splatnosť faktúry: 30 dní odo dňa jej doručenia do VŠZP, a. s.

Pol.	Materiál Objedn.množ	Označenie Jednotka	Cena za jednotku bez DPH	Cena bez DPH
10	90000214 1	Znalecký posudok na budovy HE a BB Služba	2.650,00	2.650,00

Pol.	Materiál Objedn.množ	Označenie Jednotka	Cena za jednotku bez DPH	Cena bez DPH
Celková hodnota EUR bez DPH				2.650,00

Dátum:
Za VŠZP:



Ing. Barbora Slováková
riaditeľka odboru prevádzky

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

Okres: **Humenné**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **HUMENNÉ**

Dátum vyhotovenia **26.04.2022**

Katastrálne územie: **Humenné**

Čas vyhotovenia: **07:09:33**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5615

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
2630	782	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
2633/ 2	1219	zastavaná plocha a nádvorie	99	1		
2633/ 4	37	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
34	2630	15	Budova - Poist'ovne		1
2963	2633/ 4	7	Garáž		1

Legenda:

Druh stavby:

7 - Samostatne stojaca garáž

15 - Administratívna budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

2 Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, Bratislava,
PSČ 851 04, SR

1 / 1

IČO :

35937874

Titul nadobudnutia

Protokol o odovzdaní nehnuteľného majetku zo dňa 1.7.2005, Z-1698/05 - 2228/05

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zmenu údajov zo dňa 05.05.2017 - R-158/17 - 1782/17

ČASŤ C: ŤARCHY

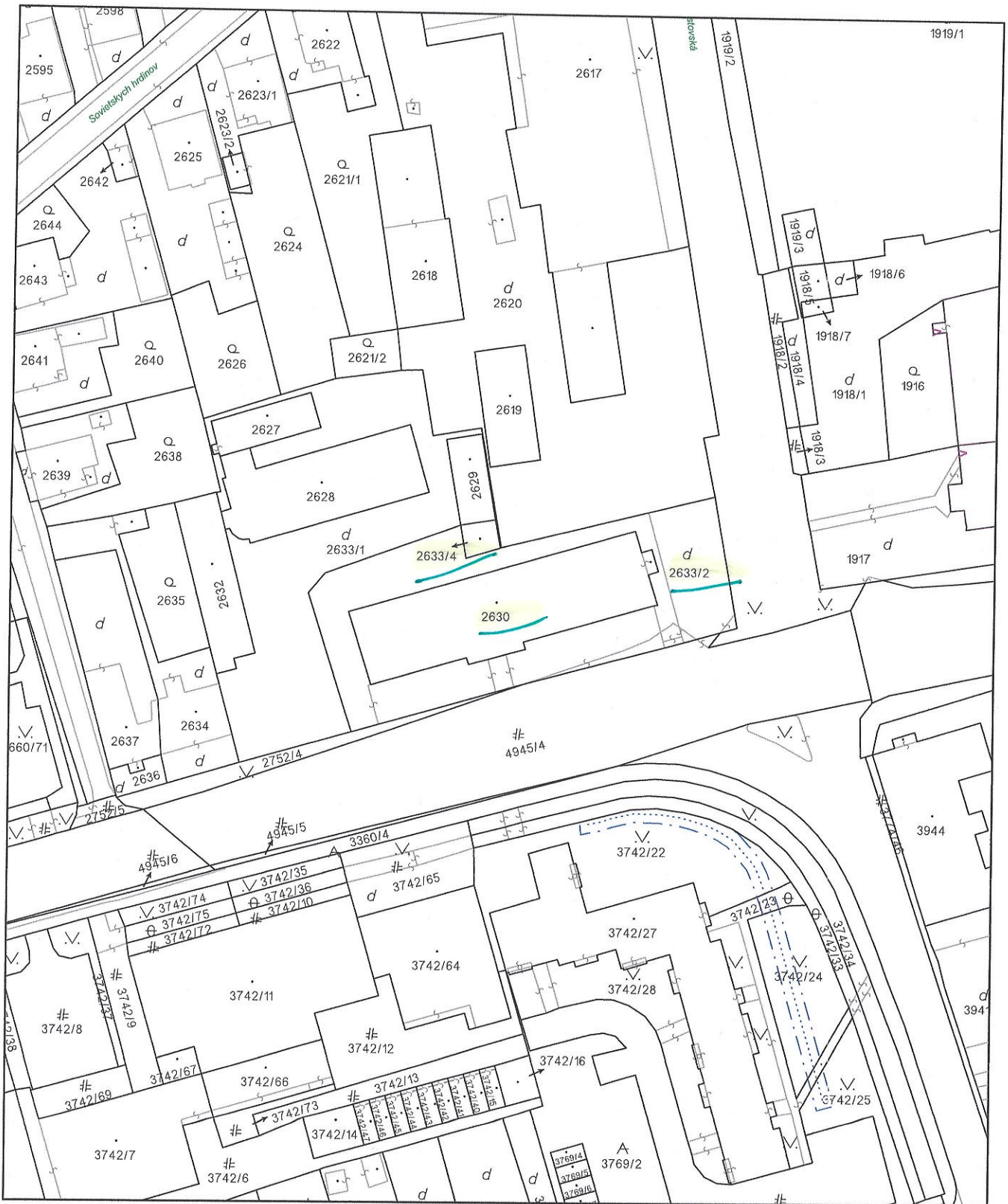
Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Humenné	Obec	Humenné	Katastrálne územie	Humenné
	Číslo zákazky		Vektorová mapa		Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 2630 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony					
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie					
Dátum a čas vyhotovenia	26.4.2022 7:08:55			Bez autorizácie		
Údaje platné k	25.4.2022 18:00:00					

KARTA BUDOVY

PO kraj

por.č.: 21

funkčné zaradenie:	Pobočka	vlastníctvo:	vlastný
ulica, orientačné číslo:	Mierová 13	súp.číslo:	34
obec:	Humenné		
okres:	Humenné		
katastrálne územie:	Humenné	kraj:	Prešovský
číslo LV:	5815		
rok výstavby/kolaudácie budovy:	1970		
rok rekonštrukcie:	1996		
parc.číslo budovy:	2630		
zastavaná plocha (m²):	782	OP (m³):	N/A
úžitková plocha (m²):	3284,44	z toho ADM (m²):	N/A
počet podlaží celkom, z toho PP/NP:	5, 1 PP / 4 NP		
počet zamestnancov v budove (k 11.6.2020)	0 - nevyužívaná / časť prenajímaná		
nehnutel'ná kultúrna pamiatka:	nie		
Konštrukčný systém budovy:	murovaný, pozdĺžny stenový		
Materiál obvodových stien:	tehlové murivo		
Obvodový plášť budovy/zateplenie:	omietka bez zateplenia		
Materiál stropov:	N/A		
Výplne otvorov/okná:	čiastočne vymenené za plastové s 2-skľom (1NP)		
Typ strechy:	valbová plechová krytina		
Konštrukcia strechy:	drevený krov		
Fotografia objektu:			



Stručný popis budovy:

Budova je postavená na rovinnom pozemku, v širšom centre mesta na križovatke ulíc Mierová a Brestovská a pôvodne mala slúžiť ako internát a učilište.

Je to samostatne stojaca budova, celopodpivničená so 4 nadzemnými podlažiami a valbovou strechou (povalový priestor). Riešená je ako konštrukčný a dispozičný 3-trakt (chodba s kancelárskymi po oboch stranách). Vertikálna komunikácia 2 schodiskami bez výťahu. V súčasnosti nie je využívaná pre potreby pobočky VŠZP, časť priestorov je preanajímaná rôznym subjektom.

V suteréne sú skladové a registračné priestory, hygienické priestory, plynová kotolňa a CO kryt.

Na 1NP až 4NP bunkové kancelárie s prislúchajúcim deleným hygienickým a sociálnym zázemím (po oboch stranách centrálného schodiska) a spoločnou kuchynkou. Za budovou je samostatne stojaca garáž pre 2 MV.

Interiér:

V pôvodnom stave adekvátnom dobe používania. V budove nebola realizovaná modernizácia vnútorných priestorov zásadného charakteru. Podlahové krytiny v kancelárskych priestoroch tvorí zväčša PVC resp. laminát. Keramická dlažba/gres v hygienických, sociálnych a komunikačných priestoroch.

Napojenie na IS:

Objekt je napojený na všetky IS (voda, kanál, plyn, elektrická energia). Plynová kotolňa v 1PP.

Vykurovanie:	teplododné, radiátormi
Klimatizácia:	N/A
Slabopráúdová inštalácia:	EZS, ŠK



MESTO HUMENNÉ

Mestský úrad

Ing. Vladimír Tornyos
znalec v odbore Stavebníctvo,
Odbetvia Pozemné stavby
a Odhad hodnoty nehnuteľností
Štefánikova 2326/22
066 01 Humenné

Váš list/zo dňa
07.09.2020

Naša značka
Č.sp.: 4543/37753/2020/OÚPVŽPDaZ-Ga

Vybavuje
Ganovská/057-7863207

Humenné
07.09.2020

VEC

Potvrdenie o veku stavby

Mesto Humenné na základe Vašej žiadosti o vydanie potvrdenia o veku stavby Budova – Poist'ovne č.s. 34, o.č. 13 na ul. Mierovej v Humennom, ktorá je postavená na pozemku parc. č. C KN 2630, kat. úz. Humenné vydáva toto potvrdenie:

- stavba Budova – Poist'ovne č.s. 34, or. č. 13 na ul. Mierovej v Humennom, postavená na pozemku parc. č. C KN 2630, kat. úz. Humenné bola daná do užívania v r. 1971.

Podkladom pre vydanie tohto potvrdenia je karta stavby t.j. list evidencie súpisných čísiel budov v meste Humenné, v ktorom je uvedený údaj o uvedení stavby do užívania - rok 1971.



Ing. Valéria Kurtáková
prednostka MsÚ

Okresný úrad v Humennom
- odbor životného prostredia -

- oddelenie stavebného poriadku a územného plánovania -

Číslo: 96/19509-AH

v Humennom dňa 15.11.1996

K o l a u d a č n é r o z h o d n u t i e

Okresný úrad, odbor životného prostredia a v Humennom, oddelenie stavebného poriadku a územného plánovania, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 zákona číslo 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /stavebný zákon/, v znení zákona číslo 103/1990 Zb., zákona 262/1992 Zb., zákona číslo 136/1995 Z.z., zákona číslo 199/1995 Z.z. a podľa § 5 zákona číslo 595/1990 Zb. o štátnej správe pre životné prostredie, v znení § 13, ods.1 zákona číslo 222/1996 Z.z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov na základe žiadosti Všeobecná zdravotná poisťovňa-pobočka Humenné Mierova 1439/5, IČO 17333954 a na základe výsledkov ústneho konania spojeného s miestnym šetrením konaného dňa 25.10.1996 vydáva podľa §-u 84, zákona číslo 50/1976 Zb., v znení zákona číslo 103/1990 Zb., zákona číslo 262/1992 Zb., zákona číslo 136/1995 Z.z. a zákona číslo 199/1995 Z.z. ako i v zmysle §-u 43, vyhlášky číslo 85/1976 Zb., v znení vyhlášky číslo 155/1980 Zb., v znení vyhlášky 378/1992 Zb.

p o v o l e n i e k t r v a l é m u u ž í v a n i u

pre časť stavby : "Zmena v užívaní stavebného objektu č.s. 13 ul. Mierova pre VŠZP-pobočka Humenné", p.č. KN 2630 v k.ú. Humenné

s platnosťou od právoplatnosti tohto rozhodnutia za týchto podmienok:

Užívateľ je povinný stavbu užívať len na povolené účely, na ktoré bola postavená v súlade so schválenou projektovou dokumentáciou. Je potrebné udržiavať stavbu a zariadenia v stave spôsobilom užívania a prevádzať na týchto včas udržiavacie práce. V prípade zmeny v užívaní stavby je túto potrebné ohlásiť príslušnému stavebnému úradu, ktorý o nej rozhodne. Pri miestnom šetrení boli zistené drobné nedostatky, ktoré musia byť odstránené v termíne -bez nedorobkov.

O d ť o v o d n e n i e

Stavebné povolenie na stavbu vydal ObÚŽP v Humennom pod číslom ÚRaŠSS č.436/96-DŽ zo dňa 18.6.1996.

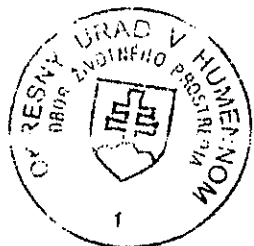
Stavba bola ukončená 11/1996


Bolo zistené, že predmetná stavba bola zrealizovaná podľa schválenej projektovej dokumentácie STAVOPROJEKT a.s. Prešov.

K stavbe sa vyjadrili dotknuté orgány štátnej správy OÚ-ŠOH Humenné, OÚ odbor PO Humenné, ktorí so stavbou súhlasia.

P o u č e n i e

Proti tomuto rozhodnutiu je možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný úrad v Humennom, odbor životného prostredia.




Ing. Ján Kováč
vedúci odboru

Doručí sa:

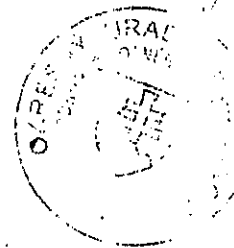
Všeobecná zdravotná poisťovňa Humenné
Hierova 1439/5
OÚ, odbor katastrálnej /po PP/

Na vedomie:

OÚ, odbor PO Humenné
OÚ, ŠOH Humenné
HsÚ Humenné - primátor

Vybavuje: Irubovská
t.č. 755111

Toto rozhodnutie je vrátené
k vykonateľnému odbor 19.11.1976
V Humennom dňa 19.11.1976



OKRESNÝ ÚRAD V HUMENNOM

ODBOR ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA

Kukorelliho 1, 066 38 Humenné

Č. j.: 2000/21551 - ON

V Humennom dňa 30.6.2000

ROZHODNUTIE

Okresný úrad v Humennom, odbor životného prostredia, oddelenie stavebného poriadku ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 zák.č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /stavebný zákon/, úplné znenie č. 109/1998 Z.z. a podľa § 5 zák.č. 595/1990 Zb. o štátnej správe pre životné prostredie, v znení § 13, ods.1 zák.č. 222/1996 Z.z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov **v y d á v a** podľa § 88 ods.1. písm.b a ods.4, zák.č. 50/1976 Zb., úplné znenie č.109/1998 Z.z. pre Všeobecnú zdravotnú poisťovňu Bratislava, Mamateyová 17.Bratislava, IČO 17333954

d o d a t o č n é p o v o l e n i e

stavby: " Garáž " postavenej na pozemku p.č. KN 2633/4, k.ú. Humenné.

Stavba je ukončená a užívania schopná. V zmysle § 82, odst.1, zák.č. 50/1976 Zb., úplné znenie č. 109/1998 Z.z., Okresný úrad, odbor životného prostredia v Humennom, oddelenie stavebného poriadku

p o v o l u j e u ž í v a n i e

stavby vyššie uvedenej.

Pre užívanie stavby stanovuje Okresný úrad, odbor životného prostredia, oddelenie stavebného poriadku podľa § 82 ods.2 zák.č. 50/1976 Zb., úplné znenie č.109/1998 Z.z. a § 43 vyhl.č.85/1976 Zb., v znení vyhl.č. 155/1980 Zb. a vyhl.č.378/1992 Zb. tieto podmienky:

1. Stavba bude užívaná iba na účely, pre ktoré bola postavená - garážovanie osobného auta. Prípadné zmeny v jej užívaní je potrebné ohlásiť na stavebný úrad, ktorý o nich rozhodne.
2. Stavbu je potrebné udržiavať v riadnom stave a prevádzať na nej včas udržiavacie práce.

O d ť v o d n e n i e

VŠZP Bratislava, Mamateyová 17, Bratislava podala na OÚ - odbor ŽP v Humennom žiadosť o vydanie dodatočného povolenia a užívacieho povolenia pre stavbu : GARÁŽE na pozemku p.č. KN 2633/4 k.ú. Humenné.

Stavebný úrad oznámením č.2000/21551-ON zo dňa 6.6.2000 oznámil konanie známym účastníkom konania a dotknutým orgánom štátnej správy. Na podanie námietok stanovil lehotu 3 dni od doručenia oznámenia. V stanovenej lehote námietky a pripomienky neuplatnil nikto.

V konaní bolo zistené, že sa jedná o stavbu garáže postavenej na pozemku p.č. KN 2633/4, ktorá neohrozuje záujmy spoločnosti, t.j. je možné ju dodatočne povoliť. K existencii stavby sa vyjadrili dotknuté orgány štátnej správy a to: OÚ - OPO Humenné, OÚ, OŽP v Humennom, odd. starostl. o ŽP a ÚP, Mesto Humenné. Stavebný úrad preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

P o u č e n i e

Proti tomuto rozhodnutiu sa možno odvolať v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný úrad, odbor životného prostredia v Humennom.



Ing. Jozef Džupina

Ing. Jozef Džupina
vedúci odboru

Doručí sa:

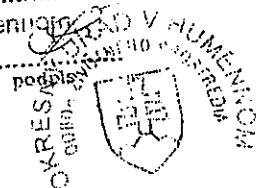
1. VŠZP Bratislava, Mamateyová 17, Bratislava
2. PPaC a.s. Humenné
3. Mestský úrad Humenné - primátor
4. OÚ v Humennom, odb. katastrálny / p.p. /

Na vedomie:

1. OÚ Humenné, odb. PO
2. OÚ - ŠOH Humenné
3. VŠZP pobočka Humenné

Vybavuje : Uniferová
č.t. 704 278

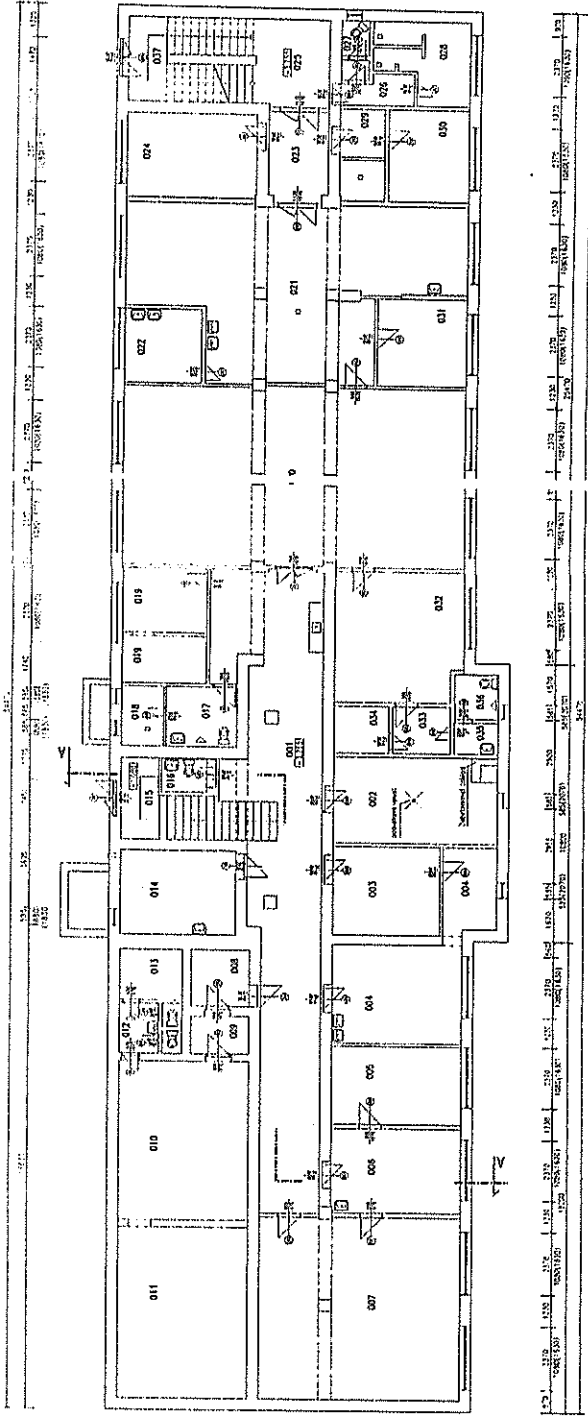
Toto rozhodnutie je právoplatné
a vykonateľné dňa 9.6.2000
Okresný úrad v Humennom
dňa 9.6.2000



1	1.01	1.01.01	1.01.01.01	1.01.01.01.01	1.01.01.01.01.01	1.01.01.01.01.01.01	1.01.01.01.01.01.01.01	1.01.01.01.01.01.01.01.01	1.01.01.01.01.01.01.01.01.01
2	1.02	1.02.01	1.02.01.01	1.02.01.01.01	1.02.01.01.01.01	1.02.01.01.01.01.01	1.02.01.01.01.01.01.01	1.02.01.01.01.01.01.01.01	1.02.01.01.01.01.01.01.01.01
3	1.03	1.03.01	1.03.01.01	1.03.01.01.01	1.03.01.01.01.01	1.03.01.01.01.01.01	1.03.01.01.01.01.01.01	1.03.01.01.01.01.01.01.01	1.03.01.01.01.01.01.01.01.01
4	1.04	1.04.01	1.04.01.01	1.04.01.01.01	1.04.01.01.01.01	1.04.01.01.01.01.01	1.04.01.01.01.01.01.01	1.04.01.01.01.01.01.01.01	1.04.01.01.01.01.01.01.01.01
5	1.05	1.05.01	1.05.01.01	1.05.01.01.01	1.05.01.01.01.01	1.05.01.01.01.01.01	1.05.01.01.01.01.01.01	1.05.01.01.01.01.01.01.01	1.05.01.01.01.01.01.01.01.01



01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----



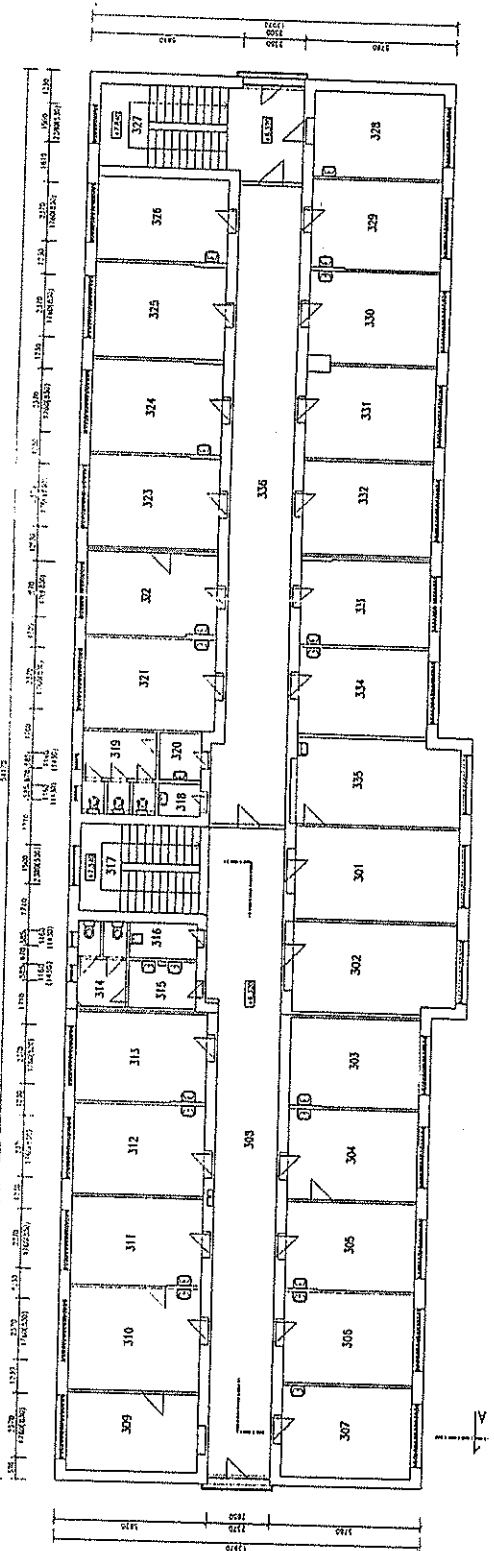
011	012	013	014	015	016	017	018	019	020	021	022	023	024	025	026	027	028	029	030	031	032	033	034	035	036	037	038	039	040	041	042	043	044	045	046	047	048	049	050	051	052	053	054	055	056	057	058	059	060	061	062	063	064	065	066	067	068	069	070	071	072	073	074	075	076	077	078	079	080	081	082	083	084	085	086	087	088	089	090	091	092	093	094	095	096	097	098	099	100
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

LEGENDA VEŠTIVOSTI

Číslo	Popis	Právo	Číslo
1	Stavba	12.02.27	21
2	Príslušenstvo	12.02.27	22
3	Príslušenstvo	12.02.27	23
4	Príslušenstvo	12.02.27	24
5	Príslušenstvo	12.02.27	25
6	Príslušenstvo	12.02.27	26
7	Príslušenstvo	12.02.27	27
8	Príslušenstvo	12.02.27	28
9	Príslušenstvo	12.02.27	29
10	Príslušenstvo	12.02.27	30
11	Príslušenstvo	12.02.27	31
12	Príslušenstvo	12.02.27	32
13	Príslušenstvo	12.02.27	33
14	Príslušenstvo	12.02.27	34
15	Príslušenstvo	12.02.27	35
16	Príslušenstvo	12.02.27	36
17	Príslušenstvo	12.02.27	37
18	Príslušenstvo	12.02.27	38
19	Príslušenstvo	12.02.27	39
20	Príslušenstvo	12.02.27	40
21	Príslušenstvo	12.02.27	41
22	Príslušenstvo	12.02.27	42
23	Príslušenstvo	12.02.27	43
24	Príslušenstvo	12.02.27	44
25	Príslušenstvo	12.02.27	45
26	Príslušenstvo	12.02.27	46
27	Príslušenstvo	12.02.27	47
28	Príslušenstvo	12.02.27	48
29	Príslušenstvo	12.02.27	49
30	Príslušenstvo	12.02.27	50
31	Príslušenstvo	12.02.27	51
32	Príslušenstvo	12.02.27	52
33	Príslušenstvo	12.02.27	53
34	Príslušenstvo	12.02.27	54
35	Príslušenstvo	12.02.27	55
36	Príslušenstvo	12.02.27	56
37	Príslušenstvo	12.02.27	57
38	Príslušenstvo	12.02.27	58
39	Príslušenstvo	12.02.27	59
40	Príslušenstvo	12.02.27	60
41	Príslušenstvo	12.02.27	61
42	Príslušenstvo	12.02.27	62
43	Príslušenstvo	12.02.27	63
44	Príslušenstvo	12.02.27	64
45	Príslušenstvo	12.02.27	65
46	Príslušenstvo	12.02.27	66
47	Príslušenstvo	12.02.27	67
48	Príslušenstvo	12.02.27	68
49	Príslušenstvo	12.02.27	69
50	Príslušenstvo	12.02.27	70
51	Príslušenstvo	12.02.27	71
52	Príslušenstvo	12.02.27	72
53	Príslušenstvo	12.02.27	73
54	Príslušenstvo	12.02.27	74
55	Príslušenstvo	12.02.27	75
56	Príslušenstvo	12.02.27	76
57	Príslušenstvo	12.02.27	77
58	Príslušenstvo	12.02.27	78
59	Príslušenstvo	12.02.27	79
60	Príslušenstvo	12.02.27	80
61	Príslušenstvo	12.02.27	81
62	Príslušenstvo	12.02.27	82
63	Príslušenstvo	12.02.27	83
64	Príslušenstvo	12.02.27	84
65	Príslušenstvo	12.02.27	85
66	Príslušenstvo	12.02.27	86
67	Príslušenstvo	12.02.27	87
68	Príslušenstvo	12.02.27	88
69	Príslušenstvo	12.02.27	89
70	Príslušenstvo	12.02.27	90
71	Príslušenstvo	12.02.27	91
72	Príslušenstvo	12.02.27	92
73	Príslušenstvo	12.02.27	93
74	Príslušenstvo	12.02.27	94
75	Príslušenstvo	12.02.27	95
76	Príslušenstvo	12.02.27	96
77	Príslušenstvo	12.02.27	97
78	Príslušenstvo	12.02.27	98
79	Príslušenstvo	12.02.27	99
80	Príslušenstvo	12.02.27	100

ALTERN

ADRESA: ...
 Miesto: ...
 Súčasný stav
 M 1:100
 04.



Číslo	Popis	Právo	Číslo
1	Stavba	12.02.27	21
2	Príslušenstvo	12.02.27	22
3	Príslušenstvo	12.02.27	23
4	Príslušenstvo	12.02.27	24
5	Príslušenstvo	12.02.27	25
6	Príslušenstvo	12.02.27	26
7	Príslušenstvo	12.02.27	27
8	Príslušenstvo	12.02.27	28
9	Príslušenstvo	12.02.27	29
10	Príslušenstvo	12.02.27	30
11	Príslušenstvo	12.02.27	31
12	Príslušenstvo	12.02.27	32
13	Príslušenstvo	12.02.27	33
14	Príslušenstvo	12.02.27	34
15	Príslušenstvo	12.02.27	35
16	Príslušenstvo	12.02.27	36
17	Príslušenstvo	12.02.27	37
18	Príslušenstvo	12.02.27	38
19	Príslušenstvo	12.02.27	39
20	Príslušenstvo	12.02.27	40
21	Príslušenstvo	12.02.27	41
22	Príslušenstvo	12.02.27	42
23	Príslušenstvo	12.02.27	43
24	Príslušenstvo	12.02.27	44
25	Príslušenstvo	12.02.27	45
26	Príslušenstvo	12.02.27	46
27	Príslušenstvo	12.02.27	47
28	Príslušenstvo	12.02.27	48
29	Príslušenstvo	12.02.27	49
30	Príslušenstvo	12.02.27	50
31	Príslušenstvo	12.02.27	51
32	Príslušenstvo	12.02.27	52
33	Príslušenstvo	12.02.27	53
34	Príslušenstvo	12.02.27	54
35	Príslušenstvo	12.02.27	55
36	Príslušenstvo	12.02.27	56
37	Príslušenstvo	12.02.27	57
38	Príslušenstvo	12.02.27	58
39	Príslušenstvo	12.02.27	59
40	Príslušenstvo	12.02.27	60
41	Príslušenstvo	12.02.27	61
42	Príslušenstvo	12.02.27	62
43	Príslušenstvo	12.02.27	63
44	Príslušenstvo	12.02.27	64
45	Príslušenstvo	12.02.27	65
46	Príslušenstvo	12.02.27	66
47	Príslušenstvo	12.02.27	67
48	Príslušenstvo	12.02.27	68
49	Príslušenstvo	12.02.27	69
50	Príslušenstvo	12.02.27	70
51	Príslušenstvo	12.02.27	71
52	Príslušenstvo	12.02.27	72
53	Príslušenstvo	12.02.27	73
54	Príslušenstvo	12.02.27	74
55	Príslušenstvo	12.02.27	75
56	Príslušenstvo	12.02.27	76
57	Príslušenstvo	12.02.27	77
58	Príslušenstvo	12.02.27	78
59	Príslušenstvo	12.02.27	79
60	Príslušenstvo	12.02.27	80
61	Príslušenstvo	12.02.27	81
62	Príslušenstvo	12.02.27	82
63	Príslušenstvo	12.02.27	83
64	Príslušenstvo	12.02.27	84
65	Príslušenstvo	12.02.27	85
66	Príslušenstvo	12.02.27	86
67	Príslušenstvo	12.02.27	87
68	Príslušenstvo	12.02.27	88
69	Príslušenstvo	12.02.27	89
70	Príslušenstvo	12.02.27	90
71	Príslušenstvo	12.02.27	91
72	Príslušenstvo	12.02.27	92
73	Príslušenstvo	12.02.27	93
74	Príslušenstvo	12.02.27	94
75	Príslušenstvo	12.02.27	95
76	Príslušenstvo	12.02.27	96
77	Príslušenstvo	12.02.27	97
78	Príslušenstvo	12.02.27	98
79	Príslušenstvo	12.02.27	99
80	Príslušenstvo	12.02.27	100

UJEDINJENIŠTA

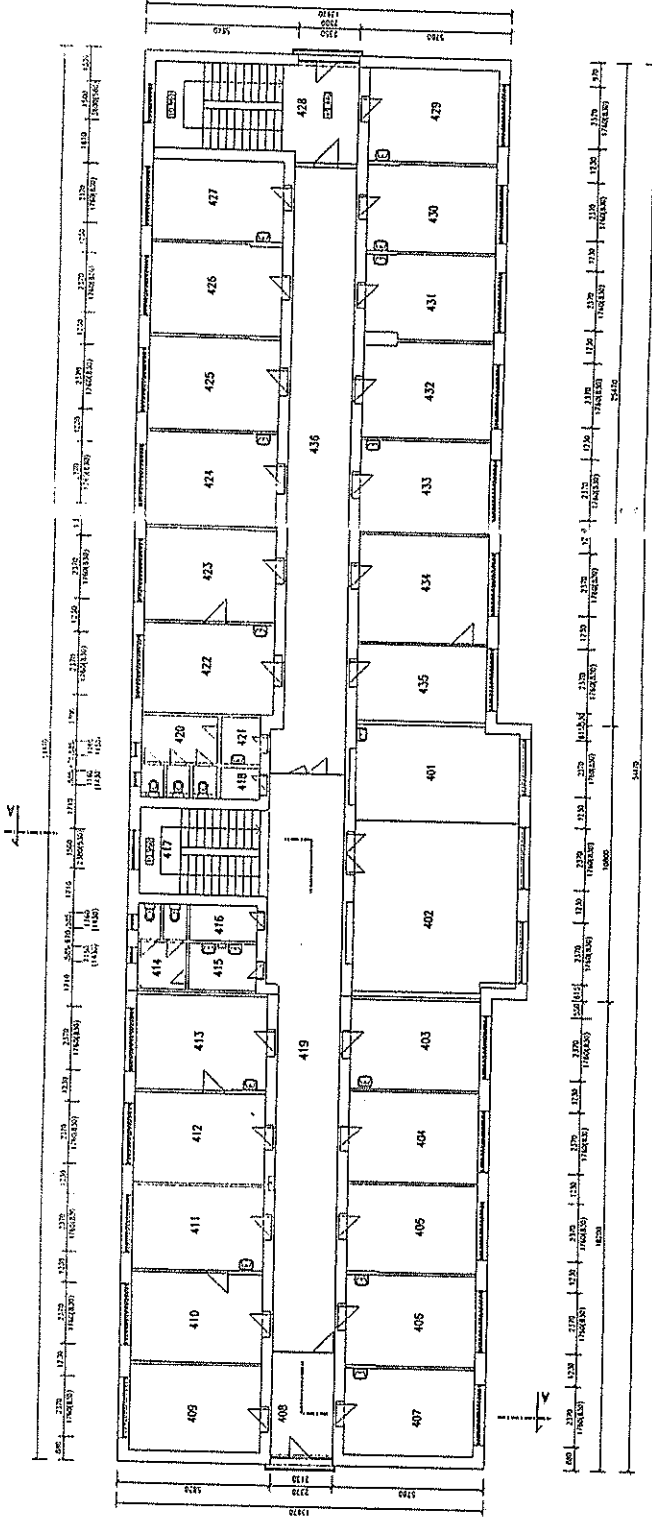
Šifra	Ime	Prost. površ.	Opis
408	Koridori	12,23 m ²	408
409	Koridori	12,23 m ²	409
410	Koridori	12,23 m ²	410
411	Koridori	12,23 m ²	411
412	Koridori	12,23 m ²	412
413	Koridori	12,23 m ²	413
414	Koridori	12,23 m ²	414
415	Koridori	12,23 m ²	415
416	Koridori	12,23 m ²	416
417	Koridori	12,23 m ²	417
418	Koridori	12,23 m ²	418
419	Koridori	12,23 m ²	419
420	Koridori	12,23 m ²	420
421	Koridori	12,23 m ²	421
422	Koridori	12,23 m ²	422
423	Koridori	12,23 m ²	423
424	Koridori	12,23 m ²	424
425	Koridori	12,23 m ²	425
426	Koridori	12,23 m ²	426
427	Koridori	12,23 m ²	427
428	Koridori	12,23 m ²	428
429	Koridori	12,23 m ²	429
430	Koridori	12,23 m ²	430
431	Koridori	12,23 m ²	431
432	Koridori	12,23 m ²	432
433	Koridori	12,23 m ²	433
434	Koridori	12,23 m ²	434
435	Koridori	12,23 m ²	435
436	Koridori	12,23 m ²	436
437	Koridori	12,23 m ²	437
438	Koridori	12,23 m ²	438
439	Koridori	12,23 m ²	439
440	Koridori	12,23 m ²	440
441	Koridori	12,23 m ²	441
442	Koridori	12,23 m ²	442
443	Koridori	12,23 m ²	443
444	Koridori	12,23 m ²	444
445	Koridori	12,23 m ²	445
446	Koridori	12,23 m ²	446
447	Koridori	12,23 m ²	447
448	Koridori	12,23 m ²	448
449	Koridori	12,23 m ²	449
450	Koridori	12,23 m ²	450
451	Koridori	12,23 m ²	451
452	Koridori	12,23 m ²	452
453	Koridori	12,23 m ²	453
454	Koridori	12,23 m ²	454
455	Koridori	12,23 m ²	455
456	Koridori	12,23 m ²	456
457	Koridori	12,23 m ²	457
458	Koridori	12,23 m ²	458
459	Koridori	12,23 m ²	459
460	Koridori	12,23 m ²	460
461	Koridori	12,23 m ²	461
462	Koridori	12,23 m ²	462
463	Koridori	12,23 m ²	463
464	Koridori	12,23 m ²	464
465	Koridori	12,23 m ²	465
466	Koridori	12,23 m ²	466
467	Koridori	12,23 m ²	467
468	Koridori	12,23 m ²	468
469	Koridori	12,23 m ²	469
470	Koridori	12,23 m ²	470
471	Koridori	12,23 m ²	471
472	Koridori	12,23 m ²	472
473	Koridori	12,23 m ²	473
474	Koridori	12,23 m ²	474
475	Koridori	12,23 m ²	475
476	Koridori	12,23 m ²	476
477	Koridori	12,23 m ²	477
478	Koridori	12,23 m ²	478
479	Koridori	12,23 m ²	479
480	Koridori	12,23 m ²	480
481	Koridori	12,23 m ²	481
482	Koridori	12,23 m ²	482
483	Koridori	12,23 m ²	483
484	Koridori	12,23 m ²	484
485	Koridori	12,23 m ²	485
486	Koridori	12,23 m ²	486
487	Koridori	12,23 m ²	487
488	Koridori	12,23 m ²	488
489	Koridori	12,23 m ²	489
490	Koridori	12,23 m ²	490
491	Koridori	12,23 m ²	491
492	Koridori	12,23 m ²	492
493	Koridori	12,23 m ²	493
494	Koridori	12,23 m ²	494
495	Koridori	12,23 m ²	495
496	Koridori	12,23 m ²	496
497	Koridori	12,23 m ²	497
498	Koridori	12,23 m ²	498
499	Koridori	12,23 m ²	499
500	Koridori	12,23 m ²	500

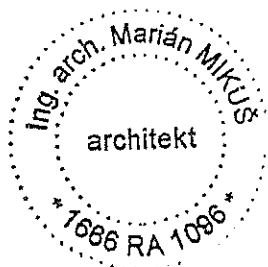
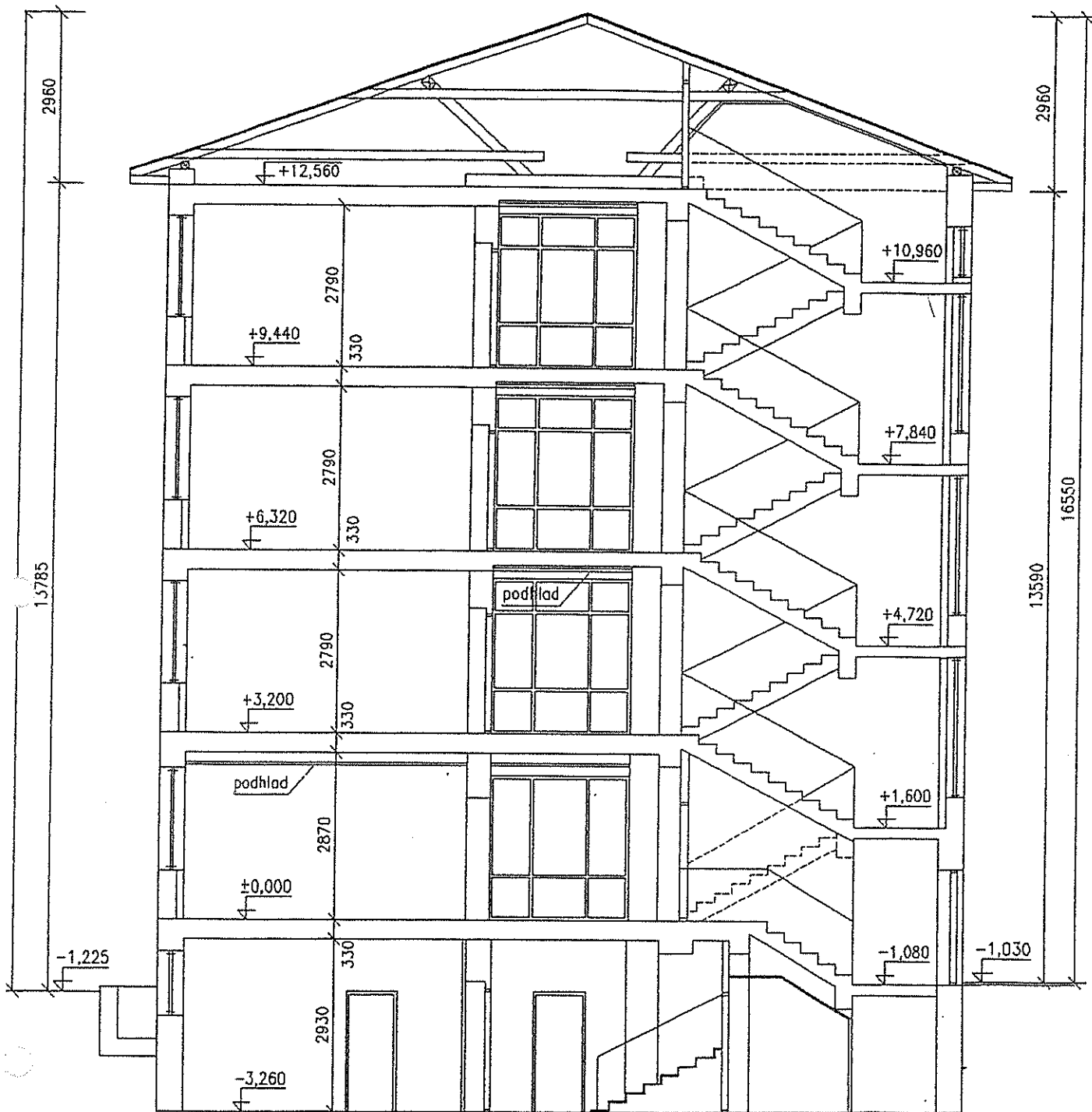
ATELIER M
 Inženjerska biro

Šifra: 50-01 KOTLOVA priručnik HE
 Sifreni broj: 5100
 Datum: 1952.

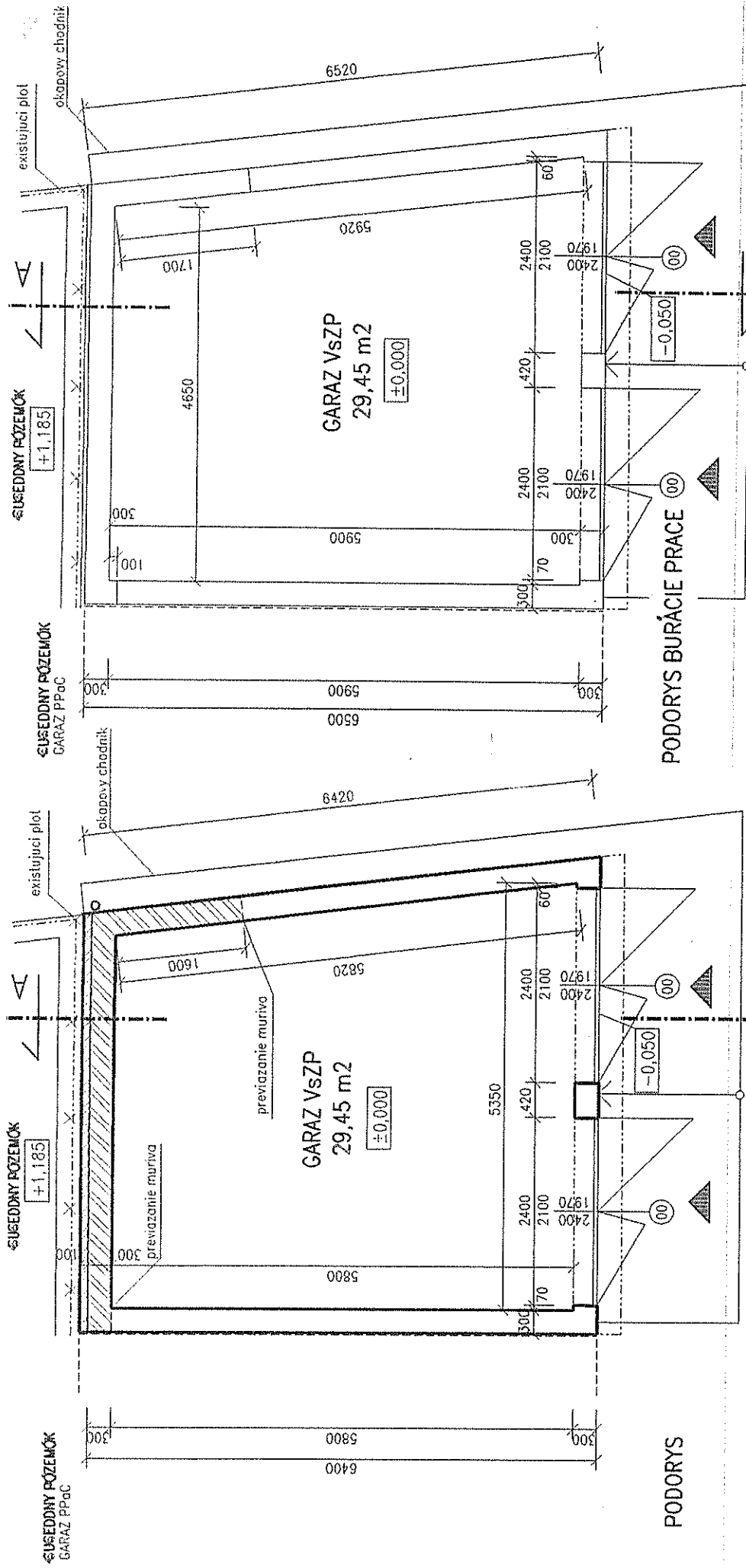
M: 1:100

05





ZOOP.PROJEKTANT :	Ing.arch.MIKUŠ <i>Marián</i>	ATELIÉR M Ing.arch. Marián MIKUŠ KUDLOVSKÁ 1, 066 01 HUMENNE Telefón : 0933 - 77 55 786	
AUTOR NÁVRHU :	Ing.Vavrek <i>Vavrek</i>		
PROJEKTOVAL :	Ing.Vavrek <i>Vavrek</i>		
KRESLIL :	Ing.Vavrek <i>Vavrek</i>		
INVESTOR :	VsZP, riaditeľstvo Bratislava	FORMÁT	1 x A4
STAVBA :	S0-01 KOTOLNA pre VsZP pobočka HE Súčasný stav	DÁTUM	02 / 2000
		STUPEŇ	PROJEKT
		DIEL	ASR
MIESTO :	HUMENNE, Mierova 13, 06601	MIERKA :	ČÍSLO VÝKRESU :
OBSAH VÝKRESU :	Rez A - A	M 1:100	06.



PODORYS

LEGENDA HMOT

- PROSTÝ BETON B 20
- POVODNÁ ZEMINA
- OBVODOVÉ MURIVO Z TEHAL POROTHERM. HR. 300 MM ROZMERU 300x250x238 MM NA MALTU VÁPENNOCEMENTOVÚ
- POVODNE MURIVO
- PRIMUROVKA Z TEHAL POROTHERM. HR. 80 MM ROZMERU 80x500x238 MM NA MALTU VÁPENNOCEMENTOVÚ

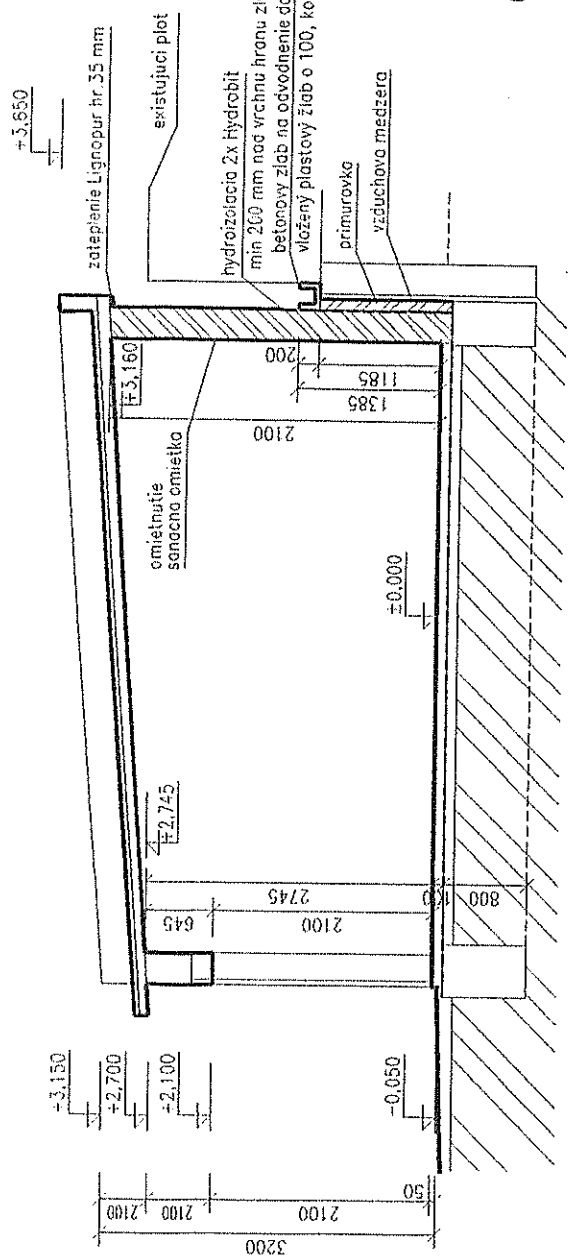
PODORYS BURÁCIE PRACE

LEGENDA BURACICH PRAC

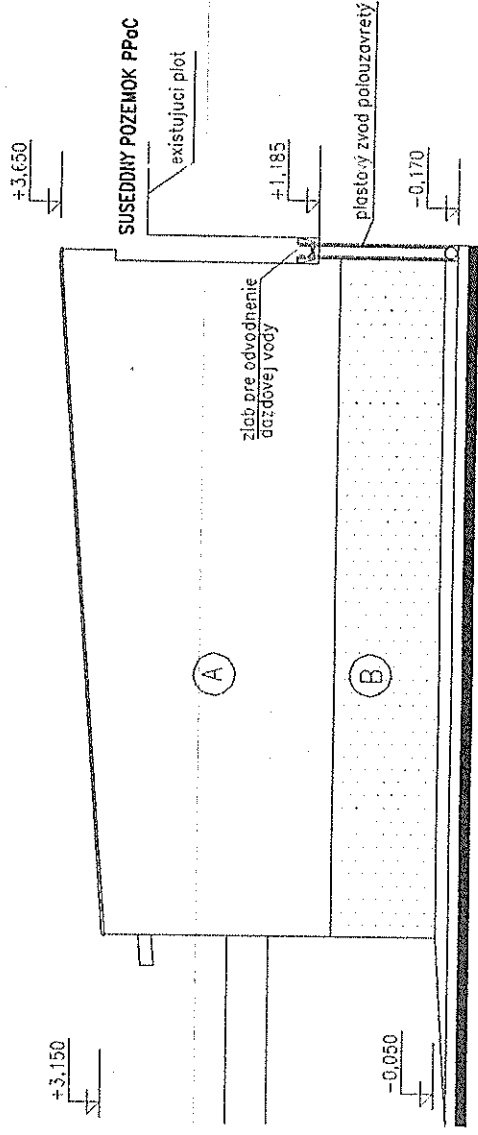
- POVODNE MURIVO
- VYBURANE MURIVO



ZODP. PROJEKTANT :	Ing. arch. MÍKUS <i>Marián</i>	ATELIÉR M
AUTOR NÁVRHU :	Ing. Gavronová, Ing. Vovrek, Ing. Štábová a kol.	Ing. arch. Marián MÍKUS
PROJEKTOVAL :	Ing. Gavronová, Ing. Vovrek, Ing. Štábová a kol.	KUDLOVSKÁ 1, 066 01 HUMENNE
KRESLIL :	Ing. Gavronová, Ing. Vovrek, Ing. Štábová a kol.	Telefón : 0933 - 77 55 786
INVESTOR :	VsZP, riaditeľstvo Bratislava	FORMÁT
STAVBA :	SO 02 Vonkajšie upravy pre VsZP pobočka Humenne	2 x A4
MIESTO :	Humenné, Mierové 13, 066 01	DÁTUM
OBSAH VÝKRESU :	Navrhovany stav	02 / 2000
	PODORYS	STUPEŇ
		DIEL
		MIERKA :
		ČÍSLO VÝKRESU :
		M 1 : 50
		B5. 02



Rez A - A



POHLAD

LEGENDA MATERIALOV

- (A) silikátová omietka BAUMIT, farba biela
- (B) silikátová omietka BAUMIT, farba sivá

LEGENDA HMOT

- PROSTÝ BETÓN B 20
- POVODNÁ ZEMINA
- OBYOVÉ MURIVO Z TEHAL POROTHERM HR.300 MM ROZMERU 300X250X238 MM NA MALTU VÁPENNOCEMENTOVU
- POVODNE MURIVO
- PRIMUROVKA Z TEHAL POROTHERM HR. 80 MM ROZMERU 80X500X238 MM NA MALTU VÁPENNOCEMENTOVU



ZODP. PROJEKTANT :	Ing. arch. MIKUS <i>Marián</i>	ATELIÉR M	
AUTOR NÁVRHU :	Ing. Gavranová, Ing. Vavrek, <i>Lipštinová, Balaš</i>	Ing. arch. Marián MIKUS	
PROJEKTOVAL :	Ing. Gavranová, Ing. Vavrek, <i>Lipštinová, Balaš</i>	KUPČOVSKÁ 1, 066 01 HUMENNÉ	
KRESLIL :	Ing. Gavranová, Ing. Vavrek, <i>Lipštinová, Balaš</i>	Telefón: 9933 - 77 55 786	
INVESTOR :	VsZP, riaditeľstvo Bratislava	FORMÁT :	2 x A4
STAVBA :	SO 02 Vonkajšie opravy pre VsZP pobočka Humenne	DÁTUM :	02 / 2000
MIESTO : Humenné, Mierová 13, 066 01		STUPEN :	PROJEKT
OBSAH VÝKRESU :	Navrhovany stav	DIEL :	ASR
	REZ A-A, POHLAD	MERKA :	ČÍSLO VÝKRESU :
		M 1 : 50	B5.03



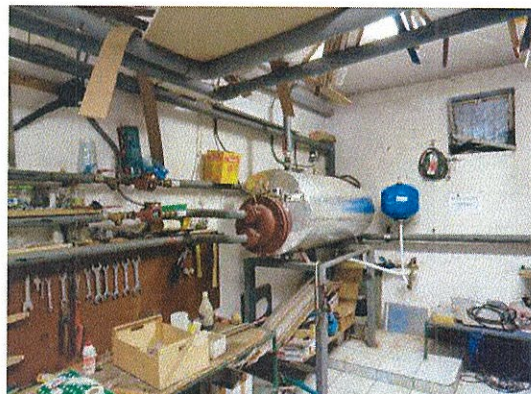
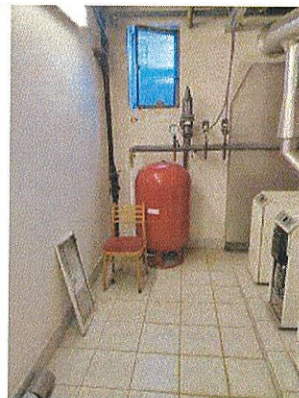
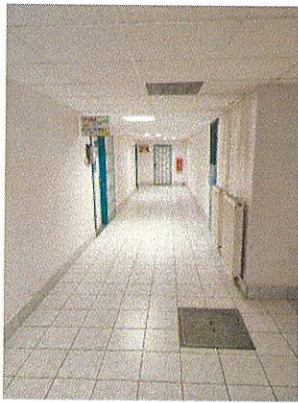
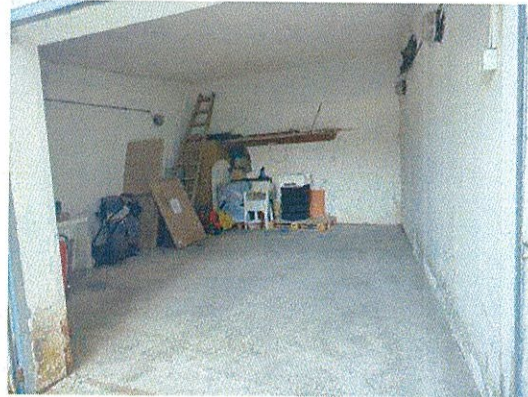
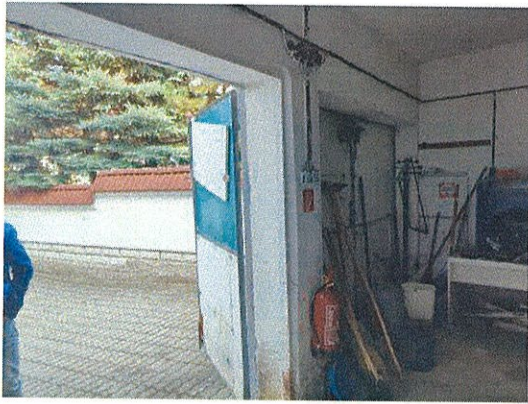
FOTODOKUMENTÁCIA

Budova poisťovne súp. č. 2963 a garáž súp. č. 34, KN C 2630 a 2633/4, ul. Mierová 13, k.ú. Humenné, obec Humenné, okres Humenné



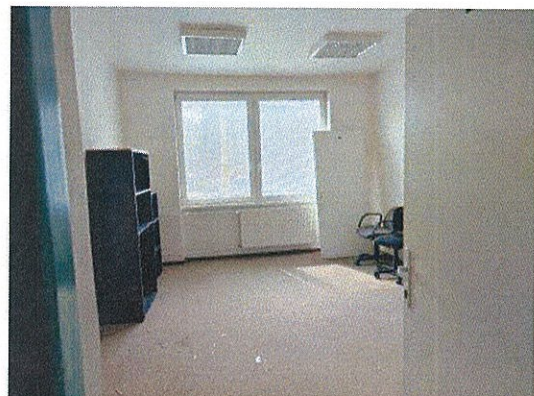
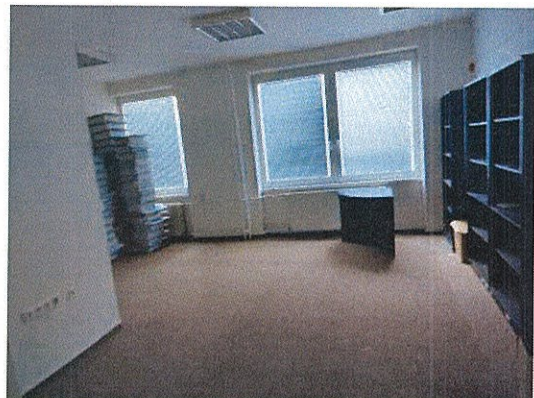
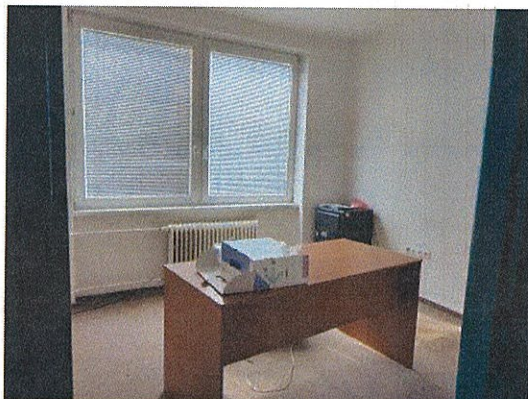
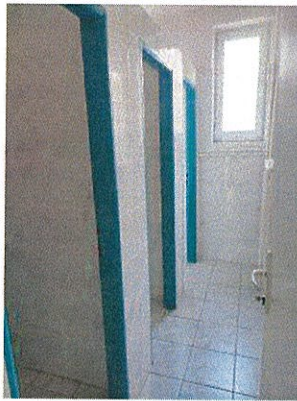
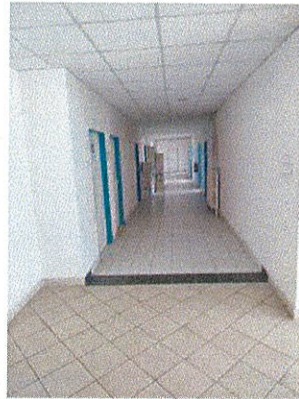
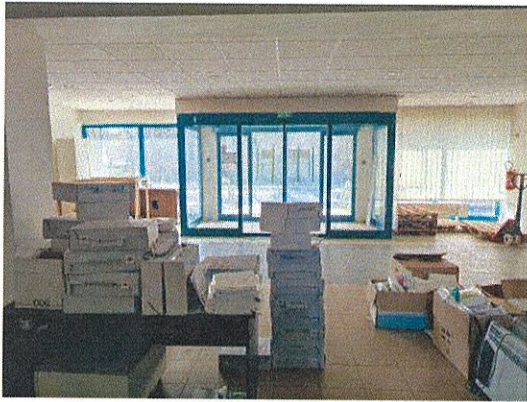
FOTODOKUMENTÁCIA

Budova poisťovne súp. č. 2963 a garáž súp. č. 34, KN C 2630 a 2633/4, ul. Mierová 13,
k.ú. Humenné, obec Humenné, okres Humenné



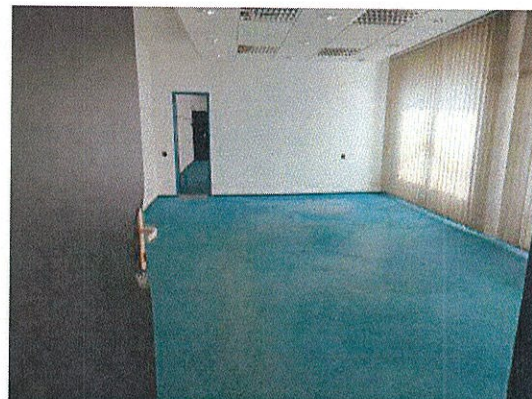
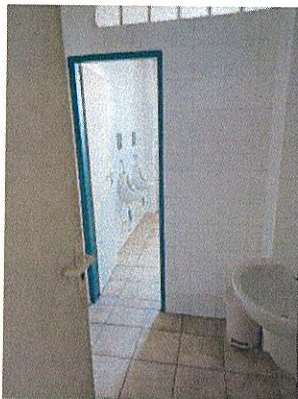
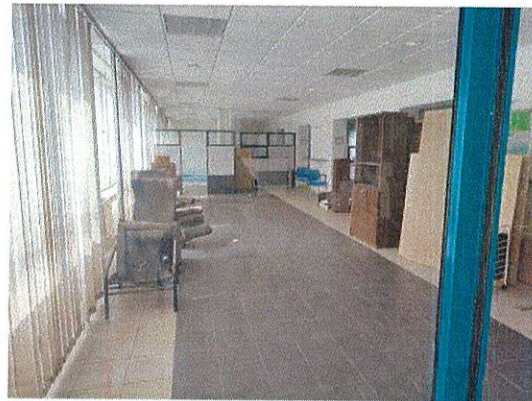
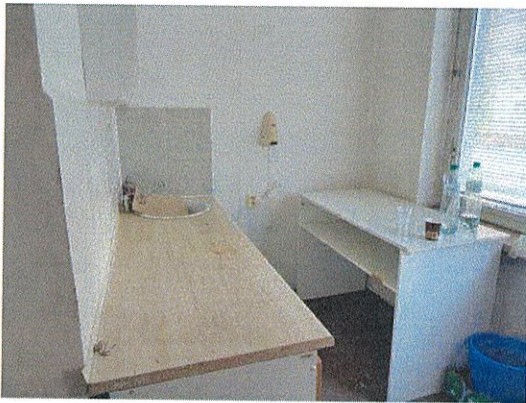
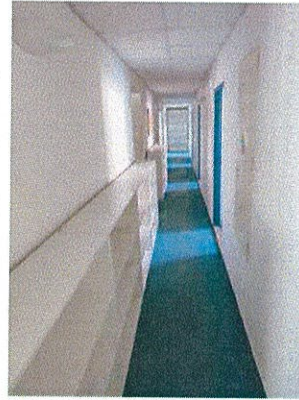
FOTODOKUMENTÁCIA

Budova poisťovne súp. č. 2963 a garáž súp. č. 34, KN C 2630 a 2633/4, ul. Mierová 13,
k.ú. Humenné, obec Humenné, okres Humenné



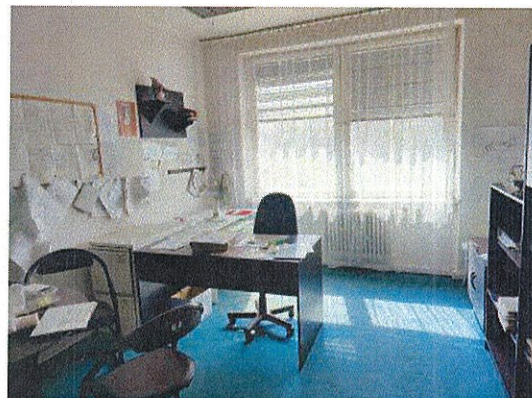
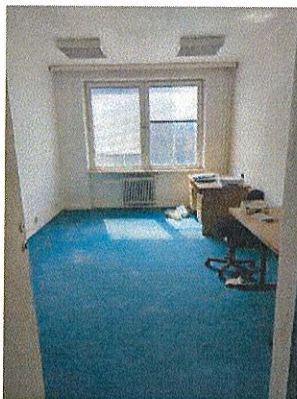
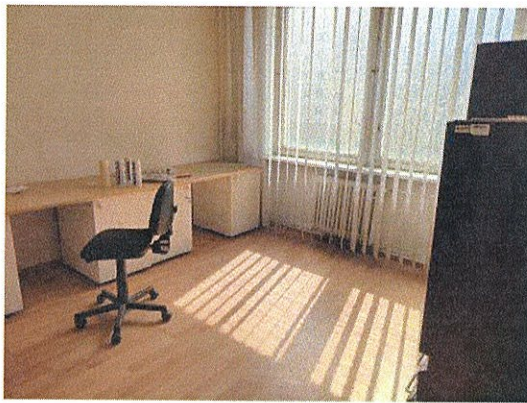
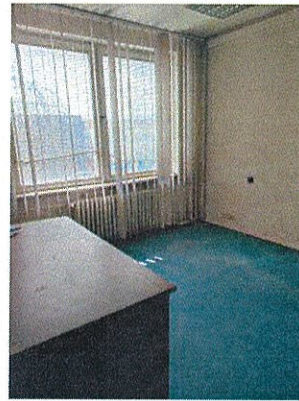
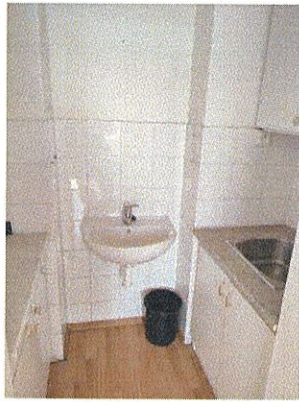
FOTODOKUMENTÁCIA

Budova poisťovne súp. č. 2963 a garáž súp. č. 34, KN C 2630 a 2633/4, ul. Mierová 13,
k.ú. Humenné, obec Humenné, okres Humenné



FOTODOKUMENTÁCIA

Budova poisťovne súp. č. 2963 a garáž súp. č. 34, KN C 2630 a 2633/4, ul. Mierová 13,
k.ú. Humenné, obec Humenné, okres Humenné



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie : 370901 Odhad hodnoty nehnuteľností.

Evidenčné číslo znalca: 915423

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 085/2022

Vyhlásenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku :

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

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

V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18, vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

Ing. Igor Tomáš