

Znalec: Ing. Augustín Jurkovič, 908 73 Veľké Leváre č.1021
Evidenčné číslo: 91 44 27 Mobil: 0903 183 513

Zadávateľ: Profesionálna dražobná spoločnosť s.r.o.
Masarykova súp. č. 21
040 01 Košice

Číslo spisu: Objednávka 67/2024
zo dňa 02.04.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 67/2024

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - prevádzková budova Predajňa a výrobná mäsových výrobkov súp. č. 165 s príslušenstvom v obci Malé Leváre, vrátane pozemkov parc. č. 186, katastrálne územie Malé Leváre, okres Malacky, pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov /z toho príloh: 42/14

Počet vyhotovení: 5

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

Dátum: 10.04.2024

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - prevádzková budova Predajňa a výrobná mäsových výrobkov súp. č. 165 s príslušenstvom v obci Malé Leváre, vrátane pozemkov parc. č. 186, katastrálne územie Malé Leváre, okres Malacky, pre účel dobrovoľnej dražby.

2. Dátum vyžiadania posudku:

02.04.2024

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

04.04.2024

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

04.04.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

* Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 02.04.2024

* Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 134, k.ú. Malé Leváre, zo dňa 08.04.2024, vytvorený cez katastrálny portál

* Kópia z mapy katastra nehnuteľnosti na parcelu: 186, vektorová mapa, katastrálne územie Malé Leváre, zo dňa 08.04.2024, vytvorená cez katastrálny portál

* Potvrdenie o veku pôvodnej stavby, vydané obecným úradom Malé Leváre

* Informácie získané pri miestnej obhliadke

5.2 Získané znalcom:

* Prehľadná mapa obce Malé Leváre

* Zameranie a zakreslenie skutočného stavu jednotlivých nehnuteľností

* Vyhotovenie fotodokumentácie

6. Použitý právny predpis:

* Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty (VŠH) majetku v znení neskorších predpisov.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

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

* Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

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

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

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

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ nemal žiadne osobitné požiadavky na vypracovanie znaleckého posudku.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Dobrovoľná dražba.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

A/ V prílohe č. 3 k vyhláške č. 492/2004 Z.z. je uvedené, že VŠH sa stanovuje týmito metódami:

- porovnávací metóda
- kombinovaná metóda
- výnosová metóda
- metóda polohovej diferenciacie

V tomto konkrétnom prípade použijem metódu polohovej diferenciacie. Kombinovanú metódu nepočítam, nakoľko posudzovaná nehnuteľnosť neprináša výnos - jedná sa o nevyužívanú prevádzkovú budovu. Výnosová metóda je neaktuálna, nakoľko sa jedná o zastavaný pozemok stavbou, ktorý neprináša výnos. Porovnávaciu metódu nepočítam, nakoľko som nemal k dispozícii tri hodnoverné kúpnopredajné zmluvy podobných nehnuteľností.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v diele M. Vyparina a kol.: Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb; Žilinská univerzita v Žiline; 2001. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác používané pre II.Q/2024.

B/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

a) - podľa listu vlastníctva č. 134, k.ú. Malé Leváre

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.	Umiest. pozemku
186	676	Zastavané plochy a nádvoria	99	1

Legenda:

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Kód spôsobu využívania pozemku

99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Stavby

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Umiest. stavby
165	186	20	Predajňa a výrobňa mäsových výrobkov	1

Legenda:

Kód umiestnenia stavby

1 - Stavby postavené na zemskom povrchu

Kód druhu stavby

20 - Iná budova

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**Účastník právneho vzťahu:** Vlastník

1 FAMILIA ME, s.r.o., 908 74, Malé Leváre, č. 129, SR

IČO: 35858079

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva V 4584/06, právopl. 20.12.2006 - 155/06

Poznámky

P2-145/10 - Upovedomenie o začatí exekúcie EX 1350/2010 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti v prospech oprávneného Union zdravotná poisťovňa, a.s., Bajkalská 29/A, Bratislava, Exekútorický úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Ivan Lutter. - 128/10

P1-114/10 - Upovedomenie o začatí exekúcie EX 1350/2010 predajom nehnuteľnosti v prospech oprávneného Union zdravotná poisťovňa, a.s., Bajkalská 29/A, Bratislava, Exekútorický úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Ivan Lutter. - 129/10

P2-49/11 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech Dexia banka Slovensko a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, ICO: 31575951. - 45/11

P 273/12 - Oznámenie o dobrovoľnej dražbe DDR 095/2011, Aukčný Dom, s.r.o., Železničná 4/A, 920 01 Hlohovec, ICO: 36 253 073. - 72/12

P-274/2021: Vyhlásenie konkurzu, spis.zn. 6K/46/2014 zo dna 01.12.2014, správca konk. podstaty LEGATOs Recovery k.s. - 672/21

ČASŤ C: ĎARČY

Por.č.: 1

Záložné právo v prospech Dexia banka Slovensko a.s., so sídlom v Žiline, Hodžova 11, IČO: 31 575 951, na zabezpečenie úveru c. 10/081/05 podľa zmluvy č. V-1008/05. - 29/05

Z 3008/08 - Záložné právo v prospech Danového úradu Bratislava V. podľa rozhodnutia č. 604/340/92685/08/5717/Dob, právopl. 28.08.2008. - 265/08

Z 4633/11 - Príkaz Ex 1292/11 na zriadenie exekučného zál.práva v prospech oprávneného Sociálna poisťovňa - Bratislava, Záhradnícka 31, 851 03 Bratislava, IČO: 30807484, Exekútorický úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Viera Horváthová. - 179/11

Z 1841/12 - Príkaz na zriadenie exekučného zál.práva Ex 973/11 v prospech oprávneného Sociálna poisťovňa - Bratislava, Záhradnícka 31, 851 03 Bratislava, IČO: 30807484, Exekútorický úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Viera Horváthová. - 64/12

Z 2176/12 - Príkaz na zriadenie exekučného zál.práva Ex 1412/11 v prospech oprávneného Sociálna poisťovňa Bratislava, Záhradnícka 31, 829 02 Bratislava, IČO: 30807484, Exekútorický úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Viera Horváthová. - 78/12

Z 2387/12 - Exekučný príkaz EX 6/12 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Josef Ströbel & Söhne KG, IČO: FN19931k, Schlosstrasse 3, A-3 06 Totzenbach, Exekútorický úrad Bratislava, súdny exekútor Mgr. Ján Makita. - 94/12

Z 792/13 - Exekučný príkaz EX 1111/2012/JS-G na vykonanie exekúcie zriadením exekučného zál.práva v prospech oprávneného M - MARKET a.s., Dukelských hrdinov 2, Lučenec, IČO: 36027146, Exekútorský úrad Rimavská Sobota, súdny exekútor JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD. - 44/13

Z 3439/13 - Exekučný príkaz EX 14/2013/JS-G na vykonanie exekúcie zriadením exekučného zál.práva v prospech oprávneného M - MARKET a.s., Dukelských hrdinov 2, Lučenec, IČO: 36027146, Exekútorský úrad Rimavská Sobota, súdny exekútor JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD. - 198/13

Iné údaje:

Bez zápisu.

C/ Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 04.04.2024 za účasti zástupcu objednávateľa znaleckého posudku. Zameranie jednotlivých objektov bolo vykonané laserovým meracím prístrojom STABILA LE. V rámci obhliadky bola vyhotovená fotodokumentácia skutočného stavu jednotlivých objektov.

D/ Porovnanie právnej a technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutkovým stavom:

Objednávateľ znaleckého posudku predložil doklady uvedené v časti 1.5.1. Obhliadkou bolo zistené, že sa jedná o budovu bývalej predajne a výrobné mäsových výrobkov, ktorá je v čase obhliadky mimo prevádzky, je vo veľmi zlom technickom stave a vyžadujúca si rozsiahlu rekonštrukciu. Budova prešla počas svojej existencie viacerými rekonštrukciami a prístavbami. Naposledy bola využívaná ako predajňa a výrobná mäsových výrobkov, ale v súčasnosti je už minimálne 10 rokov mimo prevádzky, nevyužívaná a bez údržby. Všetky prípojky inžiniersky siete sú odpojené a nefunkčné. Pri opätovnom zapojení na verejné siete by bolo potrebné zrealizovať nové prípojky, preto prípojky nie sú predmetom znaleckého posudku. Skutkový stav zameraných jednotlivých objektov predajne a výrobná mäsových výrobkov v k.ú. Malé Leváre je zakreslený v prílohách znaleckého posudku.

Vlastnícke údaje podľa listu vlastníctva sú v súlade so skutočnosťou.

Evidenčné údaje podľa listu vlastníctva nie sú v súlade so skutočnosťou, nakoľko podbránie, zadná časť stavby, ako aj drobné stavby vo dvore nie sú zakreslené na mape katastra nehnuteľností.

E/ Údaje katastra nehnuteľnosti:

* na katastrálnej mape nie je zakreslený pôdorysný tvar posudzovanej stavby v súlade so skutočnosťou, nakoľko podbránie, zadná časť stavby, ako aj menšie stavby vo dvore nie sú zakreslené na mape katastra nehnuteľností

F/ Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

* prevádzková budova - Predajňa a výrobná mäsových výrobkov súp. č. 165 na parc. č. 186, obec Malé Leváre

* pozemok parc. č. 488, katastrálne územie Malé Leváre

G/ Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

* nie sú žiadne

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 PRÍSLUŠENSTVO

2.1.1 Drobné stavby vo dvore - sklad korenín, mraziaci box

POPIS STAVBY

Murovaná stavby bez súpisného čísla pozostávajúca z bývalého skladu korenín a mraziaceho boxu. Osadená je na nádvorí parc. č. 186, na katastrálnej mape nie je stavba zakreslená. Jedná sa o drobnú stavbu, zastrešenú rovnou strechou. Stavba bola postavená cca v roku 2006. Stavba bola využívaná ako sklad korenín a mraziaci box.

Konštrukčné riešenie: Základy sú železobetónové monolitické. Nosné a obvodové múry prízemnia sú vymurované z pórobetónových tvárnic hr. 300 mm. Strop je železobetónová monolitická doska s rovným podhladom. Strecha je rovná, strešná krytina je asfaltových pásov. Strešná krytina je poškodená a do objektu zateká. Klampiarske konštrukcie sú zrealizované z pozinkovaného plechu. Vnútorne povrchové úpravy stien sú vápenno-cementové hladké a prevažne s keramickým obkladom. Vonkajšia fasáda je z prevažnej časti s keramickým obkladom a z časti s konečnou povrchovou úpravou brizolit. Dvere a okná boli drevené, sú značne poškodené. Podlahy tvorí keramická dlažba. Elektrické rozvody sú svetelné, značne poškodené.

Celkový stav objektu nasvedčuje, že stavba je prevažne v pôvodnom stave, bez základnej údržby a značne poškodená.

Vzhľadom na uvedené a celkový stavebnotechnický stav predpokladám životnosť stavby 35 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2006	$8,00 \cdot (3,00 + 4,00) / 2 + 3,78 \cdot (3,00 + 4,00) / 2$	41,23	$18 / 41,23 = 0,437$

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	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy a podmurovka			
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615	0	615,0
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255	15	1066,8
4	Stropy			
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565	10	508,5

7	Krytina na plochých strechách			
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	415	20	332,0
8	Klmpiarske konštrukcie			
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100	60	40,0
9	Vonkajšia úprava povrchov			
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370	20	296,0
10	Vnútoraná úprava povrchov			
	10.2 vápenná hladká omietka	185	10	166,5
12	Dvere			
	12.5 rámové s výplňou	255	70	76,5
13	Okná			
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80	50	40,0
14	Podlahy			
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500	10	450,0
	14.7 vodorovná izolácia	50	0	50,0
18	Elektroinštalácia			
	18.4 len svetelná - poistky	190	100	0,0
	Spolu	4580		3641,3

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0	0,0
--------------	----------	------------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$k_{CU} = 3,661$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(4580 + 0 * 0,437) / 30,1260$	$(3641,3 + 0 * 0,437) / 30,1260$	152,03	120,87

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2006	18	12	30	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$152,03 \text{ €/m}^2 * 41,23 \text{ m}^2 * 3,661 * 0,95$	21 800,48
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$120,87 \text{ €/m}^2 * 41,23 \text{ m}^2 * 3,661 * 0,95$	17 332,26
Technická hodnota	40,00% z 17 332,26	6 932,90

Poškodenosť stavby: $(21\,800,48\text{€} - 17\,332,26\text{€}) / 21\,800,48\text{€} * 100\% = 20,50\%$

2.1.2 Ocelový prístrešok v zadnej časti - sklad materiálu

POPIS STAVBY

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1990	(11,13*5,55)/2	30,89	18/30,89=0,583

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy a podmurovka			
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615	0	615,0
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205	15	174,3
4	Stropy			
	4.3 trámčekové bez podhl'adu	205	0	205,0
5	Krov			
	5.3 pultové	545	0	545,0
7	Krytina na plochých strechách			
	7.1.c plechová pozinkovaná	370	15	314,5
8	Klmpiarske konštrukcie			
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100	50	50,0
14	Podlahy			
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500	10	450,0
	Spolu	2540		2353,8

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0	0,0
--------------	----------	------------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. NP	(2540 + 0 * 0,583)/30,1260	(2353,8 + 0 * 0,583)/30,1260	84,31	78,13

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1990	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	84,31 €/m ² *30,89 m ² *3,661*0,95	9 057,75
Východisková hodnota poškodeného podlažia	78,13 €/m ² *30,89 m ² *3,661*0,95	8 393,81
Technická hodnota	32,00% z 8 393,81	2 686,02

Poškodenosť stavby: $(9\,057,75\text{€} - 8\,393,81\text{€}) / 9\,057,75\text{€} * 100\% = 7,33\%$

2.1.3 Spevnené plochy

Spevnené plochy zhotovené z terazzo dlažby kladenej do malty na podkladový betón, situované na nádvorí posudzovaného objektu. Základnú životnosť predpokladám 30 rokov.

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.b) Terazzové dlaždice - kladené do malty

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $520/30,1260 = 17,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $20,95*5,55 + 5,00*7,05 = 151,52 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{\text{CU}} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_{\text{M}} = 0,95$
Poškodenosť: 20 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	2006	18	12	30	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	151,52 m ² ZP * 17,26 €/m ² ZP * 3,661 * 0,95	9 095,66
Východisková hodnota poškodenej stavby	151,52 m ² ZP * 17,26 €/m ² ZP * 3,661 * 0,95 * (1 - 20 / 100)	7 276,53
Technická hodnota	40,00 % z 7 276,53 €	2 910,61

Poškodenosť stavby: $(9\,095,66 - 7\,276,53) / 9\,095,66 * 100\% = 20,00\%$

2.2 ZLÚČENÉ STAVBY

2.2.1 Predajňa a výrobná mäsových výrobkov súp. č. 165

2.2.1.1 Predajňa - predná (západná) časť objektu

POPIS STAVBY

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 82 budovy predajní, nákupných stredísk, výkupných stredísk

KS: 1230 Budovy pre obchod a služby

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
15,70*8,60*0,20	27,00
Vrchná stavba	
15,70*8,60*3,50	472,57
Zastrešenie	
15,7*8,60*3,40/2	229,53
Obstavaný priestor stavby celkom	729,10

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,618 / 30,1260 = 86,90 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	15,70*8,60	135,02	Repr. 3,50		3,5

Priemerná zastavaná plocha:

$$(135,02) / 1 = 135,02 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(135,02 * 3,5) / (135,02) = 3,50 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 135,02) =$$

1,0978

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,5) =$$

0,9000

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	6,72	0	0,00	8,52
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,20	18,00	20,14	0	0,00	25,57

3	Stropy	8,00	0,80	6,40	7,17	0	0,00	9,09
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,80	4,80	5,38	0	0,00	6,82
5	Krytina strechy	3,00	0,90	2,70	3,02	10	0,30	3,45
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,12	0	0,00	1,42
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,84	0	0,00	9,94
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,36	0	0,00	4,26
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,30	3,90	4,37	15	0,66	4,71
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	4,48	50	2,24	2,84
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,30	7,80	8,73	0	0,00	11,07
14	Povrchy podláh	3,00	1,10	3,30	3,70	10	0,37	4,22
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	5,60	100	5,60	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,72	80	5,38	1,70
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,36	80	2,69	0,85
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,36	50	1,68	2,13
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,24	100	2,24	0,00
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	0,60	2,40	2,69	0	0,00	3,41
	Spolu	100,00		89,30	100,00		21,16	100,00

Poškodenosť stavby: 21,16 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 89,30 / 100 = 0,8930$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [€/m³]

$VH = 86,90 \text{ €/m}^3 * 3,661 * 0,8930 * 1,0978 * 0,9000 * 0,939 * 0,95$

$VH = 250,3951 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Predajňa - predná (západná) časť objektu	1958	66	14	80	82,50	17,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$250,3951 \text{ €/m}^3 * 729,10 \text{ m}^3$	182 563,07
Poškodenosť	-21,16 % z 182 563,07	-38 630,35

Východisková hodnota poškodenej stavby		143 932,72
Technická hodnota	17,50 % z 143 932,72 €	25 188,23

2.2.1.2 Výrobňa s obytným podkrovím - stredná časť

POPIS STAVBY

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 11 budovy potravinárskeho priemyslu

KS: 1251 Priemyselné budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
20,95*5,00*0,25	26,19
Spodná stavba	
(3,20*2,70+4,20*4,30)*1,20*2,20	70,49
Vrchná stavba	
20,95*5,00*(3,60+2,40)	628,50
Zastrešenie	
20,95*2,40*0,50	25,14
Obstavaný priestor stavby celkom	750,32

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,156 / 30,1260 = 71,57 \text{ €/m}^3$

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	(3,20*2,70 + 4,20*4,30)*1,20	32,04	Repr. 2,20		2,2
Nadzemné	1	20,95*5,00	104,75	Repr. 3,60		3,6
Podkrovné	1	20,95*5,00	104,75	Repr. 2,40		2,4

Priemerná zastavaná plocha: $(32,04 + 104,75 + 104,75) / 3 = 80,51 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(32,04 * 2,2 + 104,75 * 3,6 + 104,75 * 2,4) / (32,04 + 104,75 + 104,75) = 2,89 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 80,51) = 1,2181$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,89) = 1,0266$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,06	0	0,00	10,43

2	Zvislé konštrukcie	21,00	1,00	21,00	21,14	0	0,00	27,35
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	11,08	0	0,00	14,34
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,04	0	0,00	7,81
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,01	10	0,20	2,34
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,01	0	0,00	1,31
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,10	6,60	6,65	15	1,00	7,31
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,02	5	0,15	3,71
9	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,10	1,10	1,11	10	0,11	1,29
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,02	50	1,51	1,95
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,02	70	2,11	1,17
12	Vráta	1,00	1,00	1,00	1,01	0	0,00	1,31
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,04	60	3,02	2,61
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,02	20	0,60	3,13
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,03	100	4,03	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,04	60	3,62	3,13
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,01	50	1,01	1,30
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,01	0	0,00	2,60
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,01	100	2,01	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,20	3,60	3,63	50	1,82	2,35
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	5,04	30	1,51	4,56
	Spolu	100,00		99,30	100,00		22,70	100,00

Poškodenosť stavby: 22,70 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 99,30 / 100 = 0,9930$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_R * k_M$ [€/m³]

$VH = 71,57 \text{ €/m}^3 * 3,661 * 0,9930 * 1,2181 *$

$1,0266 * 0,939 * 0,95$

$VH = 290,2374 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Výrobňa s obytným podkrovím - stredná časť	1958	66	14	80	82,50	17,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$290,2374 \text{ €/m}^3 * 750,32 \text{ m}^3$	217 770,93

Poškodenosť	-22,70 % z 217 770,93	-49 434,00
Východisková hodnota poškodenej stavby		168 336,93
Technická hodnota	17,50 % z 168 336,93 €	29 458,96

2.2.1.3 Výrobňa - zadná (východná) časť

POPIS STAVBY

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 11 budovy potravinárskeho priemyslu

KS: 1251 Priemyselné budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(12,10 \cdot (9,73 + 8,50) - (6,55 \cdot 18,23) / 2) \cdot 0,20$	32,18
Vrchná stavba	
$(12,10 \cdot (9,73 + 8,50) - (6,55 \cdot 18,23) / 2) \cdot 3,80$	611,34
Zastrešenie	
$((12,10 \cdot (9,73 + 8,50) - (6,55 \cdot 18,23) / 2)) / 2$	80,44
Ostatné	
svetlík $2,50 \cdot 2,10 / 2 \cdot 6,50$	17,06
Obstavaný priestor stavby celkom	741,02

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,156 / 30,1260 = 71,57 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$(12,10 \cdot (9,73 + 8,50) - (6,55 \cdot 18,23) / 2)$	160,88	Repr. 3,80		3,8

Priemerná zastavaná plocha:

$$(160,88) / 1 = 160,88 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(160,88 \cdot 3,8) / (160,88) = 3,80 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 160,88) =$$

1,0692

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,8) =$$

0,8526

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	10,61	0	0,00	14,16

2	Zvislé konštrukcie	21,00	1,00	21,00	27,85	0	0,00	37,16
3	Stropy	11,00	0,80	8,80	11,67	50	5,84	7,79
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,70	4,20	5,57	25	1,39	5,58
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,65	50	1,33	1,77
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,33	30	0,40	1,24
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	7,96	20	1,59	8,50
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,98	10	0,40	4,78
9	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,10	1,10	1,46	15	0,22	1,66
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,98	50	1,99	2,66
12	Vráta	1,00	0,80	0,80	1,06	50	0,53	0,71
13	Okná	5,00	0,70	3,50	4,64	60	2,78	2,48
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,98	10	0,40	4,78
15	Vykurovanie	4,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	7,96	60	4,78	4,25
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,65	80	2,12	0,71
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,65	50	1,33	1,77
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00
	Spolu	100,00		75,40	100,00		25,10	100,00

Poškodenosť stavby: 25,10 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 75,40 / 100 = 0,7540$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_R * k_M$ [€/m³]

$VH = 71,57 \text{ €/m}^3 * 3,661 * 0,7540 * 1,0692 *$

$0,8526 * 0,939 * 0,95$

$VH = 160,6555 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Výrobná - zadná (východná) časť	1958	66	14	80	82,50	17,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$160,6555 \text{ €/m}^3 * 741,02 \text{ m}^3$	119 048,94

Poškodenosť	-25,10 % z 119 048,94	-29 881,28
Východisková hodnota poškodenej stavby		89 167,66
Technická hodnota	17,50 % z 89 167,66 €	15 604,34

2.2.1.4 Vyhodnotenie - Predajňa a výrobná mäsových výrobkov

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	Predajňa - predná (západná) časť objektu	143 932,72	25 188,23
2.	Výrobná s obytným podkrovím - stredná časť	168 336,93	29 458,96
3.	Výrobná - zadná (východná) časť	89 167,66	15 604,34
	Spolu	401 437,31	70 251,53

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Drobné stavby		
Drobné stavby vo dvore - sklad korenín, mraziaci box	17 332,26	6 932,90
Oceľový prístrešok v zadnej časti - sklad materiálu	8 393,81	2 686,02
Celkom za Drobné stavby	25 726,07	9 618,92
Spevnené plochy	7 276,53	2 910,61
Predajňa a výrobná mäsových výrobkov	401 437,31	70 251,53
Celkom:	434 439,91	82 781,06

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti 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 a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Hodnotená nehnuteľnosť - prevádzková budova Predajňa a výrobná mäsových výrobkov súp. č. 165 na parc. č. 186 sa nachádza v zastavaného územia obce Malé Leváre, ktorá je vzdialená cca 10 km od okresného mesta Malacky a 50 km od hlavného mesta Bratislava, mesta s najnižšou nezamestnanosťou na Slovensku. Väčšina obyvateľov dochádza za prácou do okresného mesta Malacky a Bratislavy, menšia časť do PP Lozorno a Volkswagen.

Budova je postavený na rovinatom pozemku, prístupnom po spevnenej miestnej komunikácii. V obci sa nachádza základná obchodná sieť, základná škola I. stupeň, materská škola, dom kultúry, obecný úrad, pošta, futbalové ihrisko, rímskokatolícky kostol. V danej lokalite sú vybudované z inžinierskych sietí električka, plyn, miestny vodovod a kanalizácia, na ktoré je možné sa pripojiť. Dostupnosť miestnych úradov je do 5 min. pešej chôdze. Dostupnosť základného školstva I. stupňa je do 10 min. pešej chôdze, dostupnosť základného školstva II. stupňa vo Veľkých Levároch je do 10 min. verejnou dopravou. Dostupnosť stredných a vysokých škôl v hlavnom meste Bratislava je do 70 min. verejnou dopravou. Dostupnosť medzimestskej autobusovej dopravy je do 5 min. pešej chôdze. Dostupnosť železničnej stanice vo Veľkých Levároch na železničnom ťahu Bratislava-Kúty je do 10 minút verejnou dopravou. Dostupnosť hraničného prechodu do Rakúska v Moravskom Svätom Jáne je do 15 min. autom. Dostupnosť okresných úradov umiestnených v okresnom meste Malacky je do 20 min. verejnou dopravou, alebo do 15 min. autom. Dostupnosť krajských úradov Bratislavského kraja a centrálnych úradov Slovenskej republiky v hlavnom meste Bratislava je prevažne do 70 min. verejnou dopravou, alebo 50 min. autom. Dostupnosť bežnej a čiastočne špecializovanej obchodnej siete a služieb je do 20 min. jazdy verejnou dopravou v okresnom meste Malacky.

Cca 2 km od obce sa nachádza rekreačné stredisko Rudava s vybudovanou chatovou osadou so štrkovými jazerami, vhodné na kúpanie, vodné športy a rybolov. Za obcou preteká rieka Morava, využívaná k rekreačnému rybolovu, ktorá tvorí štátnu hranicu zo susedným Rakúskom. Lokalita v ktorej sa obec Malé Leváre nachádza je obklopená borovicovými lesmi vhodné na rekreáciu, oddych a hubárčenie.

Svojim technickým stavom má stavba z hľadiska životného prostredia na okolie negatívny vplyv, vzhľadom k svojmu technickému stavu a aj k bývalej prevádzke spracovania mäsa.

V danej lokalite územia SR je dopyt po obdobných nehnuteľnostiach približne rovnaký ako ponuka na realitnom trhu.

Polohu, kde sa posudzovaná nehnuteľnosť nachádza hodnotím ako priaznivú.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť je svojim umiestnením, konštrukčným prevedením a interiérovou dispozíciou prioritne určená pre poskytovanie služieb, obchodné a výrobné účely. V čase spracovania tohto posudku nie sú známe žiadne zámery iného využitia susedných nehnuteľností, alebo zmena zástavby okolitého územia, ktorá by v budúcnosti negatívne ovplyvnila nehnuteľnosť. Práve naopak, vzhľadom k tomu, že daná nehnuteľnosť sa nachádza priamo v intraviláne obce so zástavbou rodinných domov, prípadná obnova prevádzky v danej lokalite môže mať negatívny vplyv na okolité nehnuteľnosti.

Posudzovaná nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom území obce Malé Leváre, prístupná je po miestnych komunikáciách, využívaná bol pre obchodné a výrobné účely. Iné využitie ako na výrobné a obchodné účely by bolo možné až po kompletnej prestavbe nehnuteľnosti.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Záložné právo v prospech Dexia banka Slovensko a.s., so sídlom v Žiline, Hodžova 11, IČO: 31 575 951, na zabezpečenie úveru c. 10/081/05 podľa zmluvy č. V-1008/05. - 29/05.

Z 3008/08 - Záložné právo v prospech Danového úradu Bratislava V. podľa rozhodnutia č. 604/340/92685/08/5717/Dob, právopl. 28.08.2008. - 265/08.

Z 4633/11 - Príkaz Ex 1292/11 na zriadenie exekučného zál.práva v prospech oprávneného Sociálna poisťovňa - Bratislava, Záhradnícka 31, 851 03 Bratislava, IČO: 30807484, Exekútorický úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Viera Horváthová. - 179/11.

Z 1841/12 - Príkaz na zriadenie exekučného zál.práva Ex 973/11 v prospech oprávneného Sociálna poisťovňa - Bratislava, Záhradnícka 31, 851 03 Bratislava, IČO: 30807484, Exekútorický úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Viera Horváthová. - 64/12.

Z 2176/12 - Príkaz na zriadenie exekučného zál.práva Ex 1412/11 v prospech oprávneného Sociálna poisťovňa Bratislava, Záhradnícka 31, 829 02 Bratislava,

IČO: 30807484, Exekútorický úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Viera Horváthová. - 78/12.

Z 2387/12 - Exekučný príkaz EX 6/12 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Josef Ströbel & Söhne KG, IČO: FN19931k, Schlosstrasse 3, A-3 06 Totzenbach, Exekútorický úrad Bratislava, súdny exekútor Mgr. Ján Makita. - 94/12.

Z 792/13 - Exekučný príkaz EX 1111/2012/JS-G na vykonanie exekúcie zriadením exekučného zál.práva v prospech oprávneného M - MARKET a.s., Dukelských hrdinov 2, Lučenec, IČO: 36027146, Exekútorický úrad Rimavská Sobota, súdny exekútor JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD. - 44/13.

Z 3439/13 - Exekučný príkaz EX 14/2013/JS-G na vykonanie exekúcie zriadením exekučného zál.práva v prospech oprávneného M - MARKET a.s., Dukelských hrdinov 2, Lučenec, IČO: 36027146, Exekútorický úrad Rimavská Sobota, súdny exekútor JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD. - 198/13.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Vzhľadom k lokalite, charakteru a technickému stavu nehnuteľnosti, veľkosti sídelného útvaru, polohe a vybavenosti technickou infraštruktúrou. Vzhľadom na uvedené celkové opotrebenie oceňovaného areálu, vykonané rekonštrukčné práce a súčasnú cenovú reláciu daných nehnuteľnosti uvažujem vo výpočte s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie **v hodnote 0,2**.

Rozpätie uvedené v tabuľke 7 metodiky HYPO (priemyselné budovy, interval(0,3 - 0,4) vyhovuje súčasnému stavu predaja daných nehnuteľnosti v danej obci.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,2

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,200 + 0,400)	0,600
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,200
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,110
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,200 - 0,180)	0,020

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,200	13	2,60
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	I.	0,600	30	18,00
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	V.	0,020	8	0,16
	nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	0,600	7	4,20
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	V.	0,020	6	0,12
	znižujúce cenu nehnuteľnosti - je potrebné ho odstrániť				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,200	10	2,00
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	0,600	9	5,40
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,400	6	2,40

	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,200	5	1,00
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	0,600	6	3,60
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,400	7	2,80
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,110	7	0,77
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,110	10	1,10
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,110	8	0,88
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,400	9	3,60
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,200	8	1,60
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,020	7	0,14
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,020	4	0,08
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,200	20	4,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	54,45

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 54,45 / 180$	0,303
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 82\,781,06 \text{ €} * 0,303$	25 082,66 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Zastavané plochy a nádvorcia

POPIS

Posudzovaný pozemok parc. č. 186 je vedený na liste vlastníctva č. 134 ako **zastavané plochy a nádvorcia**.

V súčasnosti je pozemok z prevažnej časti zastavaný posudzovanými stavbami (cca 80%) a zostávajúcu plochu nádvorcia tvoria spevnené betónové plochy. Preto sa s rozšírením zástavby nedá uvažovať, prípadne by bolo potrebné jestvujúce stavby najskôr odstrániť.

Pozemok na nachádza v zastavanom územia obce Malé Leváre. Konfigurácia pozemku je rovinná, prístup na pozemok je po miestnej spevnenej komunikácii. Okolitú zástavbu tvoria prevažne rodinné domy a stavby občianskej vybavenosti. V obci je občianska vybavenosť: pošta, obecný úrad, zdravotné stredisko, lekáreň, základná škola I. stupňa, materská škola, dobrá obchodná sieť, kultúrny dom a rímskokatolícky kostol. Životné prostredie v okolí budovy je priamo ovplyvňované iba bežným hlukom a prachom od dopravy. Všetky inžinierske siete sú v danej lokalite vybudované, na ktoré je aj posudzovaný pozemok možné aj pripojiť. Obec Malé Leváre sa nachádza cca 15 min. autom od okresného mesta Malacky. Prístupná je medzimestská autobusová doprava.

Obec Malé Leváre sa nachádza cca 45 min. autom od hlavného mesta Bratislava, kde východisková cena pozemku podľa vyhlášky je 66,39 Eur/m² a vyhláška pripúšťa hodnotu pozemku pri zvýšenom záujme o kúpu pozemkov až 80% z ceny pozemku mesta Bratislavy. Stanovujem zvýšenú cenu pozemku a to 45% z ceny pozemku mesta Bratislavy.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
186	zastavaná plocha a nádvorie	676,00	1/1	676,00

Obec:

Malé Leváre

Východisková hodnota:

$V_{HMJ} = 45,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 29,88 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	4. ekologické zaťaženie pozemku	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,40 * 1,00 * 0,90$	1,0886
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{HMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 29,88 \text{ €/m}^2 * 1,0886$	32,53 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 186	$676,00 \text{ m}^2 * 32,53 \text{ €/m}^2 * 1/1$	21 990,28
Spolu		21 990,28

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Znaleckou úlohou je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - prevádzková budova Predajňa a výrobná mäsových výrobkov súp. č. 165 s príslušenstvom v obci Malé Leváre, vrátane pozemkov parc. č. 186, katastrálne územie Malé Leváre, okres Malacky, pre účel dobrovoľnej dražby.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Predajňa a výrobná mäsových výrobkov		2 220,44	400,65	3
Drobné stavby vo dvore - sklad korenín, mraziaci box		0,00	41,23	1
Oceľový prístrešok v zadnej časti - sklad materiálu		0,00	30,89	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Zastavané plochy a nádvoria	186	676,00

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Drobné stavby	
Drobné stavby vo dvore - sklad korenín, mraziaci box	2 100,67
Oceľový prístrešok v zadnej časti - sklad materiálu	813,86
Spolu za Drobné stavby	2 914,53
Spevnené plochy	881,91
Predajňa a výrobná mäsových výrobkov súp. č. 165	21 286,21
Spolu stavby	25 082,66
Pozemky	
Zastavané plochy a nádvoria - parc. č. 186 (676 m ²)	21 990,28
Všeobecná hodnota celkom	47 072,94
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	47 100,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťsedemtisícsto Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Záložné právo v prospech Dexia banka Slovensko a.s., so sídlom v Žiline, Hodžova 11, IČO: 31 575 951, na zabezpečenie úveru c. 10/081/05 podľa zmluvy č. V-1008/05. - 29/05.

Z 3008/08 - Záložné právo v prospech Danového úradu Bratislava V. podľa rozhodnutia č. 604/340/92685/08/5717/Dob, právopl. 28.08.2008. - 265/08.

Z 4633/11 - Príkaz Ex 1292/11 na zriadenie exekučného zál.práva v prospech oprávneného Sociálna poisťovňa - Bratislava, Záhradnícka 31, 851 03 Bratislava, IČO: 30807484, Exekútorský úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Viera Horváthová. - 179/11.

Z 1841/12 - Príkaz na zriadenie exekučného zál.práva Ex 973/11 v prospech oprávneného Sociálna poisťovňa - Bratislava, Záhradnícka 31, 851 03 Bratislava, IČO: 30807484, Exekútorský úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Viera Horváthová. - 64/12.

Z 2176/12 - Príkaz na zriadenie exekučného zál.práva Ex 1412/11 v prospech oprávneného Sociálna poisťovňa Bratislava, Záhradnícka 31, 829 02 Bratislava, IČO: 30807484, Exekútorský úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Viera Horváthová. - 78/12.

Z 2387/12 - Exekučný príkaz EX 6/12 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Josef Ströbel & Söhne KG, IČO: FN19931k, Schlosstrasse 3, A-3 06 Totzenbach, Exekútorský úrad Bratislava, súdny exekútor Mgr. Ján Makita. - 94/12.

Z 792/13 - Exekučný príkaz EX 1111/2012/JS-G na vykonanie exekúcie zriadením exekučného zál.práva v prospech oprávneného M - MARKET a.s., Dukelských hrdinov 2, Lučenec, IČO: 36027146, Exekútorský úrad Rimavská Sobota, súdny exekútor JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD. - 44/13.

Z 3439/13 - Exekučný príkaz EX 14/2013/JS-G na vykonanie exekúcie zriadením exekučného zál.práva v prospech oprávneného M - MARKET a.s., Dukelských hrdinov 2, Lučenec, IČO: 36027146, Exekútorský úrad Rimavská Sobota, súdny exekútor JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD. - 198/13.

Iné mimoriadne riziká pokiaľ vychádzame z daných skutočností a ohľadom na danú polohu nehnuteľnosti nie sú žiadne.

Konverzný kurz 1 EUR = 30,1260 SKK

Veľké Leváre, dňa 10.04.2024

Ing. Augustín Jurkovič

IV. PRÍLOHY

- * Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 02.04.2024
- * Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 134, k.ú. Malé Leváre, zo dňa 08.04.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- * Kópia z mapy katastra nehnuteľnosti na parcelu: 186, vektorová mapa, katastrálne územie Malé Leváre, zo dňa 08.04.2024, vytvorená cez katastrálny portál
- * Potvrdenie o veku pôvodnej stavby, vydané obecným úradom Malé Leváre
- * Prehľadná mapa obce Malé Leváre s vyznačenou polohou posudzovanej nehnuteľnosti
- * Zameranie a zakreslenie skutočného stavu jednotlivých nehnuteľností
- * Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo - odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľnosti, pod evidenčné číslo znalca 91 44 27. Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 67/2024. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Veľké Leváre, dňa 10.04.2024

Ing. Augustín Jurkovič