

Znalec : Ing. Andrea Bothová
Mlynská 61, 986 01 Fiľakovo, tel. 0904 392 907
email : andreabothova711@gmail.com
Evidenčné číslo 910312

Zadávateľ : LawService Recovery, k.s.
Pribinova 381/23
920 01 Hlohovec

Číslo spisu (objednávky) : Objednávka zo dňa 31.01.2018

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 100/2018

Vo veci : Stanovenia všeobecnej hodnoty na **stavbu Polyfunkčný dom súp. č. 567 na parc. č. 3781/2, garáž súp. č. 3250 na parc. č. 3781/9 s príslušenstvom a pozemkami parc. č. CKN 3781/2, 3781/3, 3781/7, 3781/8, 3781/9, parc. č. EKN 922, 923 v k. ú. Holíč, vedených na LV č. 4320, pre účel speňazenia dobrovoľnou dražbou podľa zákona NR SR č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov v spojení so zákonom číslo 7/2005 Z.z. v znení neskorších predpisov**

Počet strán posudku / z toho príloh / : 53 / 16 /

Počet odovzdaných vyhotovení : 4

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca :

1. Stanovenie všeobecnej hodnoty na **stavbu Polyfunkčný dom súp. č. 567 na parc. č. 3781/2, garáž súp. č. 3250 na parc. č. 3781/9 s príslušenstvom a pozemkami parc. č. CKN 3781/2, 3781/3, 3781/7, 3781/8, 3781/9, parc. č. EKN 922, 923 v k. ú. Holíč, vedených na LV č. 4320**
2. zistiť prípadné závady / viaznuce na nehnuteľnosti , s nehnuteľnosťou spojené/, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú.
3. ohodnotiť závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú a upraviť príslušným spôsobom odhad ceny
4. požiadať v mene zadávateľa osoby prítomné pri obhliadke o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú im známe o stave nehnuteľnosti, ako aj o právach a záväzkoch viaznucich na nehnuteľnosti .

2. Účel posudku:

Znalecký posudok je vypracovaný pre účel speňaženia dobrovoľnou dražbou podľa zákona NR SR č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov v spojení so zákonom číslo 7/2005 Z.z. v znení neskorších predpisov

3. Dátum vyžiadania posudku : 31.01.2018

4. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 19.02.2018

5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 04.04.2018

6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

6.1 Dodané zadávateľom :

- ZP č. 133/2017 - zhotoviteľ Ing. Ľudovít Jurík
- Objednávka na vypracovanie ZP

6.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4320 zo dňa 04.04.2018 vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 04.04.2018 vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu pri obhliadke
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti

7. použitý právny predpis :

Príloha č. 3 k Vyhláške MS SR č. 492/2004 Z .z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov - č. 626/2007 Z .z., č. 605/2008 Z .z. a 254/2010 Z .z.

Znalecký posudok o všeobecnej hodnote nehnuteľností a stavieb je vyhotovený podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR číslo 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášok č. 626/2007 Z. z., 605/2008 Z .z. a 254/2010 Z .z.. Pre vypracovanie znaleckého posudku sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické potupy uvedené v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vypracované Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline za použitia aktuálnej verzie programového vybavenia HYPO.

8. 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 MS SR č. 254/2010 Z. z. z 18.5.2010, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 342/2009 Z. z. z 9. februára 2009, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách , náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 33/2009 z 9. februára 2009, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 z. z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 605/2008 Z. z. zo 4. decembra 2008, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z.
- Vyhláška MS SR č. 565/2008 Z. z. z 27. Novembra 2008, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení vyhlášky č. 400/2006 Z.z.
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z.z. z 27. novembra 2008, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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 v znení vyhlášky 500/2005 Z. z.
- Vyhláška MS SR č. 500/2005 Z. z. z 26. Októbra 2005, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z. , ktorou sa vykonáva zákon č. 38/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Inštrukcia Ministerstva spravodlivosti SR 12/2005-50 č. 19292/2004-53, ktorá nadobudla účinnosť dňa 1.augusta 2005 o organizácii a riadení znaleckej, tlmočnickej a prekladateľskej činnosti a o súčinnosti pri jej kontrole
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z. z 23.augusta 2004, ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška MS SR č. 491/204 Z. z. z 23.augusta 2004 o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov – zákon č. 237/2000 Z. z.
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
- STN 73 4055 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- STN 73 4301 – Budovy na bývanie
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 74/2011, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu geodézie a kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z. , ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy
- Opatrenie ŠÚ SR č. 128/2000 Z. z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
- Marián Vyparína a kol. – Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ IV. štvrtrok 2017 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb, kcu=2,404

9. Osobitné požiadavky zadávateľa :

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

Stavba podľa stavebného zákona

„Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu Pevným spojením sa rozumie :

a, spojenie pevným základom

b, upevnenie strojovými súčiastkami alebo zvarom o pevný základ v zemi alebo o inú stavbu

c, ukotvenie pilótami alebo lanami s kotvou v zemi alebo na inej tavbe,

d, pripojenie na siete a na zariadenia technického vybavenia územia,

e, umiestnenie pod zemou. “

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a, Výber použitej metódy

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v aktuálnom znení. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydané ÚSI ŽU v Žiline.

Všeobecná hodnota je vypočítaná **metódou polohovej diferenciacie**. Metóda polohovej diferenciacie vychádza z úpravy technickej hodnoty koeficientom predajnosti, ktorý zohľadňuje vplyvy trhu na všeobecnú hodnotu.

Výpočet všeobecnej hodnoty **porovnávaním** nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Pre použitie porovnávacej metódy je potrebné získať súbor minimálne troch nehnuteľností / stavieb a pozemkov / a z toho dôvodu nie je ani možnosť vykonať porovnanie na mernú jednotku / obostavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha / as prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov **Kombinovaná metóda** nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez možnosti dosahovania výnosu formou prenájmu. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtové ukazovatele jednotlivých podlaží domu sú vytvorené na m² zastavanej plochy podľa prílohy č. 1 uvedenej metodiky. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác vydané pre IV.Q/2017. Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno - materiálovej charakteristiky sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

b, Vlastnícke a evidenčné údaje

Predmetom ocenenia sú nehnuteľnosti, ktoré sa nachádzajú v meste Holíč podľa výpisu z listu vlastníctva.

- **List vlastníctva č. 4320** zo dňa 04.04.2018 vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Okres : Skalica

Obec : Holíč

Katastrálne územie : Holíč

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

par. č.	výmera v m ²	druh poz.	umiest. poz.	druh ch.n.
3781/2	511	zast. pl. a nádv.		1
3781/3	2091	zast. pl. a nádv.		1
3781/7	511	zast. pl. a nádv.		1
3781/8	440	zast. pl. a nádv.		1
3781/9	157	zast. pl. a nádv.		1

Parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu

par. č.	výmera v m ²	druh poz.	umiest. poz.	druh ch.n.
922	129	zast. pl. a nádv.		1
923	122	ostatné plochy .		1

Umiestnenie pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	iný údaj
567	3781/2	14	Polyfunkčný dom	
3250	5781/9	7	Garáž	

ČASŤ B : Vlastníci

por. číslo Priezvisko, meno (názov)
a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu : Vlastník

1 SOME SLOVAKIA, s.r.o., Štúrova 567/30, Holíč, PSČ 908 51, SR

IČO :

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Poznámka :

Poznamenáva sa, že počas trvania záložného práva sa v zmysle § 81 ods. 1 zákona č. 563/2009 Z.z. zakazuje nakladať bez súhlasu správcu dane s nehnuteľnosťou: pozemky registra 'C' parc. č. 3781/2, 3781/3, 3781/7, 3781/83781/9, pozemky registra 'E' parc. č. 922, 923 a stavbu: polyfunkčný dom s.č. 567 postavený na pozemku parc .č. 3781/2, garáž s.č.

3252 postavená na pozemku parc. č. 3781/9 v podiele 1/1 na základe rozhodnutia Daňového úradu Trnava, Hlboká 8/1 o zriadení záložného práva č. 100023440/2017 vykonateľného dňa 2.2.2017 P-58/2017 - 213/2017

Poznamenáva sa, že počas trvania záložného práva sa v zmysle § 81 ods. 1 zákona č. 563/2009 Z.z. zakazuje nakladať bez súhlasu správcu dane s nehnuteľnosťou: pozemky registra 'C' parc. č. 3781/2, 3781/3, 3781/7, 3781/83781/9, pozemky registra 'E' parc. č. 922, 923 a stavbu: polyfunkčný dom s.č. 567 postavený na pozemku parc .č. 3781/2, garáž s.č. 3252 postavená na pozemku parc. č. 3781/9 v podiele 1/1 na základe rozhodnutia Daňového úradu Trnava, Hlboká 8/1 o zriadení záložného práva č. 100223618/2017 vykonateľného dňa 13.2.2017 P-85/2017 - 281/2017

Poznamenáva sa, že počas trvania záložného práva sa v zmysle § 81 ods. 1 zákona č. 563/2009 Z.z. zakazuje nakladať bez súhlasu správcu dane s nehnuteľnosťou: pozemky registra 'C' parc. č. 3781/2, 3781/3, 3781/7, 3781/83781/9, pozemky registra 'E' parc. č. 922, 923 a stavbu: polyfunkčný dom s.č. 567 postavený na pozemku parc .č. 3781/2, garáž s.č. 3252 postavená na pozemku parc. č. 3781/9 v podiele 1/1 na základe rozhodnutia Daňového úradu Trnava, Hlboká 8/1 o zriadení záložného práva č. 100401940/2017 vykonateľného dňa 10.3.2017 P-97/2017 - 361/2017

Poznamenáva sa vyhlásenie konkurzu na majetok dlžníka: SOME SLOVAKIA, s.r.o., so sídlom Holíč, Štúrova 567/30, IČO: 36 253 251 podľa uznesenia OS Trnava č.k. 25K/13/2017 zo dňa 18.5.2017 a do funkcie správcu ustanovuje Mgr. Evu Timár Moravcovú a to na nehnuteľnosti: pozemky registra 'C' parc.č.

3781/2, 3781/3, 3781/7, 3781/8, 3781/9, pozemky registra 'E' parc. č. 922, 923 a stavby polyfunkčný dom s.č. 567 postavený na pozemku parc. č. 3781/2, garáž s.č. 3250 postavená na pozemku parc. č. 3781/9 v celosti P264/2017 - 1641/2017

Titul nadobudnutia :

Kúpna zmluva V-1164/09 zo dňa 29.7.2009 - 645/09

Zápis garáže do KN Z-828/13 - 440/13

ČASŤ C : ŤARCHY

Záložné právo v prospech Waldviertler Sparkasse von 1842 AG, Jindřichův Hradec, Klášterská 126/II, ČR podľa V-1094/09 zo dňa 16.7.2009 na stavbu - polyfunkčný dom s.č. 567 postavený na pozemku parc. č. 3781/2, pozemky registra 'C' parc. č. 3781/2, 3781/3, 3781/7, 3781/8, 3781/9 a pozemky registra 'E' parc. č. 922, 923 621/09

Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. Bratislava, Tomášikova 48, IČO: 00151653 podľa V2039/09 zo dňa 7.1.2010 na pozemky parc. č. 3781/2, 3781/3, 3781/7, 3781/8, 3781/9 zapísané v registre 'C', pozemky parc. č. 922, 923 - zapísané v registre 'E' a stavbu - polyfunkčný dom s.č. 567 postavený na pozemku parc. č. 3781/2 - 32/10

Záložné právo v prospech Daňového úradu Trnava, Hlboká č. 8/1 podľa rozhodnutia č. 100023440/2017 právoplatné dňa 17.2.2017 na pozemky registra 'C' parc. č. 3781/2, 3781/3, 3781/7, 3781/83781/9, na pozemky registra 'E' parc. č. 922, 923 a na stavbu: polyfunkčný dom s.č. 567 postavený na pozemku parc. č. 3781/2, garáž s.č. 3252 postavená na pozemku parc. č. 3781/9 v podiele 1/1 Z-324/2017 - 245/2017

Záložné právo v prospech Daňového úradu Trnava, Hlboká č. 8/1 podľa rozhodnutia č. 100223618/2017 právoplatné dňa 28.2.2017 na pozemky registra 'C' parc. č. 3781/2, 3781/3, 3781/7, 3781/83781/9, na pozemky registra 'E' parc. č. 922, 923 a na stavbu: polyfunkčný dom s.č. 567 postavený na pozemku parc. č. 3781/2, garáž s.č. 3252 postavená na pozemku parc. č. 3781/9 v podiele 1/1 Z-411/2017 - 310/2017

Záložné právo v prospech Daňového úradu Trnava, Hlboká č. 8/1 podľa rozhodnutia č. 100401940/2017 právoplatné dňa 27.3.2017 na pozemky registra 'C' parc. č. 3781/2, 3781/3, 3781/7, 3781/83781/9, na pozemky registra 'E' parc. č. 922, 923 a na stavbu: polyfunkčný dom s.č. 567 postavený na pozemku parc. č. 3781/2, garáž s.č. 3252 postavená na pozemku parc. č. 3781/9 v podiele 1/1 Z-521/2017 - 427/2017

Iné údaje :

Bez zápisu.

c, Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 19.02.2018
- Zameranie nehnuteľností vykonané dňa 19.02.2018
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti vyhotovená znalcom dňa 19.02.2018

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

Technická životnosť stavby za podmienok normálnej hospodárskej starostlivosti je obdobie, v ktorom stavba po odovzdaní do užívania zabezpečuje bez podstatnejších technických, statických, bezpečnostných a hygienických chýb voje technické funkcie Podstatný vplyv, ktorý ovplyvňuje technickú životnosť je aj prostredie, v ktorom je objekt vybudovaný.

Prvky dlhodobej životnosti – PDŽ - sem patria prvky, ktoré sú nevyhnutné pre podstatu a bezpečnosť samotnej exploatácie objektu: základy, nosné steny – vertikálne nosné prvky, stropy - horizontálne nosné prvky, schody, krov – zastrešenie.

Prvky krátkodobej životnosti – PKŽ - sem patria prvky, ktorých životnosť je nižšia ako životnosť PDŽ, pričom je prirodzené, že tieto prvky sú počas celkovej existencie - životnosti - stavebného objektu obnovované: omietky, krytina, okná, dvere, podlahové konštrukcie, izolačné konštrukcie, nenosné konštrukčné prvky, inštalácie.

Vek stavby pre účely ohodnotenia sa počíta počnúc dňom, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípade, že k užívaniu došlo skôr, vypočíta sa vek stavby tak, že od roku, ku ktorému sa ocenenie vykonáva, sa odčíta rok, v ktorom sa stavba začala užívať.

Projektová dokumentácia nebola pri miestnom šetrení poskytnutá a nebola porovnaná so skutkovým stavom. Skutkový stav je zakreslený v prílohovej časti ZP.

Technický stav nehnuteľností bol zistený pri obhliadke nehnuteľností dňa 19.02.2018. Prvky krátkodobej a dlhodobej životnosti nevykazujú vonkajšie znaky porúch. Technický stav polyfunkčného domu je dobrý. O veku stavby neboli predložené doklady. Vek stavby sa opiera o ZP č. 133/2017, vypracoval Ing. Ľudovít Jurík, na základe ktorého sa stavba užíva od roku 2005.

e, Údaje katastra nehnuteľností

Polyfunkčný dom súp. č. 567 na parc. č. 3781/2 je evidovaný v popisných informáciách katastra na výpise z listu vlastníctva č. 4320 v k. ú. Holíč, obec Holíč, ako polyfunkčný dom, v geodetických údajoch katastra jeho pôdorysný tvar v katastrálnej mape je v súlade so skutkovým stavom k dátumu obhliadky.

Garáž súp. č. 3250 na parc. č. 3781/9 je evidovaná v popisných informáciách katastra na výpise z listu vlastníctva č. 4320 v k. ú. Holíč, obec Holíč, ako garáž, v geodetických údajoch katastra jeho pôdorysný tvar v katastrálnej mape je v súlade so skutkovým stavom k dátumu obhliadky.

Drobné stavby a vonkajšie úpravy nie sú evidované v popisných informáciách katastra na výpise z listu vlastníctva č. 630 a nie sú zakreslené v geodetických údajoch katastra v katastrálnej mape.

Pozemky sú vedené na LV č. 4320, v k. ú. Holíč, obec Holíč a majú uvedené využitie pozemkov v súlade so skutkovým stavom

Nehnuteľnosti sú vo výlučnom vlastníctve. Prístup je od obecných spevnených plôch.

Na nehnuteľnostiach v KN sú zapísané tarchy a poznámky :

Poznámka :

Poznamenáva sa, že počas trvania záložného práva sa v zmysle § 81 ods. 1 zákona č. 563/2009 Z.z. zakazuje nakladať bez súhlasu správcu dane s nehnuteľnosťou: pozemky registra 'C' parc. č. 3781/2, 3781/3, 3781/7, 3781/83781/9, pozemky registra 'E' parc. č. 922, 923 a stavbu: polyfunkčný dom s.č. 567 postavený na pozemku parc. č. 3781/2, garáž s.č.

3252 postavená na pozemku parc. č. 3781/9 v podiele 1/1 na základe rozhodnutia Daňového úradu Trnava, Hlboká 8/1 o zriadení záložného práva č. 100023440/2017 vykonateľného dňa 2.2.2017 P-58/2017 - 213/2017

Poznamenáva sa, že počas trvania záložného práva sa v zmysle § 81 ods. 1 zákona č. 563/2009 Z.z. zakazuje nakladať bez súhlasu správcu dane s nehnuteľnosťou: pozemky registra 'C' parc. č. 3781/2, 3781/3, 3781/7, 3781/83781/9, pozemky registra 'E' parc. č. 922, 923 a stavbu: polyfunkčný dom s.č. 567 postavený na pozemku parc. č. 3781/2, garáž s.č. 3252 postavená na pozemku parc. č. 3781/9 v podiele 1/1 na základe rozhodnutia Daňového úradu Trnava, Hlboká 8/1 o zriadení záložného práva č. 100223618/2017 vykonateľného dňa 13.2.2017 P-85/2017 - 281/2017

Poznamenáva sa, že počas trvania záložného práva sa v zmysle § 81 ods. 1 zákona č. 563/2009 Z.z. zakazuje nakladať bez súhlasu správcu dane s nehnuteľnosťou: pozemky registra 'C' parc. č. 3781/2, 3781/3, 3781/7, 3781/83781/9, pozemky registra 'E' parc. č. 922, 923 a stavbu: polyfunkčný dom s.č. 567 postavený na pozemku parc. č. 3781/2, garáž s.č. 3252 postavená na pozemku parc. č. 3781/9 v podiele 1/1 na základe rozhodnutia Daňového úradu Trnava, Hlboká 8/1 o zriadení záložného práva č. 100401940/2017 vykonateľného dňa 10.3.2017 P-97/2017 - 361/2017

Poznamenáva sa vyhlásenie konkurzu na majetok dlžníka: SOME SLOVAKIA, s.r.o., so sídlom Holíč, Štúrova 567/30, IČO: 36 253 251 podľa uznesenia OS Trnava č.k. 25K/13/2017 zo dňa 18.5.2017 a do funkcie správcu ustanovuje Mgr. Evu Timár Moravcovú a to na nehnuteľnosti: pozemky registra 'C' parc.č. 3781/2, 3781/3, 3781/7, 3781/8, 3781/9, pozemky registra 'E' parc. č. 922, 923 a stavby polyfunkčný dom s.č. 567 postavený na pozemku parc. č. 3781/2, garáž s.č. 3250 postavená na pozemku parc. č. 3781/9 v celosti P264/2017 - 1641/2017

ČASŤ C : ĽARCHY

Záložné právo v prospech Waldviertler Sparkasse von 1842 AG, Jindřichův Hradec, Klášterská 126/II, ČR podľa V-1094/09 zo dňa 16.7.2009 na stavbu - polyfunkčný dom s.č. 567 postavený na pozemku parc. č. 3781/2, pozemky registra 'C' parc. č. 3781/2, 3781/3, 3781/7, 3781/8, 3781/9 a pozemky registra 'E' parc. č. 922, 923 621/09

Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. Bratislava, Tomášikova 48, IČO: 00151653 podľa V2039/09 zo dňa 7.1.2010 na pozemky parc. č. 3781/2, 3781/3, 3781/7, 3781/8, 3781/9 zapísané v registre 'C', pozemky parc. č. 922, 923 - zapísané v registre 'E' a stavbu - polyfunkčný dom s.č. 567 postavený na pozemku parc. č. 3781/2 - 32/10

Záložné právo v prospech Daňového úradu Trnava, Hlboká č. 8/1 podľa rozhodnutia č. 100023440/2017 právoplatné dňa 17.2.2017 na pozemky registra 'C' parc. č. 3781/2, 3781/3, 3781/7, 3781/83781/9, na pozemky registra 'E' parc. č. 922, 923 a na stavbu: polyfunkčný dom s.č. 567 postavený na pozemku parc. č. 3781/2, garáž s.č. 3252 postavená na pozemku parc. č. 3781/9 v podiele 1/1 Z-324/2017 - 245/2017

Záložné právo v prospech Daňového úradu Trnava, Hlboká č. 8/1 podľa rozhodnutia č. 100223618/2017 právoplatné dňa 28.2.2017 na pozemky registra 'C' parc. č. 3781/2, 3781/3, 3781/7, 3781/83781/9, na pozemky registra 'E' parc. č. 922, 923 a na stavbu: polyfunkčný dom s.č. 567 postavený na pozemku parc. č. 3781/2, garáž s.č. 3252 postavená na pozemku parc. č. 3781/9 v podiele 1/1 Z-411/2017 - 310/2017

Záložné právo v prospech Daňového úradu Trnava, Hlboká č. 8/1 podľa rozhodnutia č. 100401940/2017 právoplatné dňa 27.3.2017 na pozemky registra 'C' parc. č. 3781/2, 3781/3, 3781/7, 3781/83781/9, na pozemky registra 'E' parc. č. 922, 923 a na stavbu: polyfunkčný dom s.č. 567 postavený na pozemku parc. č. 3781/2, garáž s.č. 3252 postavená na pozemku parc. č. 3781/9 v podiele 1/1 Z-521/2017 - 427/2017

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

Stavby
Garáž súp. č. 3250 na parc. č. 3781/9 v k. ú. Holíč
Polyfunkčný dom súp. č. 567 na parc. č. 3781/2 v k. ú. Holíč
Oplotenie drevené
Murované oplotenie 1
Murované oplotenie 2
Plot z drôteného pletiva
Spevnené plochy asfaltové
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby
Vonkajšie schody z bočnej strany
Vonkajšie schody vstupné
Vodomerná šachta
Vodovodná prípojka
Kanalizačná prípojka
Oporný múr
Spolu stavby
Pozemky
Pozemky v k. ú. Holíč - parc. č. 3781/2 (511 m ²)
Pozemky v k. ú. Holíč - parc. č. 3781/3 (2 091 m ²)
Pozemky v k. ú. Holíč - parc. č. 3781/7 (511 m ²)
Pozemky v k. ú. Holíč - parc. č. 3781/8 (440 m ²)
Pozemky v k. ú. Holíč - parc. č. 3781/9 (157 m ²)
Pozemky EKN v k. ú. Holíč - parc. č. 922 (129 m ²)
Pozemky EKN v k. ú. Holíč - parc. č. 923 (122 m ²)

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

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

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

2.1 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.1.1 Garáž súp. č. 3250 na parc. č. 3781/9 v k. ú. Holíč

POPIS STAVBY

Garáž súp. č. 3250 sa nachádza za na parc. č. 3781/9. Stavba je zapísaná na LV, je zakreslená na katastrálnej mape. Bola postavená v roku 2005.
Dispozične pozostáva z jednej miestnosti garáže a 1 miestnosti skladu.

Technický popis:

Je zo objekt s jedným nadzemným podlažím so sedlovou strechou s krytinou z pálených škridiel. Základy sú betónové, nosné konštrukcie sú murované tehlové hrúbky 30 cm. Strop je drevený trámový s rovným omietaným pohľadom. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vnútorne omietky sú hladké, vonkajšie omietky sú brizolitové. Podlahu tvorí cementový poter. Garážové vráta sú rolovacie plastové. Garáž je napojená na elektrickú energiu.

Projektová dokumentácia sa nezachovala, nebola poskytnutá pri obhliadke. Skutkový stav bol zistený zameraním a obhliadkou. Technický stav je dobrý, stavba je v primeranom technickom stave. Vzhľadom na vek stavby, celkový technický stav jednotlivých prvkov v čase ohodnotenia, je vo výpočte použitá predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom na 80 rokov.

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	2005	14,50*8,50+5*6	153,25	18/153,25=0,117

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.a murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm	1590
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.a pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové	465
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.5 rámové s výplňou	255
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	14.7 vodorovná izolácia	50
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	Spolu	4800

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.2 plastové rolovacie alebo segmentové (2 ks)	2500
24	Lokálne vykurovanie a kotol ústredného vykurovania	
	24.1.d lokálne vykurovanie naftové a stáložiarno kachle (1 ks)	210
26	Montážna jama	
	26.2 nad 2 m ² pôdorysnej plochy (1 ks)	650
	Spolu	3360

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4800 + 3360 * 0,117)/30,1260$	172,38

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
----------	----------	---------	---------	---------	-------	--------

	užívania					
1. NP	2005	13	67	80	16,25	83,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	172,38 €/m ² *153,25 m ² *2,404*1,00	63 507,03
Technická hodnota	83,75% z 63 507,03	53 187,14

2.2 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.2.1 Polyfunkčný dom súp. č. 567 na parc. č. 3781/2 v k. ú. Holíč

POPIS STAVBY

Polyfunkčný dom súp. č. 567 sa nachádza na parc. č. 3781/2 v k. ú. Holíč. Je to stavby s jedným podzemným a dvoma nadzemnými podlažiami.

Doklad o veku nebol poskytnutý. Vek stavby sa opiera na ZP č. 133/2017 - vypracoval Ing. Ľudovít Jurík. Projekt - Polyfunkčný objekt ul. Štúrova Holíč bol vypracovaný v roku 2004.

1. Základy vrátane zemných prác: pásy z betónu prekladaného kameňom, s izoláciou proti zemnej vlhkosti
2. Zvislé konštrukcie: murované zo siporexových kvádrov, deliace konštrukcie siporexové priečkovky
3. Stropy: železobetónové
4. Zastrešenie bez krytiny: Drevený pultový
5. Krytina strechy: plechová, zateplená
6. Klampiarske konštrukcie: Žľaby a zvody z pozinkovaného plechu.
7. Úprava vnútorných povrchov: cementový poter
8. Úprava vonkajších povrchov: cementový poter
9. Vnútorne keramické obklady: v kuchynke, sociálnych zariadeniach
10. Schody: s povrchom z keramickej dlažby
11. Dvere: drevené
12. Vráta: nie sú
13. Okná: plastové
14. Povrchy podláh: laminátová plávajúca podlaha, ostatné keramické dlažby
15. Vykurovanie: ústredné teplovodné, zdroj plynový kotol
16. Elektroinštalácia: Svetelná i motorická.
17. Bleskozvod: Áno.
18. Vnútorný vodovod: áno, plastový
19. Vnútorná kanalizácia: áno, plastová
20. Vnútorný plynovod: áno
21. Ohrev teplej vody: plynový zásobníkový ohrievač
22. Vybavenie kuchýň: linka s nerezovým drezom
23. Vnútorne hygienické zariadenia: pre mužov a ženy, pre reštauráciu, pre administratívu, obchody, sklady
24. Výťahy: nie sú.

Vzhľadom na vek stavby, celkový technický stav jednotlivých prvkov v čase ohodnotenia, je vo výpočte použitá predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 89 budovy pre obchod a spoločné stravovanie - ostatné

KS: 1230 Budovy pre obchod a služby

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
Obstavaný objem základov	0,00
$O (11,90*36,05+3,50*6,40+5,05*5,00+3,30*1,75+2,40*4,50)*0,45$	221,95
Spodná stavba	
Obstavaný objem spodnej stavby	0,00
$(11,90*36,05+3,50*6,40+4,50*2,40)*3,30+5,05*5,00*1,75$	1 569,43
Vrchná stavba	
Obstavaný objem vrchnej stavby	0,00
$(11,90*30,05+3,50*6,40+5,05*5,00)*3,00+3,30*1,75*3,30+(11,90*24,05+6,40*3,50+5,05*5,00)*2,55$	2 086,10
Zastrešenie	
Obstavaný objem zastrešenia	0,00
$4,50*2,40*(0,4+0,75)*0,50+11,90*6,00*(0,5+1,50)*0,50+3,30*1,75*(0,3+0,5)*0,5+5,05*5,00*(1,30+2,10)*0,50+6,40*3,50*(0,85+1,10)*0,5+24,05*6,30*(0,5+3,00)*0,50+24,05*5,80*(1,35+0,6)*0,5$	545,84
Obstavaný priestor stavby celkom	4 423,32

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]
Podzemné	1	$11,90*36,05+3,50*6,40+4,50*2,40+5*5,05$	487,45	Repr.	3,30	3,3
Nadzemné	1	$11,90*30,05+3,50*6,40+5,05*5,00+1,75*3,30$	411,02	Repr.	3	3
Nadzemné	2	$11,90*24,05+6,40*3,50+5*5,05$	333,85	Repr.	2,55	2,55

Priemerná zastavaná plocha:

$$(487,45 + 411,02 + 333,85) / 3 = 410,77 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(487,45 * 3,3 + 411,02 * 3 + 333,85 * 2,55) / (487,45 + 411,02 + 333,85) = 3,00 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 410,77) = 0,9784$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3) = 1,0000$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej
-------	-------	-----------------------------	---------------------	--------------------------------	--------------------------

					stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,20	7,20	7,29
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	15,16
3	Stropy	8,00	0,90	7,20	7,29
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,07
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,04
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,01
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,09
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,04
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	3,04
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,04
11	Dvere	4,00	1,20	4,80	4,86
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,20	7,20	7,29
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,04
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	5,06
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,07
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,01
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,04
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,04
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,01
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,50	1,00	1,01
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,20	0,40	0,40
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	4,05
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	4,05
	Spolu	100,00		98,80	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 98,80 / 100 = 0,9880$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,404$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 86,90 \text{ €/m}^3 * 2,404 * 0,9880 * 0,9784 * 1,0000 * 0,939 *$$

1,00

$$VH = 189,6240 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Polyfunkčný dom súp. č. 567 na parc. č. 3781/2 v k. ú. Holíč	2005	13	67	80	16,25	83,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$189,6240 \text{ €/m}^3 * 4423,32 \text{ m}^3$	838 767,63
Technická hodnota	83,75 % z 838 767,63 €	702 467,89

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Oplotenie drevené

Plot tvorí základ z kameňa a betónu, výplň je z dosiek uložených zvislo na oceľových stĺpkoch a zvlakoch. Plot bol zhotovený v roku 2005.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	39,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	drevený na zvlakoch osadený do oceľ. alebo drev. stĺpkov	97,50m ²	350	11,62 €/m

Dĺžka plotu: 39 m
 Pohľadová plocha výplne: $39 * 2,50 = 97,50 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie drevené	2005	13	47	60	21,67	78,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(39,00\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 97,50\text{m}^2 * 11,62 \text{ €/m}^2) * 2,404 * 1,00$	4 902,50
Technická hodnota	78,33 % z 4 902,50 €	3 840,13

2.3.2 Murované oplatenie 1

Murovaný plot 1 bol zhotovený v roku 2010. Hrúbka plotu je 15 cm so stužujúcimi stĺpikmi a základom. Súčasťou je kovová brána a bránička a plechová bránička.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplatenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
---------	-------	----------	-----------	-----------------------

Dĺžka plotu: 126 m
 Pohľadová plocha výplne: $126 \cdot 2 = 252,00 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Murované oplatenie 1	2010	8	72	80	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$() \cdot 2,404 \cdot 1,00$	0,00
Technická hodnota	90,00 % z 0,00 €	0,00

2.3.3 Murované oplatenie 2

Murovaný plot 2 má hrúbku 20 cm so základom. Vytvára terasu za reštauráciou. Plot bol postavený v roku 2006.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplatenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	25,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m

3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	45,00m ²	755	25,06 €/m

Dĺžka plotu: 25 m
Pohľadová plocha výplne: 25*1,80 = 45,00 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Murované oplotenie 2	2006	12	68	80	15,00	85,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(25,00m * 23,24 \text{ €/m} + 45,00m^2 * 25,06 \text{ €/m}^2) * 2,404 * 1,00$	4 107,71
Technická hodnota	85,00 % z 4 107,71 €	3 491,55

2.3.4 Plot z drôteného pletiva

Plot bol postavený v roku 2010. Je z drôteného pletiva na oceľových stĺpkoch, nachádza sa pri vjazde do areálu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpkov oceľových, betónových alebo drevených	39,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	70,20m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 39 m
Pohľadová plocha výplne: 39*1,80 = 70,20 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot z drôteného pletiva	2010	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(39,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 70,20\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 2,404 * 1,00$	2 656,86
Technická hodnota	84,00 % z 2 656,86 €	2 231,76

2.3.5 Spevnené plochy asfaltové

Spevnená asfaltová plocha bola postavená v roku 2005. Je z asfaltového betónu hrúbky 50 mm na podkladnej štrkovej vrstve.

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: $1510 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy asfaltové	2006	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1510 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,404 * 1,00$	54 232,80

Technická hodnota	76,00 % z 54 232,80 €	41 216,93
-------------------	-----------------------	-----------

2.3.6 Spevnené plochy zo zámkovej dlažby

Spevnená plocha zo zámkovej dlažby bola zhotovená v roku 2006. Tvorí plochu pred budovou a terasu pri reštaurácii.

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.g) Zámková betón. dlažba-kladené do malty na podkl. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $570/30,1260 = 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $146 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby	2006	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$146 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,404 * 1,00$	6 640,62
Technická hodnota	$76,00 \% \text{ z } 6 640,62 \text{ €}$	5 046,87

2.3.7 Vonkajšie schody z bočnej strany

Vonkajšie schody sú zhotovené z oceľových nosníkov s kovovými stupňami. Boli zhotovené v roku 2005.

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: 10.7. Na železobetónovej doske alebo nosníkoch s povrchom z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $545/30,1260 = 18,09$ €/bm stupňa
Počet merných jednotiek: 78 bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody z bočnej strany	2005	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$78 \text{ bm stupňa} * 18,09 \text{ €/bm stupňa} * 2,404 * 1,00$	3 392,09
Technická hodnota	$74,00 \% \text{ z } 3 392,09 \text{ €}$	2 510,15

2.3.8 Vonkajšie schody vstupné

Vonkajšie schody boli zhotovené v roku 2005. Sú na teréne z betónovej mazaniny s povrchom z keramickej dlažby.

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: 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $385/30,1260 = 12,78$ €/bm stupňa
Počet merných jednotiek: 32 bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody vstupné	2005	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	32 bm stupňa * 12,78 €/bm stupňa * 2,404 * 1,00	983,14
Technická hodnota	74,00 % z 983,14 €	727,52

2.3.9 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta bola zhotovená v roku 2005. Má objem 2,50 m³.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: 2,50 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	2005	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	2,5 m ³ OP * 254,27 €/m ³ OP * 2,404 * 1,00	1 528,16
Technická hodnota	74,00 % z 1 528,16 €	1 130,84

2.3.10 Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka bola zhotovená v roku 2005. Vedie od vodomernej šachty po budovu. Je z PVC rúr.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 8 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	2005	13	47	60	21,67	78,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,404 * 1,00$	797,94
Technická hodnota	$78,33 \% \text{ z } 797,94 \text{ €}$	625,03

2.3.11 Kanalizačná prípojka

Prípojka je napojená na verejnú kanalizáciu. Bola zhotovená v roku 2005.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 11 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	2005	13	67	80	16,25	83,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	11 bm * 28,38 €/bm * 2,404 * 1,00	750,48
Technická hodnota	83,75 % z 750,48 €	628,53

2.3.12 Oporný múr

Oporný múr je zo železobetónu. vytvára terasu pri budove, je na ňom postavený drôtený plot. Bol zhotovený v roku 2010.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.4. Železobetónové - monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1555/30,1260 = 51,62 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $27 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporný múr	2010	8	72	80	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$27 \text{ m}^3 \text{ OP} * 51,62 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,404 * 1,00$	3 350,55
Technická hodnota	90,00 % z 3 350,55 €	3 015,50

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Garáž súp. č. 3250 na parc. č. 3781/9 v k. ú. Holíč	63 507,03	53 187,14
Polyfunkčný dom súp. č. 567 na parc. č. 3781/2 v k. ú. Holíč	838 767,63	702 467,89
Oplotenie drevené	4 902,50	3 840,13
Murované oplotenie 1	0,00	0,00
Murované oplotenie 2	4 107,71	3 491,55
Plot z drôteného pletiva	2 656,86	2 231,76
Spevnené plochy asfaltové	54 232,80	41 216,93
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby	6 640,62	5 046,87
Vonkajšie schody z bočnej strany	3 392,09	2 510,15
Vonkajšie schody vstupné	983,14	727,52
Vodomerná šachta	1 528,16	1 130,84
Vodovodná prípojka	797,94	625,03
Kanalizačná prípojka	750,48	628,53
Oporný múr	3 350,55	3 015,50
Celkom:	985 617,51	820 119,84

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Všeobecná hodnota VŠH je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu hodnotenia, ktoré 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.

Objektivizácia je znalecké stanovenie VŠH majetku zohľadňujúce technický stav, vplyv trhu, ekonomické vplyvy a iné špecifické faktory.

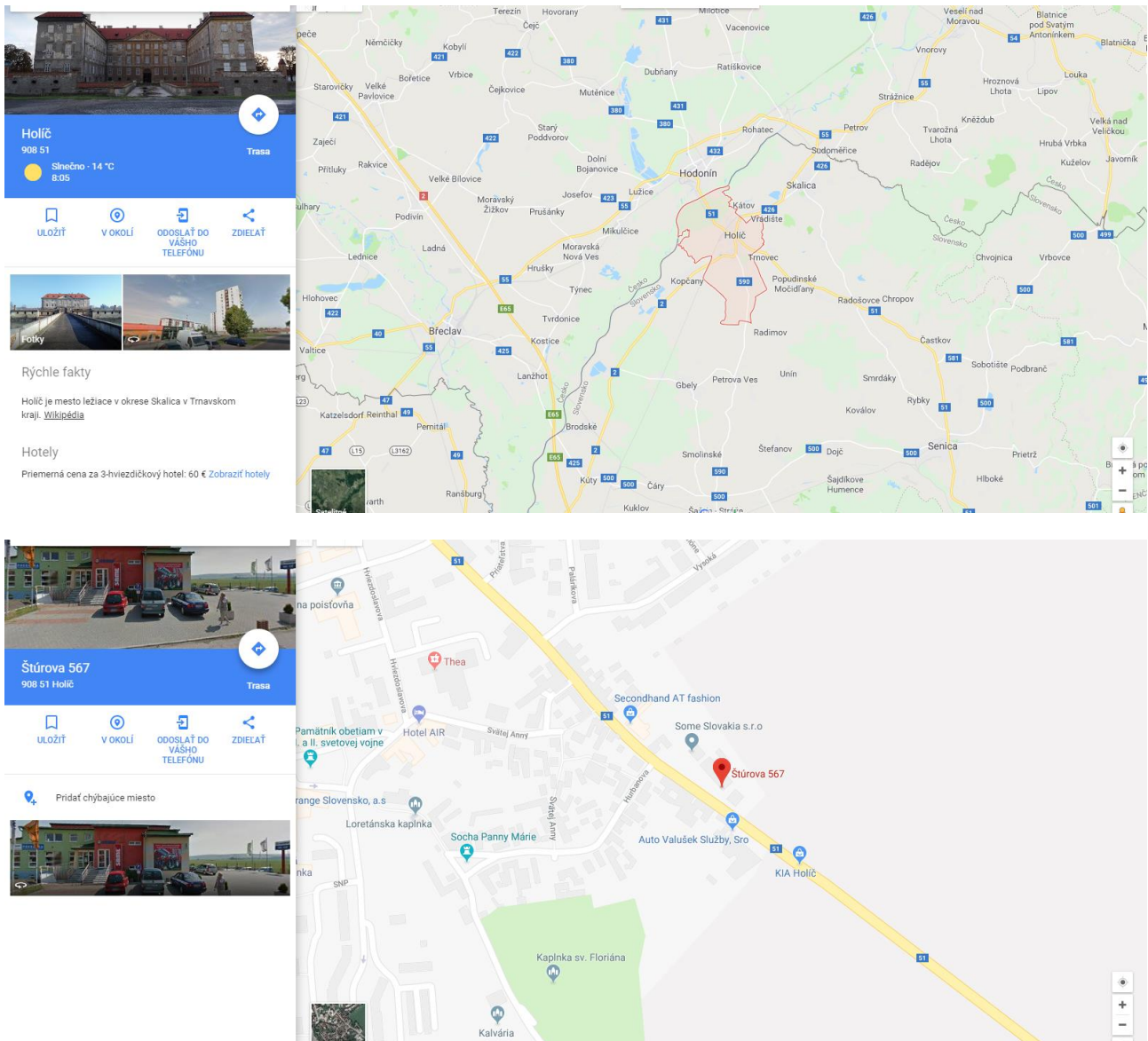
a, Analýza polohy nehnuteľností:

Nehuteľnosti sa nachádzajú v okrajovej polohe zastavaného územia mesta Holíč. Okolie je tvorené prevádzkovými budovami, rodinnými domami. V lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Centru mesta je vo vzdialenosti cca 2 km. Doprava do mesta je cestná. V meste sú vybudované inžinierske siete - vodovod, kanalizácia, zemný plyn. V meste je mestský úrad, základné a stredné školy, poliklinika, pošta, poisťovňa, banky.

Nachádza sa tu spoločenský dom, obchodná sieť je vybudovaná na úrovni, ktorá zodpovedá potrebám mesta. V samotnom meste je nezamestnanosť do 10 %. V meste sa nachádzajú strojárske, poľnohospodárske, stavebné podnikateľské subjekty.

Ponuka nehnuteľností v danej lokalite je menšia v porovnaní s dopytom po nehnuteľnostiach v tejto lokalite. Holíč je okresné mesto s počtom obyvateľov cca 28.000.

Najbližšie mesto Senica je vo vzdialenosti 24 km. V tesnej blízkosti sa nachádza hranica s Českou republikou.



b, Analýza využitia nehnuteľností:

Budovy sú určené na skladovanie, na prevádzku obchodov, administratívu, prevádzku reštaurácie. Iné využitie sa v danej lokalite nepredpokladá.

c, Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

Na LV sú zapísané ľarchy a poznámky :

Poznámka :

Poznamenáva sa, že počas trvania záložného práva sa v zmysle § 81 ods. 1 zákona č. 563/2009 Z.z. zakazuje nakladať bez súhlasu správcu dane s nehnuteľnosťou: pozemky registra 'C' parc. č. 3781/2, 3781/3, 3781/7, 3781/83781/9, pozemky registra 'E' parc. č. 922, 923 a stavbu: polyfunkčný dom s.č. 567 postavený na pozemku parc. č. 3781/2, garáž s.č.

3252 postavená na pozemku parc. č. 3781/9 v podiele 1/1 na základe rozhodnutia Daňového úradu Trnava, Hlboká 8/1 o zriadení záložného práva č. 100023440/2017 vykonateľného dňa 2.2.2017 P-58/2017 - 213/2017

Poznamenáva sa, že počas trvania záložného práva sa v zmysle § 81 ods. 1 zákona č. 563/2009 Z.z. zakazuje nakladať bez súhlasu správcu dane s nehnuteľnosťou: pozemky registra 'C' parc. č. 3781/2, 3781/3, 3781/7, 3781/83781/9, pozemky registra 'E' parc. č. 922, 923 a stavbu: polyfunkčný dom s.č. 567 postavený na pozemku parc. č. 3781/2, garáž s.č. 3252 postavená na pozemku parc. č. 3781/9 v podiele 1/1

na základe rozhodnutia Daňového úradu Trnava, Hlboká 8/1 o zriadení záložného práva č. 100223618/2017 vykonateľného dňa 13.2.2017 P-85/2017 - 281/2017

Poznamenáva sa, že počas trvania záložného práva sa v zmysle § 81 ods. 1 zákona č. 563/2009 Z.z. zakazuje nakladať bez súhlasu správcu dane s nehnuteľnosťou: pozemky registra 'C' parc. č. 3781/2, 3781/3, 3781/7, 3781/83781/9, pozemky registra 'E' parc. č. 922, 923 a stavbu: polyfunkčný dom s.č. 567 postavený na pozemku parc. č. 3781/2, garáž s.č. 3252 postavená na pozemku parc. č. 3781/9 v podiele 1/1 na základe rozhodnutia Daňového úradu Trnava, Hlboká 8/1 o zriadení záložného práva č. 100401940/2017 vykonateľného dňa 10.3.2017 P-97/2017 - 361/2017

Poznamenáva sa vyhlásenie konkurzu na majetok dlžníka: SOME SLOVAKIA, s.r.o., so sídlom Holíč, Štúrova 567/30, IČO: 36 253 251 podľa uznesenia OS Trnava č.k. 25K/13/2017 zo dňa 18.5.2017 a do funkcie správcu ustanovuje Mgr. Evu Timár Moravcovú a to na nehnuteľnosti: pozemky registra 'C' parc.č. 3781/2, 3781/3, 3781/7, 3781/8, 3781/9, pozemky registra 'E' parc. č. 922, 923 a stavby polyfunkčný dom s.č. 567 postavený na pozemku parc. č. 3781/2, garáž s.č. 3250 postavená na pozemku parc. č. 3781/9 v celosti P264/2017 - 1641/2017

Titul nadobudnutia :

Kúpna zmluva V-1164/09 zo dňa 29.7.2009 - 645/09

Zápis garáže do KN Z-828/13 - 440/13

ČASŤ C : ĎARCHY

Záložné právo v prospech Waldviertler Sparkasse von 1842 AG, Jindřichův Hradec, Klášterská 126/II, ČR podľa V-1094/09 zo dňa 16.7.2009 na stavbu - polyfunkčný dom s.č. 567 postavený na pozemku parc. č. 3781/2, pozemky registra 'C' parc. č. 3781/2, 3781/3, 3781/7, 3781/8, 3781/9 a pozemky registra 'E' parc. č. 922, 923 621/09

Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. Bratislava, Tomášikova 48, IČO: 00151653 podľa V2039/09 zo dňa 7.1.2010 na pozemky parc. č. 3781/2, 3781/3, 3781/7, 3781/8, 3781/9 zapísané v registre 'C', pozemky parc. č. 922, 923 - zapísané v registre 'E' a stavbu - polyfunkčný dom s.č. 567 postavený na pozemku parc. č. 3781/2 - 32/10

Záložné právo v prospech Daňového úradu Trnava, Hlboká č. 8/1 podľa rozhodnutia č. 100023440/2017 právoplatné dňa 17.2.2017 na pozemky registra 'C' parc. č. 3781/2, 3781/3, 3781/7, 3781/83781/9, na pozemky registra 'E' parc. č. 922, 923 a na stavbu: polyfunkčný dom s.č. 567 postavený na pozemku parc. č. 3781/2, garáž s.č. 3252 postavená na pozemku parc. č. 3781/9 v podiele 1/1 Z-324/2017 - 245/2017

Záložné právo v prospech Daňového úradu Trnava, Hlboká č. 8/1 podľa rozhodnutia č. 100223618/2017 právoplatné dňa 28.2.2017 na pozemky registra 'C' parc. č. 3781/2, 3781/3, 3781/7, 3781/83781/9, na pozemky registra 'E' parc. č. 922, 923 a na stavbu: polyfunkčný dom s.č. 567 postavený na pozemku parc. č. 3781/2, garáž s.č. 3252 postavená na pozemku parc. č. 3781/9 v podiele 1/1 Z-411/2017 - 310/2017

Záložné právo v prospech Daňového úradu Trnava, Hlboká č. 8/1 podľa rozhodnutia č. 100401940/2017 právoplatné dňa 27.3.2017 na pozemky registra 'C' parc. č. 3781/2, 3781/3, 3781/7, 3781/83781/9, na pozemky registra 'E' parc. č. 922, 923 a na stavbu: polyfunkčný dom s.č. 567 postavený na pozemku parc. č. 3781/2, garáž s.č. 3252 postavená na pozemku parc. č. 3781/9 v podiele 1/1 Z-521/2017 - 427/2017

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie :

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,52.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,52

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,520 + 1,040)	1,560
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,040
III. trieda	Priemerný koeficient	0,520
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,286
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,520 - 0,468)	0,052

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI} * v_I$
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,286	13	3,72
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,286	30	8,58
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,560	8	12,48
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	1,040	7	7,28
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,520	6	3,12
6	Typ nehnuteľnosti				
	priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	1,040	10	10,40
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,040	9	9,36
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	malá hustota obyvateľstva	I.	1,560	6	9,36
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,520	5	2,60
10	Konfigurácia terénu				
	južný svah o sklone 5% - 25%	II.	1,040	6	6,24
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,040	7	7,28
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				

	železnica a autobus	III.	0,520	7	3,64
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,286	10	2,86
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,052	8	0,42
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,520	9	4,68
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnúť.				
	bez zmeny	III.	0,520	8	4,16
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,286	7	2,00
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,520	4	2,08
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,520	20	10,40
	Spolu			180	110,66

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 110,66 / 180$	0,615
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 820 119,84 \text{ €} * 0,615$	504 373,70 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Kombinovaná metóda stanovuje VŠH váhovým priemerom medzi výnosovou a technickou hodnotou nehnuteľností výlučne pre stavby.

Kombinovaná metóda patrí medzi základné postupy ohodnocovania nehnuteľností a stavieb. Používa sa ak je predmet ohodnotenia schopný dosahovať výnos formou prenájmu, teda sú prenajímateľné.

Ohodnocovaný objekt nie je prenajímaný, nedosahuje výnos z prenájmu, preto uvažujem s fiktívnymi hodnotami, ktoré sa v meste Filákov za 1 m² prenajímanej plochy stavieb dosahujú. Náklady sú stanovené odborným odhadom.

VÝNOSOVÁ HODNOTA (VH)

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

Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom. Spôsob výpočtu určí znalec. Zvolila som metódu výpočtu výnosovej hodnoty -časovo obmedzené obdobia s následným predajom a typ pozemku, na ktorom sa ohodnocovaná stavba nachádza je vlastný.

ZAŤAŽENIE DAŇOU Z PRÍJMU:

Odporúčaná hodnota je spravidla 2 %. Jej odvodenie nie je zložité a jej výška je závislá od daňového zaťaženia a výšky úrokovej miery bez zohľadnenia daňového zaťaženia ($i+r$). Ak $k=i+r+d$ (i - základná úroková sadzba ECB, r - miera rizika, d - daňové zaťaženie), potom úroková miera $k=(i+r) \cdot (100/(100-DZ))$, kde DZ je daňové zaťaženie v percentách (19 %).

ZÁKLADNÁ ÚROKOVÁ SADZBA ECB:

V súčasnosti je platná sadzba 0,00 %. Sadzba sa mení v čase a vyhlasuje ju Európska centrálna banka.

MIERA RIZIKA:

Predpokladám 5,50% - zohľadňuje také riziká, ktoré neboli zohľadnené v odčerpateľnom zdroji. Napríklad ak sme v nájomnom zohľadnili polohu, tak ju nebudeme znovu duplicitne zohľadňovať v riziku, alebo ak sme správne stanovili predpokladanú stratu na nájomnom, tak rovnako ju nebudeme zohľadňovať v riziku atď.

Hrubý výnos

Hrubý výnos - Vypočíta sa za predpokladu 100 % prenajatia objektu ako súčin ročnej nájomnej sadzby a mernej jednotky (m^2 zastavanej plochy budovy). Nájomné zmluvy nie sú uzatvorené, stavby nie sú v čase ohodnotenia prenajaté, vychádza sa z nájomných sadzieb, ktoré sa pri riadnom obhospodarovaní majetku dajú trvalo dosiahnuť.

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
Prenájom reštaurácie	130,70	130,70	m^2	60,00	7 842,00
Prenájom skladu	58,40	58,40	m^2	40,00	2 336,00
Prenájom obchodu	258	258,00	m^2	80,00	20 640,00
Prenájom kancelárie	60,20	60,20	m^2	66,00	3 973,20
Prenájom kancelárie	206,90	206,90	m^2	60,00	12 414,00
Garáže a dielne	131,30	131,30	m^2	40,00	5 252,00
Prenájom parkovacích státi	25	25,00	ks	50,00	1 250,00
Hrubý výnos spolu:					53 707,20

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Podiel pozemku sa stanoví v prípade vlastného pozemku (ak je pozemok vo vlastníctve). Určí sa podiel tohto pozemku na dosahovaní výnosu z hodnoteného objektu.

Ide o odčlenenie stavby od pozemku, ktorého hodnota sa stanovuje oddelene. Podiel sa určuje odborným odhadom (napr. 10 % z celkového hrubého výnosu) s obmedzením alebo ako násobok výmery pozemku a jednotkovej sadzby, ktoré je vyjadrené hodnotou nájmu cudzieho pozemku. Výsledkom tohto prístupu je hrubý výnos stavby (bez pozemku), ku ktorému sú viazané náklady aj odhad straty.

Podiel pozemku som stanovila ako 10 % z celkového hrubého výnosu.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	555,1*1,564	868,18

Hrubý výnos stavby: 53 707,20 - 868,18 = **52 839,02 €/rok**

Náklady

NÁKLADY

Na využívanie nehnuteľnosti sa určia podľa predložených dokladov, najmä platobného výmeru na daň z nehnuteľností, poisťnej zmluvy a pod., prípadne odhadom z východiskovej hodnoty alebo hrubého výnosu s ohľadom na veľkosť majetku a predpokladanú výšku pri jeho riadnom obhospodarovaní. Do nákladov sa nezahŕňajú náklady, ktoré sú nájomníkom platené osobitne, alebo náklady, o ktoré je znížená sadzba nájomného použitá pri výpočte hrubého výnosu.

PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY

Trvalo vznikajú majiteľovi z vlastníctva nehnuteľnosti, alebo používaním budovy v súlade s predpismi, vedľajších budov, príslušenstva a vybavenia pozemku. Medzi prevádzkové náklady patria napr. daň z nehnuteľností, poistenie nehnuteľnosti, náklady na dodávku vody a na odvodnenie, náklady na odvoz odpadkov, náklady na čistenie ulice atď. Podľa odbornej literatúry sú spravidla v rozmedzí 25-35% z hrubého výnosu (alebo 1%-2% z východiskovej hodnoty)

NÁKLADY NA ÚDRŽBU

Musia byť vynaložené na zachovanie využitia budovy počas plánovanej životnosti, náklady na riadne odstránenie škôd na stavbe vznikajúcich opotrebovaním, starnutím a poveternostnými vplyvmi. Hodnota týchto nákladov sa vypočíta výpočtovou položkou, odpovedajúcu dlhoročnému priemeru nákladov na údržbu spravidla 1% ročne z východiskovej hodnoty. Podľa odbornej literatúry sú spravidla v rozmedzí 0,5-1,5 % z východiskovej hodnoty

SPRÁVNE NÁKLADY

Sú potrebné ku správe nehnuteľnosti, stavebných zariadení a ich vybavení, náklady na dozor, ako aj hodnota správnych prác vykonávaných samotným majiteľom nehnuteľnosti. Ku správny nákladom patria rovnako aj náklady na zákonom predpísané alebo dobrovoľné kontroly ročných uzávierok, vedenia dokumentácie (agendy) a pod. Podľa odbornej literatúry sú spravidla v rozmedzí 1-3% z hrubého výnosu.

NÁKLADY NA ZHODNOTENIE NEHNUTEĽNOSTI

Tieto náklady sa stanovujú cenovou kalkuláciou stavebných prác podľa realizačnej projektovej dokumentácie odsúhlasenej vlastníkom. Hodnota týchto nákladov sa odpočíta z hrubého zisku v roku, v ktorom je predpoklad realizácie prác.

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
prevádzkové náklady	1,00 % z (985 617,51 * 1,2)	11 827,41
Náklady na údržbu		
Náklady na údržbu	1,00 % z (985 617,51 * 1,2)	11 827,41
Správne náklady		
správne náklady	1,00 % z 52 839,02	528,39
Náklady spolu:		24 183,21

Odhad straty

Odhad predpokladanej výšky straty (prípád odstúpenia nájomníka od zmluvy a podobne) uvažujem vo výške 5 % z hrubého výnosu stavby.

Odhad straty stanovíte predpokladanú výšku straty (napr. odstúpenie nájomníka od zmluvy a podobne). Odhad straty môžete určiť odhadnutým percentom z celkového hrubého výnosu stavby alebo priamym zadaním odhadovanej straty.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	5% z 52 839,02	2 641,95

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
52 839,02	24 183,21	2 641,95	26 013,86

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba kapitalizácie:	Neobmedzená
Základná úroková sadzba ECB:	$i = 0,00 \text{ %/rok}$
Miera rizika:	$r = 5,50 \text{ %/rok}$
Zaťaženie daňou z príjmu:	$d = 2,00 \text{ %/rok}$
Úroková miera:	$u = 0,00 + 5,50 + 2,00 = 7,50 \text{ %/rok}$
Kapitalizačný úrokomer:	$k = 7,50 / 100 = 0,0750$

Výnosová hodnota

$HV = (OZ / k) = 26\ 013,86 / 0,075 = 346\ 851,47 \text{ €}$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Kombinovaná metóda vychádza z váhového priemeru technickej a výnosovej hodnoty, je vhodné ju použiť tam, kde predmetná nehnuteľnosť prináša výnos. Ide o zaužívanú metódu, ktorá sa využíva aj vo vyspelých krajinách európy (SRN, Švajčiarsko a pod.), ide o metódu švajčiarskeho architekta Neageliho.

Vypočíta sa podľa vzťahu

$$VŠH = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€],$$

kde

- HV - výnosová hodnota stavieb a pozemkov [Eur],
- TH - technická hodnota stavieb [Eur],
- a - váha výnosovej hodnoty [-],
- b - váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

Za výnosovú hodnotu dosadzujeme hodnotu stavieb bez výnosu z pozemkov.

V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb a pozemkov približne rovná súčtu alebo je vyššia ako súčet technickej hodnoty stavieb a všeobecnej hodnoty pozemkov, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Technická hodnota stavieb (TH): 820 119,84 €
Výnosová hodnota (HV): 346 851,47 €

Určenie váh podľa Neageliho:
 Rozdiel:

$$R = \frac{TH - HV}{HV} * 100 = \frac{820\ 119,84 - 346\ 851,47}{346\ 851,47} * 100 = 136,45\%$$

Váha technickej hodnoty: b = 1
 Váha výnosovej hodnoty: a = 5

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

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

$$V\dot{S}H_s = \frac{(5 * 346\,851,47) + (1 * 820\,119,84)}{5 + 1} = 425\,729,53 \text{ €}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	504 373,70
Kombinovaná metóda	425 729,53

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

VŠH stavieb = 504 373,70 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Pozemky v k. ú. Holíč POPIS

Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Holíč v okrajovej polohe. Prístup k pozemkom je od obecnej spevnenej plochy. Pozemok je napojený na obecný vodovod, odkanalizovanie je riešené do obecnej kanalizácie, sú napojené na zemný plyn. Pozemky sú mierne svahovité. Sú vedené na LV č. 4320. Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené. Prístup k pozemkom je po obecnej spevnenej komunikácii.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
3781/2	zastavané plochy a nádvoria	511	511,00	1/1	511,00
3781/3	zastavané plochy a nádvoria	2091	2091,00	1/1	2091,00
3781/7	zastavané plochy a nádvoria	511	511,00	1/1	511,00
3781/8	zastavané plochy a nádvoria	440	440,00	1/1	440,00
3781/9	zastavané plochy a nádvoria	157	157,00	1/1	157,00

Spolu výmera					3 710,00
---------------------	--	--	--	--	-----------------

Obec:

Holíč

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 4,98 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	2. obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente k_S	2,20
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 2,20 * 1,00$	3,2432
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 3,2432$	16,15 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 3 710,00 \text{ m}^2 * 16,15 \text{ €/m}^2$	59 916,50 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 3781/2	8 252,65
parcelsa č. 3781/3	33 769,65
parcelsa č. 3781/7	8 252,65
parcelsa č. 3781/8	7 106,00
parcelsa č. 3781/9	2 535,55
Spolu	59 916,50

3.2.1.1.2 Pozemky EKN v k. ú. Holíč

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
922	zastavané plochy a nádvoría	129	129,00	1/1	129,00
923	zastavané plochy a nádvoría	122	122,00	1/1	122,00
Spolu výmera					251,00

Obec:

Holíč

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 4,98 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	2. obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente k_S	1,90
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 1,90 * 1,00$	2,8010
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 2,8010$	13,95 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 251,00 \text{ m}^2 * 13,95 \text{ €/m}^2$	3 501,45 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 922	1 799,55
parcela č. 923	1 701,90
Spolu	3 501,45

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

1. Stanovenie všeobecnej hodnoty na **stavbu Polyfunkčný dom súp. č. 56 na parc. č. 3781/2, garáž súp. č. 3250 na parc. č. 3781/9 s príslušenstvom a pozemkami parc. č. CKN 3781/2, 3781/3, 3781/7, 3781/8, 3781/9, parc. č. EKN 922, 923 v k. ú. Holíč, vedených na LV č. 4320**
2. zistiť prípadné závady / viaznuce na nehnuteľnosti , s nehnuteľnosťou spojené/, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú.
3. ohodnotiť závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú a upraviť príslušným spôsobom odhad ceny
4. požiadať v mene zadávateľa osoby prítomné pri obhliadke o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú im známe o stave nehnuteľnosti, ako aj o právach a záväzkoch viaznucich na nehnuteľnosti .

Odpovede:

1. všeobecná hodnota na **stavbu Polyfunkčný dom súp. č. 56 na parc. č. 3781/2, garáž súp. č. 3250 na parc. č. 3781/9 s príslušenstvom a pozemkami parc. č. CKN 3781/2, 3781/3, 3781/7, 3781/8, 3781/9, parc. č. EKN 922, 923 v k. ú. Holíč, vedených na LV č. 4320 je 568.000,- EUR**
- 2.závady / viaznuce na nehnuteľnosti , s nehnuteľnosťou spojené/, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú - nie sú

3. nakoľko nie sú závady, VŠH sa nemení.

4. údaje o stave nehnuteľnosti:

Na LV viaznu t'archy a poznámky :

Poznámka :

Poznamenáva sa, že počas trvania záložného práva sa v zmysle § 81 ods. 1 zákona č. 563/2009 Z.z. zakazuje nakladať bez súhlasu správcu dane s nehnuteľnosťou: pozemky registra 'C' parc. č. 3781/2, 3781/3, 3781/7, 3781/83781/9, pozemky registra 'E' parc. č. 922, 923 a stavbu: polyfunkčný dom s.č. 567 postavený na pozemku parc. č. 3781/2, garáž s.č.

3252 postavená na pozemku parc. č. 3781/9 v podiele 1/1 na základe rozhodnutia Daňového úradu Trnava, Hlboká 8/1 o zriadení záložného práva č. 100023440/2017 vykonateľného dňa 2.2.2017 P-58/2017 - 213/2017

Poznamenáva sa, že počas trvania záložného práva sa v zmysle § 81 ods. 1 zákona č. 563/2009 Z.z. zakazuje nakladať bez súhlasu správcu dane s nehnuteľnosťou: pozemky registra 'C' parc. č. 3781/2, 3781/3, 3781/7, 3781/83781/9, pozemky registra 'E' parc. č. 922, 923 a stavbu: polyfunkčný dom s.č. 567 postavený na pozemku parc. č. 3781/2, garáž s.č. 3252 postavená na pozemku parc. č. 3781/9 v podiele 1/1 na základe rozhodnutia Daňového úradu Trnava, Hlboká 8/1 o zriadení záložného práva č. 100223618/2017 vykonateľného dňa 13.2.2017 P-85/2017 - 281/2017

Poznamenáva sa, že počas trvania záložného práva sa v zmysle § 81 ods. 1 zákona č. 563/2009 Z.z. zakazuje nakladať bez súhlasu správcu dane s nehnuteľnosťou: pozemky registra 'C' parc. č. 3781/2, 3781/3, 3781/7, 3781/83781/9, pozemky registra 'E' parc. č. 922, 923 a stavbu: polyfunkčný dom s.č. 567 postavený na pozemku parc. č. 3781/2, garáž s.č. 3252 postavená na pozemku parc. č. 3781/9 v podiele 1/1 na základe rozhodnutia Daňového úradu Trnava, Hlboká 8/1 o zriadení záložného práva č. 100401940/2017 vykonateľného dňa 10.3.2017 P-97/2017 - 361/2017

Poznamenáva sa vyhlásenie konkurzu na majetok dlžníka: SOME SLOVAKIA, s.r.o., so sídlom Holíč, Štúrova 567/30, IČO: 36 253 251 podľa uznesenia OS Trnava č.k. 25K/13/2017 zo dňa 18.5.2017 a do funkcie správcu ustanovuje Mgr. Evu Timár Moravcovú a to na nehnuteľnosti: pozemky registra 'C' parc.č. 3781/2, 3781/3, 3781/7, 3781/8, 3781/9, pozemky registra 'E' parc. č. 922, 923 a stavby polyfunkčný dom s.č. 567 postavený na pozemku parc. č. 3781/2, garáž s.č. 3250 postavená na pozemku parc. č. 3781/9 v celosti P264/2017 - 1641/2017

Titul nadobudnutia :
Kúpna zmluva V-1164/09 zo dňa 29.7.2009 - 645/09
Zápis garáže do KN Z-828/13 - 440/13

ČASŤ C : ŤARCHY

Záložné právo v prospech Waldviertler Sparkasse von 1842 AG, Jindřichův Hradec, Klášterská 126/II, ČR podľa V-1094/09 zo dňa 16.7.2009 na stavbu - polyfunkčný dom s.č. 567 postavený na pozemku parc. č. 3781/2, pozemky registra 'C' parc. č. 3781/2, 3781/3, 3781/7, 3781/8, 3781/9 a pozemky registra 'E' parc. č. 922, 923 621/09

Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. Bratislava, Tomášikova 48, IČO: 00151653 podľa V2039/09 zo dňa 7.1.2010 na pozemky parc. č. 3781/2, 3781/3, 3781/7, 3781/8, 3781/9 zapísané v registre 'C', pozemky parc. č. 922, 923 - zapísané v registre 'E' a stavbu - polyfunkčný dom s.č. 567 postavený na pozemku parc. č. 3781/2 - 32/10

Záložné právo v prospech Daňového úradu Trnava, Hlboká č. 8/1 podľa rozhodnutia č. 100023440/2017 právoplatné dňa 17.2.2017 na pozemky registra 'C' parc. č. 3781/2, 3781/3, 3781/7, 3781/83781/9, na pozemky registra 'E' parc. č. 922, 923 a na stavbu: polyfunkčný dom s.č. 567 postavený na pozemku parc. č. 3781/2, garáž s.č. 3252 postavená na pozemku parc. č. 3781/9 v podiele 1/1 Z-324/2017 - 245/2017

Záložné právo v prospech Daňového úradu Trnava, Hlboká č. 8/1 podľa rozhodnutia č. 100223618/2017 právoplatné dňa 28.2.2017 na pozemky registra 'C' parc. č. 3781/2, 3781/3, 3781/7, 3781/83781/9, na pozemky registra 'E' parc. č. 922, 923 a na stavbu: polyfunkčný dom s.č. 567 postavený na pozemku parc. č. 3781/2, garáž s.č. 3252 postavená na pozemku parc. č. 3781/9 v podiele 1/1 Z-411/2017 - 310/2017

Záložné právo v prospech Daňového úradu Trnava, Hlboká č. 8/1 podľa rozhodnutia č. 100401940/2017 právoplatné dňa 27.3.2017 na pozemky registra 'C' parc. č. 3781/2, 3781/3, 3781/7, 3781/83781/9, na pozemky registra 'E' parc. č. 922, 923 a na stavbu: polyfunkčný dom s.č. 567 postavený na pozemku parc. č. 3781/2, garáž s.č. 3252 postavená na pozemku parc. č. 3781/9 v podiele 1/1 Z-521/2017 - 427/2017

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA**Rekapitulácia:****Stavby:**

Všeobecná hodnota kombinovanou a výnosovou metódou: 425 729,53 €
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 504 373,70 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 63 417,95 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Garáž súp. č. 3250 na parc. č. 3781/9 v k. ú. Holíč	32 710,09
Polyfunkčný dom súp. č. 567 na parc. č. 3781/2 v k. ú. Holíč	432 017,75
Oplotenie drevené	2 361,68
Murované oplotenie 1	0,00
Murované oplotenie 2	2 147,30

Plot z drôteného pletiva	1 372,53
Spevnené plochy asfaltové	25 348,41
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby	3 103,83
Vonkajšie schody z bočnej strany	1 543,74
Vonkajšie schody vstupné	447,42
Vodomerná šachta	695,47
Vodovodná prípojka	384,39
Kanalizačná prípojka	386,55
Oporný múr	1 854,53
Spolu stavby	504 373,70
Pozemky	
Pozemky v k. ú. Holíč - parc. č. 3781/2 (511 m ²)	8 252,65
Pozemky v k. ú. Holíč - parc. č. 3781/3 (2 091 m ²)	33 769,65
Pozemky v k. ú. Holíč - parc. č. 3781/7 (511 m ²)	8 252,65
Pozemky v k. ú. Holíč - parc. č. 3781/8 (440 m ²)	7 106,00
Pozemky v k. ú. Holíč - parc. č. 3781/9 (157 m ²)	2 535,55
Pozemky EKN v k. ú. Holíč - parc. č. 922 (129 m ²)	1 799,55
Pozemky EKN v k. ú. Holíč - parc. č. 923 (122 m ²)	1 701,90
Spolu pozemky (3 961,00 m²)	63 417,95
Spolu VŠH	567 791,65
Zaokrúhlená VŠH spolu	568 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 568 000,00 €

Slovom: Päťstošestdesiatosemtisíc Eur

Vo Filakove, dňa 04.04.2018

Ing. Andrea Bothová

IV. PRÍLOHY

- 1, Objednávka na vypracovanie ZP - 5 A4
- 2, Výpis z listu vlastníctva č. 4320 zo dňa 04.04.2018 - 2 A4
- 3, Kópia z katastrálnej mapy - zo dňa 04.04.2018 - 1 A4
- 4, Pečiatka projektu - vek stavby - 1 A4
- 5, Pôdorys budovy - 5 A4
- 6, Fotodokumentácia nehnuteľnosti - 2 A4

Počet strán príloh spolu : 16 A4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov tlmočníkov a prekladateľov , ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie : Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 910312.

Znalecký úkon je v denníku zapísaný pod číslom 100/2018.

.....
Ing. Andrea Bothová