

Znalec: Ing. Lucia Magulová, Ružová dolina 586, 919 01 Suchá nad Parnou
Znalec v odbore stavebníctvo
Odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností
0908 764 595, lucia.magulova@gmail.com

Zadávateľ: AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o.
Kopčianska 10
851 01 Bratislava

Číslo objednávky: Objednávka zo dňa 22.6.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

112/2023

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty obchodného strediska súp.č. 1755 s príslušenstvom na parc. č. 1470/167 a pozemku parc. č. 1470/167 v k.ú. Holíč, obec: Holíč, okres: Skalica, Trnavský kraj za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 28 (11)
Počet vyhotovení: 6

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty obchodného strediska súp.č. 1755 s príslušenstvom na parc. č. 1470/167 a pozemku parc. č. 1470/167 v k.ú. Holíč, obec: Holíč, okres: Skalica, Trnavský kraj.

2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre právny úkon - výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

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

Tento dátum je rozhodujúci najmä z hľadiska rozsahu, stavu alebo vybavenia nehnuteľností tvoriacich predmet ohodnotenia. Jeho správne určenie zásadne ovplyvňuje záver posúdenia, teda aj výslednú stanovenú všeobecnú hodnotu. Tento dátum pre účely dražby je definovaný spravidla dátumom vykonania poslednej fyzickej obhliadky nehnuteľností znalcom. Napriek písomnej výzve zadávateľa, nebola zo strany vlastníka umožnená obhliadka predmetu dražby v plnom rozsahu (bola vykonaná len obhliadka nehnuteľností z verejného priestranstva a v dohodnutom termíne 14.7.2023 o 9:00 hod. nebol predmet dražby sprístupnený dražobníkovi ani súdnemu znalcovi za účelom jeho ohodnotenia a zistenia aktuálneho stavebno-technického stavu. Na základe § 12 ods. 3 zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov ak osoba neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať aj z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Keď rozhodný dátum nie je zhodný s dátumom fyzickej obhliadky, je potrebné získať popis predmetných nehnuteľností od účastníkov konania, resp. z iných listinných dôkazov. Znalkyni bol predložený ZP 182/2009 Výskumný ústav riadenia hodnoty podniku a súdneho inžinierstva, a.s..

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 14.7.2023 - deň obhliadky

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.a Dodané zadávateľom :

Objednávka zo dňa 22.6.2023

ZP 182/2009 Výskumný ústav riadenia hodnoty podniku a súdneho inžinierstva, a.s.

5.b Získané znalcom :

Miestne šetrenie dňa 14.7.2023

Výpis z listu vlastníctva č. 5750 pre k.ú. Holíč zo dňa 7.8.2023

Informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 7.8.2023

Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

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

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

Zákon č. 65/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 160/2023, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení

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 platnom znení.

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

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 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 (katastrálny zákon) v platnom znení

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

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

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

Obyvateľstvo v obciach SR podľa Štatistického úradu Slovenskej republiky

Miera nezamestnanosti podľa www.upsvar.sk

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

7. Definície dôležitých pojmov:

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

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

Technická hodnota (TH) - Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Nehnutelnosť - je pozemok a stavba spojená so zemou pevným základom

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

Bytový dom - je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a z viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie

Byt - je miestnosť, alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

k_{cu} - koeficient vyjadrujúci vývoj cien Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficient sa určí pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok.

V prípade, že k termínu ohodnotenia neboli aktuálne indexy verejne publikované, použijú sa posledné známe

k_v - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu

k_k - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby, ak to nebolo zohľadnené v k_v . Pri výbere porovnateľného objektu s rovnakou konštrukčno-materiálovou charakteristikou hodnoteného objektu sa tento koeficient rovná 1,0.

k_M - koeficient vyjadrujúci územný vplyv Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-] podľa metodiky určenej ministerstvom.

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných v čase obhliadky.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Objednávateľ znaleckého posudku v prípade, ak osoba povinná umožniť vykonanie ohodnotenia v zmysle § 12 ods. 2 zákona č. 572/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok), v znení neskorších predpisov („ďalej len „ZDD““) odmietne sprístupniť predmet dražby, napriek písomnej výzve, ktorou bola táto osoba riadne vyzvaná v zmysle § 10 ods. 1 ZDD, požaduje ohodnotiť nehnuteľnosť podľa § 12 ods. 3 ZDD: „Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty:

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 5750 v k.ú. Holíč. List vlastníctva č. 5750 tvorí prílohu tohto znaleckého posudku. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 5750

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.	výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. poz.	Spol. nehn.
1470/167	2852	zastavaná plocha a nádvorie	16	1	1

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

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

1 - pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Stavby

Súp. č.	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
1755	1470/167	14	Obchodné stredisko		1

14 - budova obchodu a služieb

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci:

1 Lahôdky DELISA, s. r. o., Staničná 16, Holíč, PSČ 908 51, SR, IČO: 36268887

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva V-1244/09 zo dňa 11.8.2009 - 674/09

Záložné právo v prospech Daňového úradu Trnava podľa rozhodnutia č. 21397812/2015 právoplatné dňa 31.12.2015 na stavbu - obchodné stredisko s.č. 1755 postavené na pozemku parc. č. 1470/167 a pozemok parc. č. 1470/167 Z-28/2016 - 106/15

Iné údaje:

Bez zápisu

Poznámky:

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom BKS-Leasing, a.s. Bratislava, Pribinova 4, IČO: 31 644 333 a to dobrovoľnou dražbou nehnuteľností a to stavby s.č. 1755 - obchodné stredisko postavené na pozemku parc. č. 1470/167 a pozemok parc. č. 1470/167 P-219/12 - 748/12

Poznamenáva sa, že počas trvania záložného práva sa v zmysle § 81 ods. 2 zákona č. 563/2009 Z.z. zakazuje nakladať bez súhlasu správcu dane s nehnuteľnosťou: pozemkom parc. č. 1470/167 a stavbou - obchodné stredisko s.č. 1470/167 postavená na pozemku parc. č. 1470/167 v podiele v celosti na základe rozhodnutia Daňového úradu Trnava o zriadení záložného práva č. 21397812/2015 vykonateľného dňa 16.12.2015 P-4/16 - 46/16

Poznamenáva sa, že počas trvania záložného práva sa v zmysle § 81 ods. 7 zákona č. 563/2009 Z.z. zakazuje nakladať bez súhlasu správcu dane s nehnuteľnosťou: obchodné stredisko s.č. 1755 postavené na pozemku parc. č. 1470/167 a pozemok parc. č. 1470/167 na základe rozhodnutia Mesta Holíč č. 5645/2018-FIN vykonateľné dňa 17.8.2018 P-81/2019 - 677/2019

Poznamenáva sa, že počas trvania záložného práva sa v zmysle § 81 ods. 7 zákona č. 563/2009 Z.z. zakazuje nakladať bez súhlasu správcu dane s nehnuteľnosťou: obchodné stredisko s.č. 1755 postavené na pozemku parc. č. 1470/167 a pozemok parc. č. 1470/167 na základe rozhodnutia Mesta Holíč č. 6622/2020-FIN vykonateľné dňa 20.7.2020 P-169/2020 - 918/2020

C. Ťarchy:

1 Záložné právo v prospech BKS-Leasing, a.s. Bratislava, Mlynské nivy 48 podľa V-1536/09 zo dňa 28.9.2009 na pozemok parc. č. 1470/167 a stavbu - obchodné stredisko s.č. 1755 postavenú na pozemku parc. č. 1470/167 - 775/09

1 Záložné právo v prospech Mesta Holíč na základe rozhodnutia č. 3909/2013-FIN zo dňa 11.7.2013 na pozemok parc. č. 1470/167 a stavbu - obchodné centrum s.č. 1755 postavenú na pozemku parc. č. 1470/167 Z-1445/13 - 781/13

1 Záložné právo v prospech Daňového úradu Trnava podľa rozhodnutia č. 9200503/5/4404644/2013/Smu právoplatné dňa 8.11.2013 na stavbu - obchodné stredisko s.č. 1755 postavené na pozemku parc. č. 1470/167 a pozemok parc. č. 1470/167 Z-509/14 - 243/14

1 Záložné právo v prospech Mesta Holíč na základe rozhodnutia č. 7292/2014-FIN zo dňa 18.11.2014 na pozemok parc. č. 1470/167 a stavbu - obchodné centrum s.č. 1755 postavenú na pozemku parc. č. 1470/167 Z-2393/14 - 1942/14

1 Záložné právo v prospech Mesta Holíč podľa rozhodnutia č. 2256/2016-FIN právoplatné dňa 8.4.2016 na pozemok parc. č. 1470/167 a obchodné centrum s.č. 1755 postavené na pozemku parc. č. 1470/167 Z-807/2016 - 536/16

1 Záložné právo v prospech Mesta Holíč podľa rozhodnutia č. 5645/2018-Fin právoplatné dňa 17.8.2018 na obchodné stredisko s.č. 1755 postavené na pozemku parc. č. 1470/167 a na pozemok parc. č. 1470/167 Z-774/2019 - 677/2019

1 Záložné právo v prospech Mesta Holíč podľa rozhodnutia č. 6622/2020-FIN právoplatné dňa 20.7.2020 na obchodné stredisko s.č. 1755 postavené na pozemku parc. č. 1470/167 a na pozemok parc. č. 1470/167 Z-1791/2020 - 918/2020

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, vykonaná dňa 14.7.2023. Ohodnocovaná nehnuteľnosť mi pri obhliadke dňa 14.7.2023 nebola zo strany povinných osôb sprístupnená, z uvedeného dôvodu som vykonala obhliadku len formou vonkajšej obhliadky v dosahu dostupnosti (exteriér stavby). Z uvedeného dôvodu budem pri ohodnocovaní nehnuteľnosti postupovať podľa § 12 ods. 3 zákona č. 572/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok), v znení neskorších predpisov. Závery znaleckého posudku sú závislé na presnosti a úplnosti poskytnutých podkladov a informácií, ktoré neboli predmetom osobitného overovania. Fotodokumentácia bola vyhotovená znalcom dňa 14.7.2023.

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

Nakoľko mi neboli nehnuteľnosti sprístupnené k obhliadke, nemôžem vykonať porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

List vlastníctva, kópia katastrálnej mapy v zásade súhlasia so skutkovým stavom.

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

Obchodné stredisko súp. č. 1755 s príslušenstvom na parc. č. 1470/167 v k.ú. Holíč, obec: Holíč, okres: Skalica
Pozemok parc. č. 1470/167 v k.ú. Holíč, obec: Holíč, okres: Skalica

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

Neboli zistené

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

Podľa územného plánu mesta Holíč je funkčné využitie územia, v ktorom sa ohodnocované pozemky nachádzajú - plochy zariadení vyššej občianskej vybavenosti. Zdroj: <https://www.uzemneplany.sk/upn/holic/zmeny-a-doplanky-c-2/cistopis/vykres/komplexny-navrh-regulativy-rozvoja-zavazna-cast>.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Obchodné stredisko

POPIS STAVBY

Predmetom ohodnotenia je obchodné stredisko súp.č. 1755 na pozemku parc. č. 1470/167 v k.ú. Holíč, obec: Holíč, okres: Skalica.

Nakoľko mi obhliadka nehnuteľnosti nebola umožnená preberám popis do značnej miery zo ZP č. 182/2009 Výskumný ústav riadenia hodnoty podniku a súdneho inžinierstva, a.s..

Jedná sa o prevádzkovú stavbu, ktorá bola pôvodne vybudovaná ako obchodné stredisko, schopné samostatnej prevádzkovej funkcie. V roku 2009 (ZP 182/2009 Výskumný ústav riadenia hodnoty podniku a súdneho inžinierstva, a.s.) slúžila budova na potravinársku výrobu - výrobná lahôdok. Budova bola v čase obhliadky 14.7.2023 dlhodobo mimo prevádzky, nasvedčuje tomu aj fotodokumentácia z roku 2017 a 2020.

Objekt je prevažne jednopodlažný, nad časťou objektu je vybudované 2. nadzemné podlažie (v roku 2009 nebolo dokončené). Nedokončenosť stavby je na 1. NP prevažne nerealizovaný strop nad 1. NP - je zhotovený iba v časti pod 2.NP. V priestore 2. NP nie sú realizované konštrukcie v tomto rozsahu: zvislé konštrukcie - nie sú zhotovené priečky, úpravy vnútorných povrchov, schody, dvere, povrchy podláh, vykurovanie, elektroinštalácia, vodovod, kanalizácia.

Dispozičné riešenie:

Dispozičné členenie stavby po zmene účelu užívania po rekonštrukcii je nasledovné:

Administratívna a sociálna časť: kancelárie, šatne muži, ženy, umývárky muži, ženy, toalety muži, ženy s príslušnými predsieňami a chodbami, miestnosť pre upratovačku, sklad hygienických potrieb.

Výrobná časť: príprava surovín, teplá kuchyňa, studená kuchyňa, expedícia, chodby.

Skladová časť: sklady, chladiarne, mraziarne, chodby.

Technická časť: elektrorozvodňa, výmenníková stanica z diaľkového horúcovodu, strojovne chladenia a mrazenia, strojovňa vzduchotechniky, príprava TÚV a pod..

Technické riešenie:

Nosným konštrukčným systémom celého objektu je ľahký ocelový skelet s osovou vzdialenosťou rámov po 4,5 m a rozponom 18 m. V časti stavby je rozpon 4,5 m, prevažuje rozpon 18 m. Z uvedeného dôvodu je použitý rozpočtový ukazovateľ pre halu. Ocelová konštrukcia je prevažne bez stropu, strop je vyhotovený iba v časti, nad ktorou je vybudované 2. NP. Strešnú konštrukciu tvoria ocelové priehradové väzníky s opláštením tepelnoizolačnými strešnými panelmi s krytinou z hliníkového plechu. Presvetlenie vnútorného priestoru je cez oblúkové strešné svetlíky. Obvodový plášť je kombináciou murovaných omietnutých stien a tepelnoizolačných panelov s povrchom z hliníkového plechu. Okná sú prevažne plastové s izolačným dvojsklom, dvere sú prevažne drevené hladké, vyskytujú sa aj plastové, resp. plechové dvere. Podlahy sú prevažne z terazzovej dlažby.

Klmpiarske konštrukcie sú vyhotovené z pozinkovaného plechu. Schody na 2. NP nie sú zhotovené. V budove je svetelná aj motorická elektroinštalácia, rozvody vody, odkanalizovanie. Objekt je napojený na jestvujúci horúcovod, výmenníková stanica je v neohodnocovanej časti objektu. Vykurovanie je lamelovými vykurovacími telesami. Vybavenie sociálnych zariadení tvoria umývadlá, WC misy, pisoáre, sprchy, výlevka, kuchynka a pod..

Pôvodná stavba bola daná do užívania v roku 1997 (vid'. Kolaudačné rozhodnutie v prílohe ZP). V roku 2006 sa uskutočnila rozsiahla rekonštrukcia, ktorou sa zmenil účel užívania objektu lahôdkárskej výroby (zmena účelu využitia stavby nebola zapísaná na LV). Boli vybudované nové výrobné priestory použitím ľahkých montovaných stenových systémov, boli vybudované nové skladové priestory, vrátane uskladnenia potravín a výrobkov v chladiacich a mraziacich boxoch. Bolo vybudované nové sociálne zariadenie pre výrobných pracovníkov. Všetky súvisiace inštalácie sú taktiež novovybudované. Z dôvodu rozsahu vykonanej rekonštrukcie budovy stanovujem opotrebenie analytickou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 11 haly výrobné bez žeriavových dráh a bez podvesenej dopravy

KS: 1251 Priemyselné budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
50,1*19,05*0,2-14*19,05*0,2+50,1*47,05*0,2-47,05*16,97*0,5*0,2-9,5*3,47*0,5*0,2-	509,10

9,3*9*0,2	
Vrchná stavba	
50,1*19,5*3,925-14*19,05*3,925+50,1*47,05*3,925-47,05*16,97*0,5*3,925-9,5*3,47*0,5*3,925+9,3*9*3,6+23,18*18,24*3+4,66*9,18*3	12 106,20
Obstavaný priestor stavby celkom	12 615,30

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 1 530 / 30,1260 = 50,79 €/m³
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,948 (kovová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	50,1*19,05+50,1*47,05+9,3*9-47,05*16,97*0,5-9,5*3,47*0,5	2979,61	Repr. 4,05	4,05	4,05
Nadzemné	2	23,18*18,24+4,66*9,18	465,58	3,08	3,08	3,08

Priemerná zastavaná plocha: (2979,61) / 1 = 2979,61 m²

Priemerná výška podlaží: (2979,61 * 4,05 + 465,58 * 3,08) / (2979,61 + 465,58) = 3,92 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 2979,61) = 0,9281

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 3,92) = 1,3184

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia nedokončeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvků na dokonč. [%]	Cenový podiel hodnotenej nedokončenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	9,00	1,00	9,00	8,98	100	8,98	10,51
2	Zvislé konštrukcie	20,00	1,00	20,00	19,95	90	17,96	21,03
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,98	20	1,60	1,87
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	9,98	100	9,98	11,68
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	2,99	100	2,99	3,50
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,00	100	1,00	1,17
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	6,99	80	5,59	6,54
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	1,00	4,00	3,99	100	3,99	4,67
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
10	Schody	1,00	1,00	1,00	1,00	0	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	2,99	80	2,39	2,80
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,00	100	2,00	2,34
13	Okná	5,00	1,00	5,00	4,99	100	4,99	5,84
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	4,99	80	3,99	4,67
15	Vykurovanie	1,00	1,00	1,00	1,00	80	0,80	0,94
16	Elektroinštalácia	8,00	1,00	8,00	7,98	80	6,38	7,47
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00	100	1,00	1,17
18	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,00	80	0,80	0,94
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,00	80	0,80	0,94
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00

21	Ohrev teplej vody	1,00	1,00	1,00	1,00	100	1,00	1,17
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	1,00	2,00	2,00	100	2,00	2,34
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
25	Ostatné	7,00	1,00	7,00	6,99	100	6,99	8,18
	Ďalšie konštrukcie							
26	Vnútorne keramické obklady	-	-	0,20	0,20	100	0,20	0,23
	Spolu	100,00		100,20	100,00		85,43	100,00

Rozostavanosť stavby: 85,43 %

Nedokončenosť stavby: 14,57 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 100,20 / 100 = 1,0020$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$

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

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

$VH = 50,79 \text{ €/m}^3 * 3,584 * 1,0020 * 0,9281 * 1,3184 * 0,948 * 0,95$

$VH = 200,9962 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Obchodné stredisko	1997	26	54	80	32,50	67,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$200,9962 \text{ €/m}^3 * 12615,30 \text{ m}^3$	2 535 627,36
Nedokončenosť	-14,57 % z 2 535 627,36	-369 440,91
Východisková hodnota nedokončenej stavby		2 166 186,46
Technická hodnota	67,50 % z 2 166 186,46 €	1 462 175,86

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Prípojka vody

Prípojka vody z uličného rozvodu je vedená cez vodomernú šachtu s meraním - PVC potrubím celkovej dĺžky 32 m. Vyhotovená bola v roku 1997. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod

Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)

Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC

Položka: 1.1.c) Prípojka vody DN 50 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1320/30,1260 = 43,82 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 32 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	1997	26	24	50	52,00	48,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$32 \text{ bm} * 43,82 \text{ €/bm} * 3,584 * 0,95$	4 774,35
Technická hodnota	$48,00 \% \text{ z } 4 774,35 \text{ €}$	2 291,69

2.2.2 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta je betónová rozmerov 2*2*1,5 m s osadenou vodomernou zostavou. Vyhotovená bola v roku 1997. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, ocel'ový poklop, vrátane vybavenia
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $2*2*1,5 = 6 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1997	26	24	50	52,00	48,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,584 * 0,95$	5 194,43
Technická hodnota	$48,00 \% \text{ z } 5 194,43 \text{ €}$	2 493,33

2.2.3 Prípojka splaškovej kanalizácie

Prípojka kanalizácie je z PVC rúr DN 200 mm, dĺžky 5 m. Vyhotovená bola v roku 1997. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1010/30,1260 = 33,53 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka splaškovej kanalizácie	1997	26	24	50	52,00	48,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	5 bm * 33,53 €/bm * 3,584 * 0,95	570,81
Technická hodnota	48,00 % z 570,81 €	273,99

2.2.4 Prípojka dažďovej kanalizácie

Prípojka dažďovej kanalizácie zo strechy je z PVC potrubia DN 200 mm o celkovej dĺžke 12 m. Vyhotovená bola v roku 1997. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1010/30,1260 = 33,53 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 12 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka dažďovej kanalizácie	1997	26	24	50	52,00	48,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	12 bm * 33,53 €/bm * 3,584 * 0,95	1 369,96
Technická hodnota	48,00 % z 1 369,96 €	657,58

2.2.5 Prípojka NN

Objekt je napojený zemným káblom AYKY 3*240 dĺžky 66 m z rozvodnej skrine v areáli. Prípojka bola vyhotovená v roku 1997. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.2. NN rozvody
Položka: 7.2.c) kábel Al 3*185 - 240 mm*mm - v zemi
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1130/30,1260 = 37,51 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 66 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka NN	1997	26	24	50	52,00	48,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$66 \text{ bm} * 37,51 \text{ €/bm} * 3,584 * 0,95$	8 429,13
Technická hodnota	48,00 % z 8 429,13 €	4 045,98

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Obchodné stredisko	2 166 186,46	1 462 175,86
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody	4 774,35	2 291,69
Vodomerná šachta	5 194,43	2 493,33
Prípojka splaškovej kanalizácie	570,81	273,99
Prípojka dažďovej kanalizácie	1 369,96	657,58
Prípojka NN	8 429,13	4 045,98
Celkom za Vonkajšie úpravy	20 338,68	9 762,57
Celkom:	2 186 525,14	1 471 938,43

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované obchodné stredisko sa nachádza v zastavanom území mesta Holíč, k.ú. Holíč, okres Skalica. Mesto Holíč má približne 11 170 obyvateľov a nachádza sa na severnom okraji Záhorskej nížiny Má veľmi dobré cestné a železničné spojenie s okolím, krajským mestom aj hlavným mestom SR. Okresné mesto Skalica je vzdialené 7 km, Bratislava 78 km, Hodonín 4 km. Ohodnocované obchodné stredisko je situované priemyselnej lokalite v okrajovej časti mesta. Do užívania bolo dané v roku 1997. Do centra mesta je to cca 10 minút pešou chôdzou. V meste sa nachádza základná a rozšírená občianska vybavenosť: materské, základné a stredné školy, hotely, športoviská, zdravotné stredisko, dom s opatrovateľskou službou, klub dôchodcov, banky, pošta, sieť obchodov a služieb. Byt sa nachádza na prízemí. Dopyt po porovnateľných nehnuteľnostiach je v rovnováhe s ponukou, resp. mierne nižší. Stavba nie je zaťažená nadmerným hlukom alebo prášnosťou, je dlhodobo nevyužívaná. Konfliktne skupiny obyvateľstva neboli počas obhliadky zaznamenané.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Predmetom ohodnocovania je obchodné stredisko, ktoré bolo v čase obhliadky dlhodobo nevyužívané. Po rekonštrukcii v roku 2006 bolo využívané ako výrobná lahôdok. Zmena účelu využitia nebola zapísaná na LV.

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

Na LV č. 5750 sú zapísané poznámky a evidované ťarchy vid' LV č. 5750 v prílohe znaleckého posudku.

Na nehnuteľnosť sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva, čo má vplyv na všeobecnú hodnotu ohodnocovanej nehnuteľností a jej predajnosť. Pozemok je prístupný z pozemku vo vlastníctve iného subjektu bez zapísaného vecného bremena. Žiadne iné riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú znalkyni známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,2

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie 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 diferenciacie:

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	III.	0,200	30	6,00
	časť obce vhodná k bývaniu situovaná na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	III.	0,200	8	1,60
	nehuteľnosť vyžaduje opravu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	III.	0,200	7	1,40
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,200	6	1,20
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
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	III.	0,200	7	1,40

	železnica a autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,200	10	2,00
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
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	III.	0,200	4	0,80
	bežný prenájom nehnuteľností				
19	Názor znalca	III.	0,200	20	4,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	44,42

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 44,42 / 180$	0,247
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 1\,471\,938,43 \text{ €} * 0,247$	363 568,79 €

3.2 POZEMKY

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v okrajovej časti mesta Holíč, k.ú. Holíč. Pozemok je rovinný, zastavaný stavbou obchodného strediska. Pozemok je prístupný po verejnej komunikácii, bezprostredný prístup na pozemok je z pozemku vo vlastníctve iného subjektu bez zapísaného vecného bremena. Na pozemku sú dostupné inžinierske siete - voka, kanalizácia a elektrina z verejných sietí.

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemok

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1470/167	zastavaná plocha a nádvorie	2852,00	1/1	2852,00

Obec:

Holíč

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 60,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 39,83 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	0,95
k_v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95

k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,25
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie</i>	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,95 * 0,95 * 1,00 * 1,00 * 1,25 * 1,00 * 0,90$	1,0153
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 39,83 \text{ €/m}^2 * 1,0153$	40,44 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 1470/167	$2\,852,00 \text{ m}^2 * 40,44 \text{ €/m}^2 * 1/1$	115 334,88
Spolu		115 334,88

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty obchodného strediska súp.č. 1755 s príslušenstvom na parc. č. 1470/167 a pozemku parc. č. 1470/167 v k.ú. Holíč, obec: Holíč, okres: Skalica, Trnavský kraj.

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou poloh. diferenciácie: 363 568,79 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

Pozemky:

Všeobecná hodnota pozemkov stanovená metódou poloh. diferenciácie: 115 334,88 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu obhliadky, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Obchodné stredisko	361 157,44
Vonkajšie úpravy	
Prípojka vody	566,05
Vodomerná šachta	615,85
Prípojka splaškovej kanalizácie	67,68
Prípojka dažďovej kanalizácie	162,42
Prípojka NN	999,36
Spolu za Vonkajšie úpravy	2 411,35
Spolu stavby	363 568,79
Pozemky	
Pozemok - parc. č. 1470/167 (2 852 m ²)	115 334,88
Všeobecná hodnota celkom	478 903,67
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	479 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyristosedemdesiatdeväťtisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Na LV č. 5750 sú zapísané poznámky a evidované t'archy vid'. LV č. 5750 v prílohe znaleckého posudku.

Na nehnuteľnosť sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva, čo má vplyv na všeobecnú hodnotu ohodnocovanej nehnuteľností a jej predajnosť. Pozemok je prístupný z pozemku vo vlastníctve iného subjektu bez zapísaného vecného bremena. Žiadne iné riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú znalkyni známe.

V Suchej nad Parnou, dňa 10.08.2023

Ing. Lucia Magulová

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z listu vlastníctva č. 5750 k.ú. Holíč zo dňa 4.8.2023
2. Katastrálna mapa zo dňa 4.8.2023
3. Kolaudačné rozhodnutie
4. Pôdorys 1.NP, pôdorys 2.NP, rez
5. Fotodokumentácia

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 206 Skalica
Obec : 504378 Holič
Katastrálne územie : 816728 Holič

Dátum vyhotovenia : 7.8.2023
Čas vyhotovenia : 9:46:28
Údaje platné k : 4.8.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5750

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1470/167	2852	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1755 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1470/167							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1755	1470/167	14	obchodné stredisko		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

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

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Lahôdky DELISA, s. r. o., Staničná 16, Holíč, PSČ 908 51, SR, IČO: 36268887	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V-1244/09 zo dňa 11.8.2009 - 674/09 Záložné právo v prospech Daňového úradu Trnava podľa rozhodnutia č. 21397812/2015 právoplatné dňa 31.12.2015 na stavbu - obchodné stredisko s.č. 1755 postavené na pozemku parc. č. 1470/167 a pozemok parc. č. 1470/167 Z-28/2016 - 106/15	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom BKS-Leasing, a.s. Bratislava, Pribinova 4, IČO: 31 644 333 a to dobrovoľnou dražbou nehnuteľností a to stavby s.č. 1755 - obchodné stredisko postavené na pozemku parc. č. 1470/167 a pozemok parc. č. 1470/167 P-219/12 - 748/12	-
	Poznamenáva sa, že počas trvania záložného práva sa v zmysle § 81 ods. 2 zákona č. 563/2009 Z.z. zakazuje nakladať bez súhlasu správcu dane s nehnuteľnosťou: pozemkom parc. č. 1470/167 a stavbou - obchodné stredisko s.č. 1470/167 postavená na pozemku parc. č. 1470/167 v podiele v celosti na základe rozhodnutia Daňového úradu Trnava o zriadení záložného práva č. 21397812/2015 vykonateľného dňa 16.12.2015 P-4/16 - 46/16	-
	Poznamenáva sa, že počas trvania záložného práva sa v zmysle § 81 ods. 7 zákona č. 563/2009 Z.z. zakazuje nakladať bez súhlasu správcu dane s nehnuteľnosťou: obchodné stredisko s.č. 1755 postavené na pozemku parc. č. 1470/ 167 a pozemok parc. č. 1470/167 na základe rozhodnutia Mesta Holíč č. 5645/2018-FIN vykonateľné dňa 17.8.2018 P-81/2019 - 677/2019	-
	Poznamenáva sa, že počas trvania záložného práva sa v zmysle § 81 ods. 7 zákona č. 563/2009 Z.z. zakazuje nakladať bez súhlasu správcu dane s nehnuteľnosťou: obchodné stredisko s.č. 1755 postavené na pozemku parc. č. 1470/ 167 a pozemok parc. č. 1470/167 na základe rozhodnutia Mesta Holíč č. 6622/2020-FIN vykonateľné dňa 20.7.2020 P-169/2020 - 918/2020	-

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

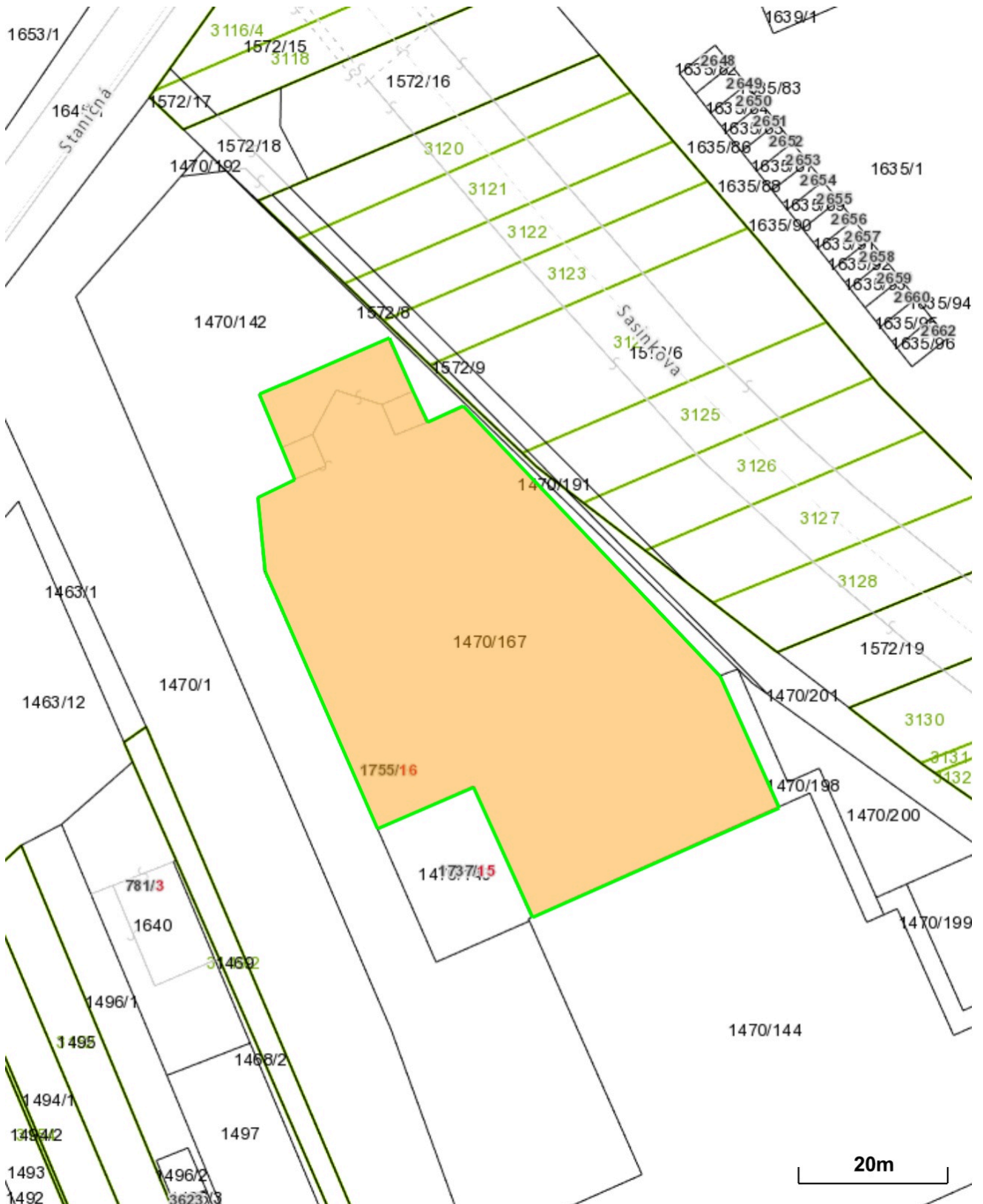
ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech BKS-Leasing, a.s. Bratislava, Mlynské nivy 48 podľa V-1536/09 zo dňa 28.9.2009 na pozemok parc. č. 1470/167 a stavbu - obchodné stredisko s.č. 1755 postavenú na pozemku parc. č. 1470/167 - 775/09
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Mesta Holíč na základe rozhodnutia č. 3909/2013-FIN zo dňa 11.7.2013 na pozemok parc. č. 1470/167 a stavbu - obchodné centrum s.č. 1755 postavenú na pozemku parc. č. 1470/167 Z-1445/13 - 781/13
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Daňového úradu Trnava podľa rozhodnutia č. 9200503/5/4404644/2013/Smu právoplatné dňa 8.11.2013 na stavbu - obchodné stredisko s.č. 1755 postavené na pozemku parc. č. 1470/167 a pozemok parc. č. 1470/167 Z-509/14 - 243/14
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Mesta Holíč na základe rozhodnutia č. 7292/2014-FIN zo dňa 18.11.2014 na pozemok parc. č. 1470/167 a stavbu - obchodné centrum s.č. 1755 postavenú na pozemku parc. č. 1470/167 Z-2393/14 - 1942/14
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Mesta Holíč podľa rozhodnutia č. 2256/2016-FIN právoplatné dňa 8.4.2016 na pozemok parc. č. 1470/167 a obchodné centrum s.č. 1755 postavené na pozemku parc. č. 1470/167 Z-807/2016 - 536/16
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Mesta Holíč podľa rozhodnutia č. 5645/2018-Fin právoplatné dňa 17.8.2018 na obchodné stredisko s.č. 1755 postavené na pozemku parc. č. 1470/167 a na pozemok parc. č. 1470/167 Z-774/2019 - 677/2019
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Mesta Holíč podľa rozhodnutia č. 6622/2020-FIN právoplatné dňa 20.7.2020 na obchodné stredisko s.č. 1755 postavené na pozemku parc. č. 1470/167 a na pozemok parc. č. 1470/167 Z-1791/2020 - 918/2020

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Parcela registra C, 1470/167

Trnavský > Skalica > Holíč > k.ú. Holíč



OKRESNÝ ÚRAD V SKALICI
- odbor životného prostredia, ul.D.Jurkoviča, Skalica -

K.j.1267/97 - Žu.
vybavuje: Žúrková

v Skalici dňa 5.12.1997

Toto rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť
a je vykonateľné dňom
Okresný úrad v Skalici, odbor životného
prostredia dňa
podpis

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

žiadateľ	EMKO DISKONT s.r.o.
adresa	Lúčky 15, HOLÍČ

požiadala dňa 29.10.1997 Okresný úrad v Skalici, odbor životného
prostredia o vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu:

" OBCHODNÉ STREDISKO - predajná časť "

Okresný úrad Skalica, odbor životného prostredia Skalica ako
príslušný stavebný úrad v zmysle § 117. zákona č.50/1976 Zb.o
zemnom plánovaní a stavebnom poriadku /stavebný zákon/, v znení
zákona č.103/1990 Zb., v znení zákona č.262/1992 Zb., zákona č.
29/1997 Zb., podľa zákona č. 221/1996 Z.z. a č.222/1996 Z.z.
osúdil návrh a podľa § 82 odst.1 stavebného zákona v znení jeho
povel

p o v o ľ u j e u ž í v a n i e s t a v b y

" OBCHODNÉ STREDISKO - predajná časť "

Stavba obsahuje:

Ide o obchodné centrum, ktoré je riešené ako prístavba k
existujúcemu objektu firmy. Touto prístavbou bola vytvorená
predajná hala, ktorá je vizuálne delená na jednotlivé predajné
seky. Zastavaná plocha obchodného strediska (predajnej časti) je
197 m².

Pre užívanie stavby stavebný úrad určuje podľa § 82 ods. 2 stavebného zákona a § 4 vyhl. č. 85/1976 Zb. v znení jej noviel tieto podmienky: Stavba nesmie byť užívaná v rozpore s týmto kolaudačným rozhodnutím.

Kolaudačné rozhodnutie je podľa § 82 ods. 3 stavebného zákona zároveň osvedčením, že stavba je schopná na užívanie a prevádzku.

O d ō v o d n e n i e

Stavebný úrad preskúmal návrh pri ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 10.11.1997.

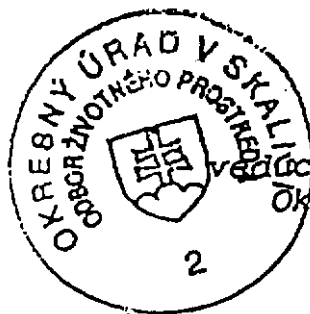
Užívaním stavby nebude ohrozený život ani zdravie osôb ani životné prostredie. Zistené drobné nedostatky nebránia riadnemu a nerušenému užívaniu stavby, a preto bolo užívanie stavby povolené ešte pred ich odstránením. Na kolaudačnom konaní sa vyjadrili tieto doknuté orgány štátnej správy:

- Okresný úrad v Skalici, odbor požiarnej ochrany,
- Okresný úrad v Skalici, štátny okresný hygienik.

P o u č e n i e

Podľa § 54 zákona č. 71/1976 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia na Okresnom úrade v Skalici, odbore životného prostredia, ul. D. Jurkoviča, Skalica.

V zmysle zákona č. 145/95 Zb. sa žiadateľovi vyrubuje správny poplatok vo výške 300,- Sk.



Jana Greššová
Ing. Jana Greššová
vedúca odboru životného prostredia
Okresného úradu v Skalici

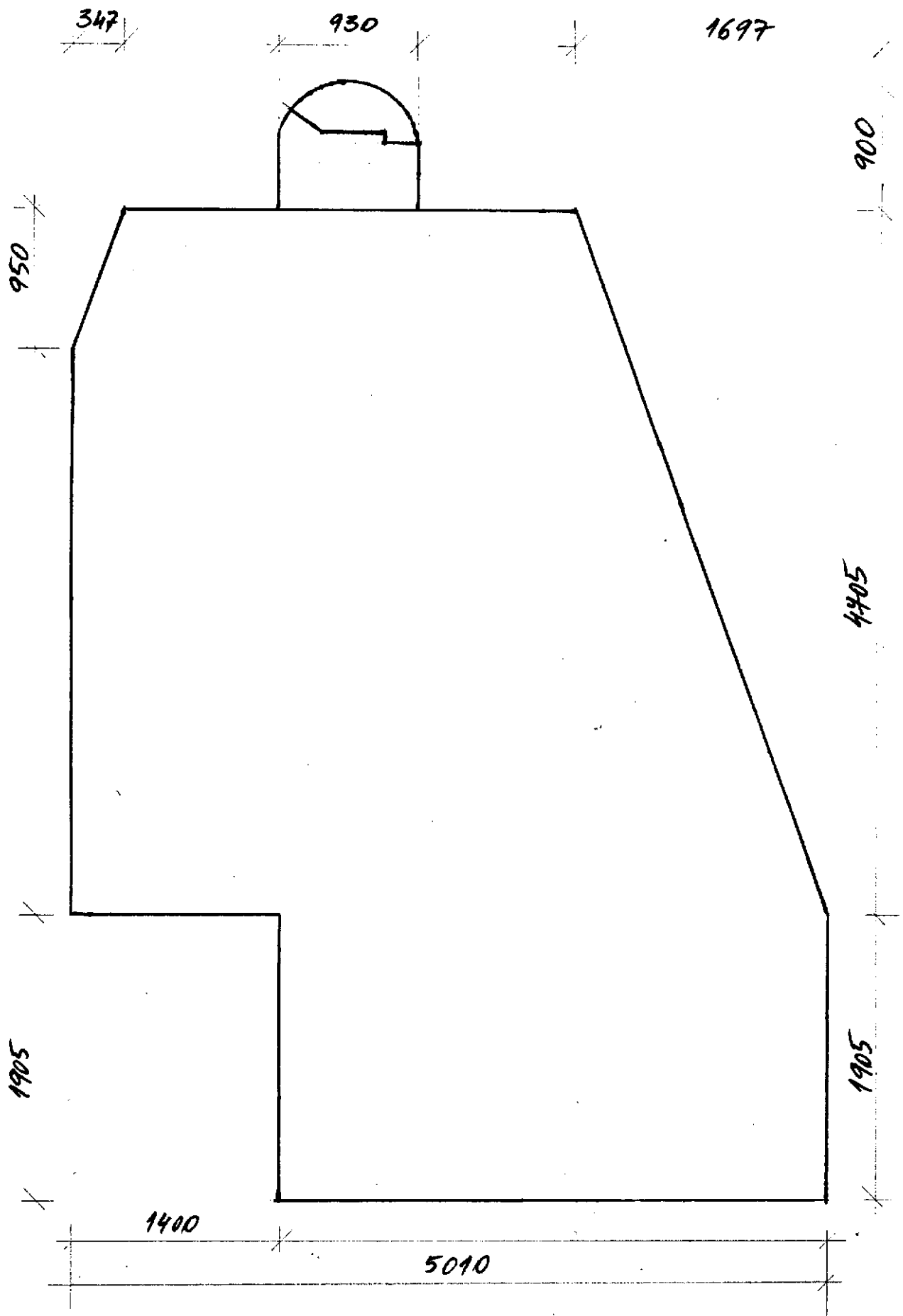
Doručí sa:

EMKO DISKONT s.r.o., Lúčky 15, Holíč
ku spisu

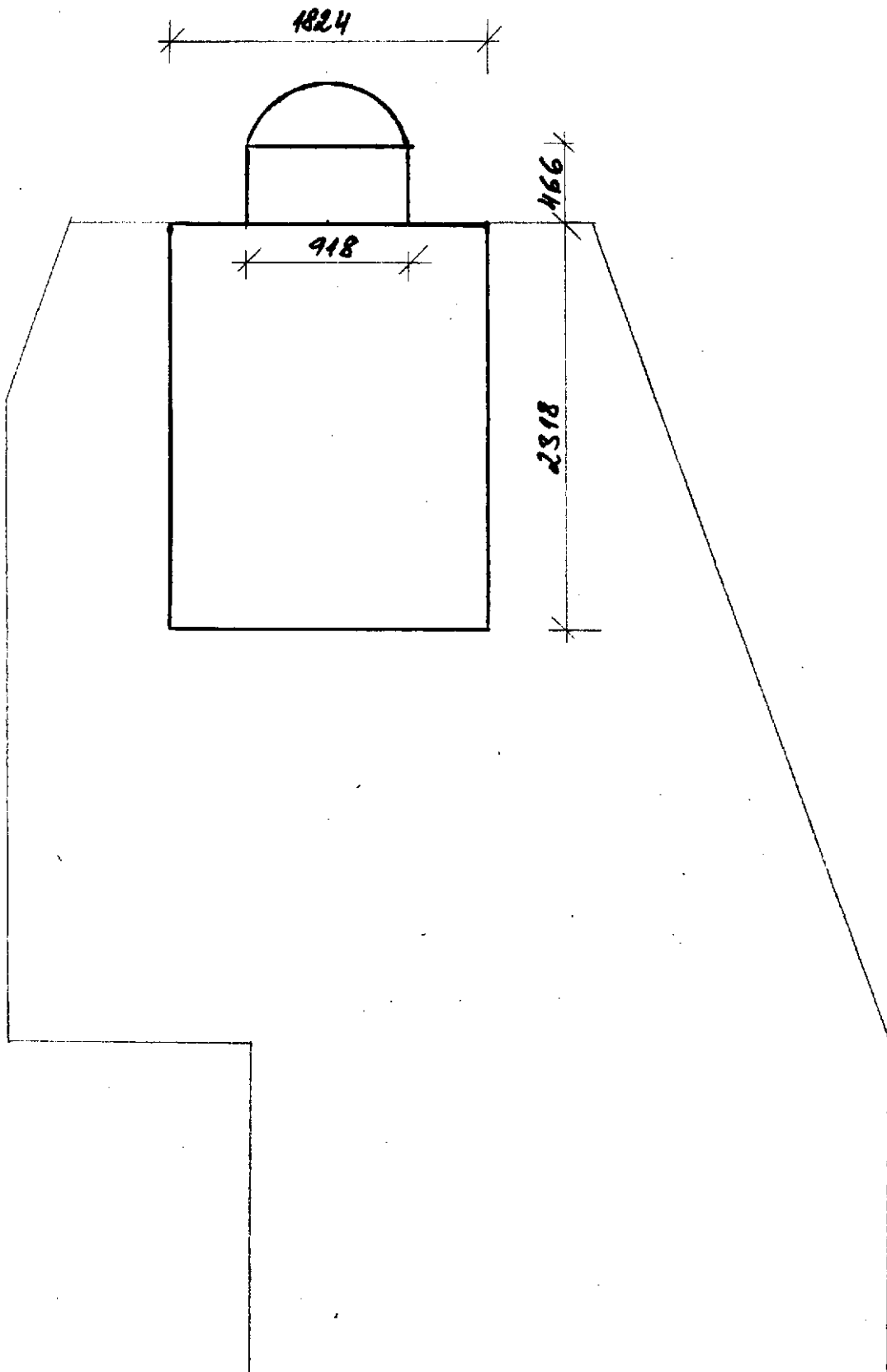
Oznámi sa:

Mesto Holíč - primátor

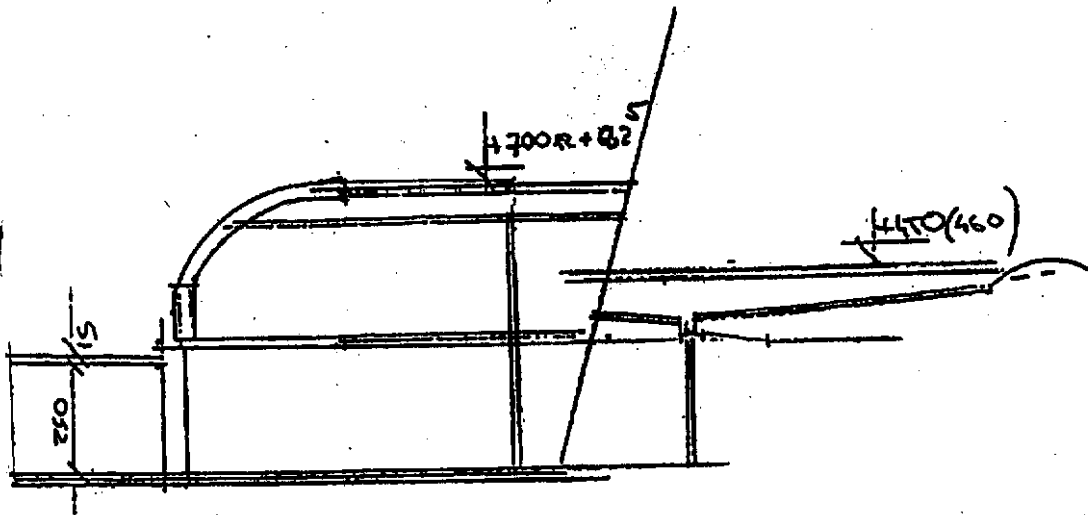
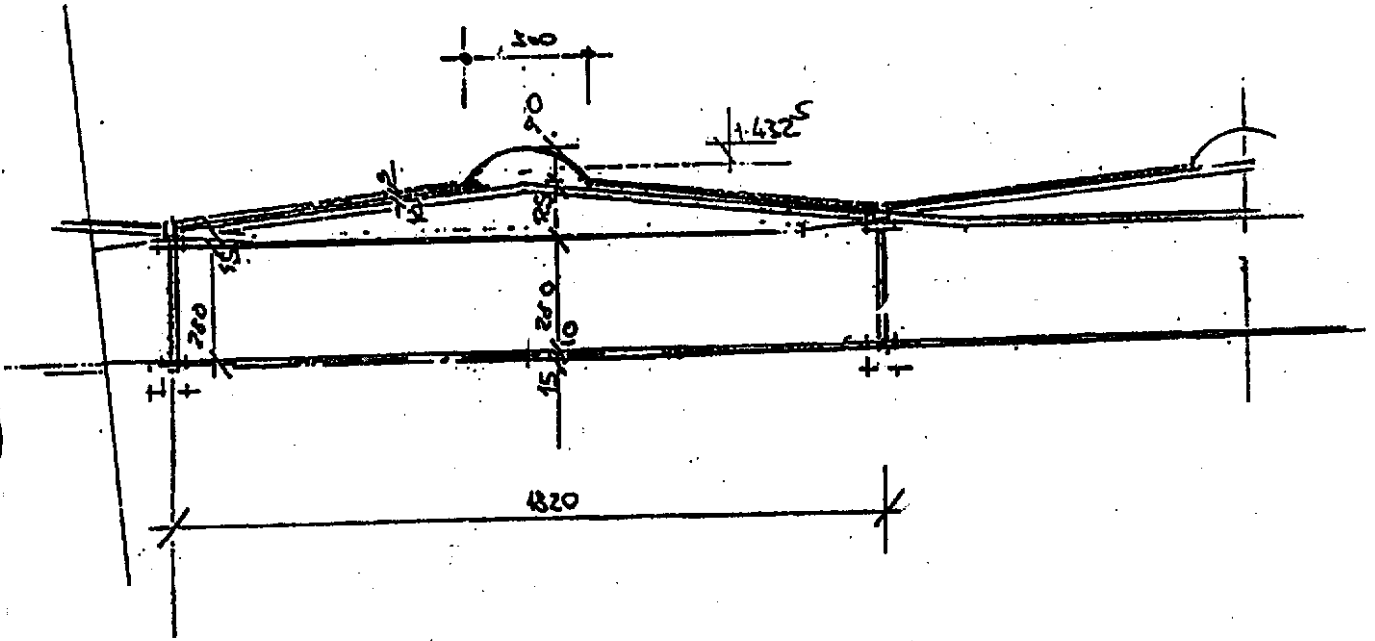
PODARYS 1.4P



PODORYS 2. NP



REZ OBJEKTOM



Fotodokumentácia z obhliadky dňa 14.7.2023



Fotodokumentácia poskytnutá zadávateľom ZP z roku 2022





V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo (37 00 00) a odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností (37 09 00), pod evidenčným číslom 915419.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 112/2023.

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

Ing. Lucia Magulová
znalec