Znalec: meno, miesto výkonu, evidenčné číslo

Ing. Ján Piskla,Jozefa Závodského 2589, 90501 Senica, 0903433928, Senica, Ev.č.912744

Zadávateľ: Mgr.Ing. Pavol Korytár, Sladovnícka 13 , 917 01 Trnava

Číslo spisu (objednávky):25K/2/2007 S 1138 8/2019

**ZNALECKÝ POSUDOK**

číslo 8/2019

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených v LV č. 6035 ako stavba -Administratívna budova VVZ , bez s.č. na p.č. 8522/21 a pozemok p.č. 8522/21 pre k.ú. , obec a okres Trnava pre účel speňaženia majetku v konkurze.

Počet listov (z toho príloh): ( )

Počet odovzdaných vyhotovení:3

## I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených v LV č. 6035 ako stavba -Administratívna budova VVZ , bez s.č. na p.č. 8522/21 a pozemok p.č. 8522/21 pre k.ú. , obec a okres Trnava pre účel speňaženia majetku v konkurze.

2. Účel znaleckého posudku:

Konkurzné konanie č. 25K/2/2007 S 1138.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 24.2.2019

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 24.2.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

Objednávka-ústna.

Kolaudačné rozhodnutie zn.výst.4458/80/KL z 13.11.1980

Projektová dokumentácia v čiastočnom rozsahu (pôdorysy, rezy)

b) Podklady získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6035. k. ú.Trnava zo dňa 24.2.2019, vytvorený cez katastrálny portál

Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č.8522/21 k. ú.Trnava zo dňa 24.2.2019, vytvorená cez katastrálny portál

Zameranie a nákres skutkového stavu

Fotodokumentácia

Údaje z internetu [www.reality.sk](file:///C:\HYPO_NET\Posudky\www.reality.sk); [www.topreality.sk](file:///C:\HYPO_NET\Posudky\www.topreality.sk); wwwtrh.sk; [www.nehnuteľnosti.sk](file:///C:\HYPO_NET\Posudky\www.nehnuteľnosti.sk); [www.nbs.sk](file:///C:\HYPO_NET\Posudky\www.nbs.sk); [www.upsvar.sk](file:///C:\HYPO_NET\Posudky\www.upsvar.sk)

6. Použité právne predpisy a literatúra:

* Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
* Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
* Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
* Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
* Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
* Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
* Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnej povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
* Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
* Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
* STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
* Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2019.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

žiadne.

## 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.

a1) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota (TH)

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

a2) Stanovenie všeobecnej hodnoty:

Všeobecná hodnota stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

1. Metóda porovnávania
2. Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
3. Metóda polohovej diferenciácie

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použijem metódu polohovej diferenciácie, lebo na inú metódu nie je dostatok a hlavne relevantných údajov.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

VŠHS = TH \* kPD [€],

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

kPD – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou

a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:



kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],

TH – technická hodnota stavieb [€],

a – váha výnosovej hodnoty [–],

b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [–].

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

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

VŠHS = M . VŠHMJ [€]

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

VŠHMJ - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m2.

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.

Hlavné faktory porovnávania:

a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),

b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),

c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Všeobecná hodnota pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

1. Metóda porovnávania
2. Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
3. Metóda polohovej diferenciácie

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Vybral som metódu polohovej diferenciácie z dôvodu , že pre iné metódy nie je dostatok a hlavne relevantných údajov.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

VŠHPOZ = M \* (VHMJ  \* kPD) [€],

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VHMJ   - východisková hodnota na 1 m2 pozemku

kPD - koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

VŠHPOZ = M . VŠHMJ [€]

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m2,

VŠHMJ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m2.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m2 pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

1. ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
2. polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
3. fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu



kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

a3) Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb:

Použité 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 platných pre 1. štvrťrok 2019.

Východisková hodnota (VH) stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:

VH = M . (RU . kCU . kV . kZP . kVP . kK . kM ) [€],

kde: VH - východisková hodnota,

M – počet merných jednotiek,

RU - rozpočtový ukazovateľ podľa použitej metodiky v cenovej úrovni 4. štvrťroka 1996,

kCU - koeficient vyjadrujúci nárast cien stavebných prác a materiálov medzi obdobím 4. štvrťroka 1996 a 1. štvrťroka 2019,

kV - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu,

kZP - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby,

kVP - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby,

kK - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky,

kM - koeficient vyjadrujúci územný vplyv.

Pri stanovení východiskovej hodnoty sa poškodenie alebo nedokončenie stavby zohľadňuje percentuálnym odhadom dokončenia jednotlivých konštrukcií a vybavení stavby.

Technická hodnota (TH) stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:

TH = VH – HO alebo: TH = VH(TS/100) [€]

kde: TH – technická hodnota stavby [€],

VH – východisková hodnota stavby [€],

HO – hodnota zodpovedajúca výške opotrebenia stavby [€],

TS – technický stav stavby [%].

Technický stav stavby (TS) – je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby:

TS = 100 – O

kde O – opotrebenie stavby [%]

Vybral som metódu polohovej diferenciácie z dôvodu , že pre iné metódy nie je dostatok a hlavne relevantných údajov.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 6035 v k.ú. Trnava. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

Parcela 8440/9 -zastavané plochy a nádvoria vo výmere 35 m2 v intraviláne

Parcela 8522/21 -zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1311 m2 v intraviláne

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 1833/2018

Stavby

Administratívna budova VVZ bez s.č. na parc.č. 8522/21

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 1833/2018

B. Vlastníci:

Celkom vlastníkov 1

1 TAZ, a.s., v likvidácii, Coburgova 84, Trnava,SR

IČO:

Spoluvlastnícky podiel 1/1,

Poznámka

49/ Na pozemky par.č. 8440/2, 8522/21 a admin. budovu VVz na par.č. 8522/21- Exekučný

príkaz č. EX 202/99 a EX 203/99 zo dňa 7.7.1999 na vykonanie exekúcie predajom

nehnuteľností v prospech oprávneného- VZ Sociálna poisťovňa, pobočka Trnava-

/exekútorský úrad Trnava, súdny exekútor- JUDr.P.Juhás/- v.z. 2336/99,- 2738/99,- 4025/14,

- 4175/14,- 4319/14

Sp.zn.: 3K 105/99 uznesenie o vyhlásenie KONKURZU zo dňa 21.12.1999. KS v Bratislavev.

z.78/2000

P2 3/02- Na nehnuteľnosti : parcely č. 8673/3, 8522/20, 8522/21, 8380/1-športový areál -

č.k.68 CBI 10/00,návrh na vydanie predbežného opatrenia zákazu nakladania s

nehnuteľnosťami. Podané na KS Bratislava 30.1.2002, žalobca:TAZ š.p.v likvidácii,

Trnava, Paulínska 20,

žalovaný: TAZ a.s. v likvidácii, Trnava, Coburgova 84 - v.z. 422/06, v.z. 1463/09,- 3690/14,-

4180/14,- 4491/14,- 7739/14

Z 1991/02: Na parc.č. 8673/3, 8522/20, 8522/21- admin.budova VVZ -OS Trnava 13C 279/99-

65- Uznesenie- predbežné opatrenie zo dňa 14.12.1999-zákaz nakladania s

nehnuteľn.,žalobca:TAZ š.p. v likvidácii, Uznesenie OS Trnava 13C 179/99-176

právoplat.31.10.2001- prerušenie konania do právopl.ukončenia veci č.k. 3K 105/99- v.z.

4486/02, v.z.1463/09

- Poznamenáva sa vyhlásenie konkurzu na základe Uznesenia Krajského súdu v Bratislave

sp.zn: 3 K 105/99 zo dňa 21.12.1999- v.z.5404/07

P1 67/08- Na nehnuteľnosť: administratívnu budovu bez s.č. na pozemku s parc.č.

8522/21 a pozemok parc.č. 8522/21 - , Poznamenáva sa vyhlásenie konkurzu na majetok

dlžníka na základe Uznesenia Okresného súdu Trnava č.k. 25K/2/2007 -70 právoplatné dňa

5.10.2007,- v.z. 5297/08, v.z. 1463/09

Z 4892/12 Okresný súd Trnava, Uznesenie 25K/2/2007-823 právoplatné dňa 04.01.2008 o

výmene správcu - v.z. 6276/12

P 214/14 - na p.č.8522/21, 5671/96, stavbu na p.č.8522/21 - Uznes. 13C 279/99-65 zo dňa

14.12.1999, zákaz akéhokoľvek nakladania s nehn. až do doby ukončenia veci Okresného

súdu Trnava č.k. 13C 279/99 - č.z. 977/14,- 3690/14,- 4025/14,- 4175/14,- 4319/14,- 4491/14,-

7739/14

Titul nadobudnutia

NA BUDOVY NA PAR.C.8380/2,8380/12-ROZHODNUTIE O URCENI S.C. VC/A-75 USVV

62/97 KR ZO DNA;2.4.1997 A NA PAR.C.8380/13-ROZHODNUTIE O URCENI S.C. VC/A-75

USVV 63/97 KR ZO DNA;2.4.1997

ZIADOST O ZAPIS-VYPIS Z OBCHODNEHO REGISTRA C.KO-14.344/96,VLOZKA C.5444/K

NA PAR.C.8598/56-PRIECNU LOD,SKLAD, P.C.8598/57 A 8598/76- KUPNA ZMLUVA V

434/97 ZO DNA;16.5.1997

ZMENA NAZVU VLASTNIKA- VYPIS Z OBCHODNEHO REGISTRA C.I-9515/97 VLOZKA

C.20312/B ZO DNA 24.11.1997

NA P.C.8571/7, 8598/105, 8598/74- V 801/98- KUPNA ZMLUVA ZO DNA 25.3.1998

Žiadosť o zmenu - Výpis z obchodného registra č. KO-2732/98, vložka č.10064/T.

Na s.č.5686 na par.č.1635/109- N 278/99 NZ 273/99- Osvedčenie o vydržaní zo dňa

15.3.1999

Na zravotné stredisko s.č.7334 na parc.č.8616/2-Stanovisko

N.z.1024/OTMaR/2000/Be Ministerstva pre správu a privatizáciu nár.majetku zo dňa

13.11.2001,listina ÚSVV 205/01 Kr zo dňa 24.10.2001,geom.pl.146/2001

Žiadosť o zmenu- Výpis z obchodného registra č. KO-17/2003, Vložka č.:10064/T zo dňa

7.1.2003

Na par.č. 8598/165 a dielňu s.č. 5454 - Mesto Trnava, Rozhodnutie o určení s.č. OOaVS -

OÚ/1134/05-4035/05 zo dňa 27.1.2005, geometrický plán č. 160/2004- v.z. 402/05

Titul nadobudnutia LV

NA OBYTNY DOM S.C.6014-ROZHODNUTIE O URCENI S.C. VNUT./75/93, KOLAUDACNE ROZHODNUTIE VYST.4056/1977

A ZAPIS O ODOVZDANI A PREVZATI

VYHLASENIE V 562/96

ZMLUVA O ZANIKU VECNEHO BREMENA V 989/96

ZMLUVA O ZANIKU VECNEHO BREMENA V 990/96

ZIADOST O ZAPIS-GEOM.PLAN C.11854278-262/96

ZIADOST O ZAPIS-GEOM.PLAN C.11854278-195/96

C. Ťarchy:

všetko por.č.:1

51/ Na par.č.8440/9, : č.j. eú/1791/99/Ká rozhodn.o určení záložn.práva zo dňa 13.7.1999, právoplatné 13.8.1999.

Zákaz nakladania s nehnuteľnosťami bez súhlasu správcu dane. Mesto Trnava.- v.z. 3553/99, 4500/09,-

3690/14,- 4025/14,- 4175/14,- 4180/14,- 4319/14,- 4491/14,- 7739/14

52/ Na par.č.8440/9 : č.j. eú/3046/99/Ká rozhodn.o určení záložn.práva zo dňa 6.9.1999, právoplatné 7.10.1999.

Zákaz nakladania s nehnuteľnosťami bez súhlasu správcu dane. Mesto Trnava - v.z. 3555/99, 4500/09,-

3690/14,- 4025/14,- 4175/14,- 4180/14,- 4319/14,- 4491/14,- 7739/14

- Vecné bremeno: Právo napojenia na inžinierske siete zo stavby na par.č. 8522/21 admin. budova VVZ a par.č.

8522/21 zastavaná plocha vo výmere 1311 m2 v prospech vlastníka, ako aj každodobého vlastníka

nehnuteľností par.č. 8522/17 zast.plocha vo výmere 168 m2 a stavbu na par.č. 8522/17- výmenníkovú stanicu,

par.č. 8522/16 zast.plocha vo výmere 260 m2 a stavbu na par.č. 8522/16- skleník / zapísané na LV č. 4445/- V

6648/05 Zmluva o zriadení vecného bremena právoplatná dňa 20.3.2006- v.z.1352/06

Vecné bremeno na stavbu - administratívna budova VVZ postavená na pozemku registra C KN s parc.č.

8522/21: Oprávnenie zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na cudzej nehnuteľnosti a to

v rozsahu ustanovenia § 66 ods. 1 písm. a) zákona o elektronických komunikáciách v prospech spoločnosti

Orange Slovensko, a.s., Metodova 8, Bratislava, IČO: 35697270.

Z 5263/13 Orange Slovensko, a.s., Návrh na záznam vecného bremena do KN zo dňa 10.10.2013 - 951/14

Vecné bremeno spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete, prístupu k ním a stavať ich

vedenia na nehnuteľnosti na stavbe - administratívna budova VVZ postavená na parcele registra C č. 8522/21,

podľa zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách v prospech oprávneného: RadioLAN, spol. s

r.o., so sídlom Kuklovská 9, 841 05 Bratislava, IČ 35892641.

Z 1497/2017 - RadioLAN, spol. s r.o., Návrh na zápis vecného bremena do KN záznamom zo dňa 15.03.2017 -

3552/17

Iné údaje:

Uznesenie OS Trnava,13C279/99 o zastavení kpnania právoplatné dňa 4.1.2001

-na p.č.8600/1 a 8600/5- geom.plán č.77/2001

Na p.č.8598/39:V 742/02-Kúpna zmluva právoplatná dňa 18.4.2002

Na par.č.8616/2 a budovu : V 3931/02 kúpna zmluva právoplatná dňa 22.10.2002

V 750/05(p.č.8598/168-dielňa)

V 914/05(p.č.8598/167-dielňa)

V 968/05 - GP 161/04(p.č.8454/2,8454/11)

/Na par.č. 8522/20 - V 183/06 kúpna zmluva právoplatná dňa 26.7.2006/-3262/06

všetko por.č.:1

- Na p.č.8673/1 a bytovku s.č.2260, p.č.8673/2 a 8673/3, p.č.8399/122 a obytný dom s.č.6031, p.č.8399/125 a

obytný dom s.č.6041, p.č.5671/71 a obytný dom s.č.6473, p.č.5671/96 a obytný dom s.č.6480, na p.č.5671/147

obytný dom s.č.6480, na p.č.1635/109 obytný dom s.č.5685- Rozhodnutie č.EX 202, 293/99 zo dňa 10.8.1999 o

vypustení nehnuteľností z exekúcie/ exekútorský úrad Trnava,Vajanského 18, súdny exekútor JUDr. P.Juhás/-

v.z. 2738/99

Na parc.č.8601/1,8601/2 a sklad-geom.pl.č.73/2000-

v.z.612/04

Na p.č.8598/30- SK Trnava, Rozhodnutie X 177/03 právoplatné dňa 14.5.2004- v.z.2059/04

Na par.č. 8522/20- SK Trnava, Rozhodnutie X 42/03 právoplatná dňa 5.10.2004- v.z. 3976/04

- na par.č. 8600/14 a 8600/15- geom. plán č. 193/2004- v.z.1268/05

- na par.č. 8598/168, 8598/167 a dielne- geom. plán č. 184/2004- v.z.1270/05

Poznámka: Právo vstupu, prechodu a prejazdu cez pozemky par.č. 8598/114 zastavaná plocha vo výmere 4346

m2 a par.č. 8598/115 zastastavaná plocha vo výmere 8601 m2 / zapísané na LV č.9114/ za účelom umožnenia

využitia a prevádzkovania železničnej vlečky nachádzajúcej sa uvedených pozemkov v prospech TAZ, a.s. v

likvidácii IČO: 36227803 a všetkých oprávnených užívateľov Vlečky- V 2961/05 Zmluva o zriadení vecného

bremena právoplatná dňa 25.7.2005- v.z.3262/05

Na parc.č.8598/249 a dieľňu , parc.č. 8598/250 a trafostanicu - geom.pl.č.87/2005, Mesto Trnava - Potvrdenie zo

dňa 7.2.2006 o technickej vykonateľnosti delenia objektu - v.z. 810/06

Na par.č. 8522/20- SK Trnava, Rozhodnutie X 43/06-1 právopl. dňa 30.5.2006- v.z.2368/06

Z 1297/09- Žiadosť o zápis, Krajský súd v Bratislave, Uznesenie 25K/2/2007 právoplatné dňa 19.2.2009 o

zamietnutí návrhu na vydanie predbežného opatrenia č.k. 25K/2/2007-1144- v.z. 2497/09

R 201/11 Návrh na opravu chyby v KN zo dňa 14.03.2011- v.z. 1551/11

P 425/13 - výmaz oznámenia o konaní dobrovoľnej dražby. Aukčný Dom, s.r.o., IČO 36 253 073: Oznámenie

sp.zn. č. DDr 018/2013 o upustení od dobrovoľnej dražby zo dňa 24.04.2013 - 2309/13

P 893/13 Krajský súd v Trnave, Uznesenie 8C 124/2013 zo dňa 17.07.2013 o zamietnutrí návrhu na nariadenie

predbežného opatrenia - 5059/13

Poznámka

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 24.2.2019 za účasti vlastníka.

Zameranie vykonané dňa 24.2.2019 . Fotodokumentácia vyhotovená dňa 24.2.2019 .

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom bola poskytnutá čiastočná projektová dokumentácia stavby .

Skutkový stav bol zistený meraním .

Zadávateľom bola poskytnutá stavebná dokumentácia stavby. Podstatné rozdiely zistené neboli.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra neboli.

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

Stavby:

Administratívna budova VVZ bez s.č. na parc.č. 8522/21

Pozemky:

Parcela 8522/21 -zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1311 m2 v intraviláne

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

Stavby: žiadne

Pozemky:

Parcela 8440/9 -zastavané plochy a nádvoria vo výmere 35 m2 v intraviláne

### 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

#### 2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

##### 2.1.1 Administratívna budova VVZ bez s.č. na p.č. 8522/21 k.ú. Trnava

**POPIS STAVBY**

Objekt je v súčasnosti čo sa týka hlavnej stavby prakticky nevyužívaný. Kúrenie je vo výške 2. poschodia odrezané teda sa kúri len na prízemí,poschodí a v časti suterénu. V minulosti objekt slúžil ako administratívna budova pre TAZ a výskumno-vývojová základňa.

Po stavebnej stránke stavba je budovou, ktorá obsahuje 10 podlaží: suterén, prízemie, 8 poschodí . Objekt je založený na železobetónových základových pätkách a základových pásoch. Nosnú konštrukciu tvorí železobetónový prefabrikovaný skelet pozostávajúci z železobetónových stĺpov, prievlakov, stužidiel a železobetónových stropných panelov systém Priemstav. Obvodový plášť je vyplnený murivom hr. 30 cm. Schodištia sú tiež železobetónové prefabrikované. Nosný systém je dvojloďový, s modulom 6 metrovým v priečnom , v pozdĺžnom smere je modul tiež 6 metrový. Okennú výplň obvodového plášťa tvoria drevené zdvojené okná. Strecha je plochá a je pokrytá ťažkými privarovanými pásmi. Klampiarske konštrukcie sú kompletné z pozinkovaného plechu. Hromozvod je prevedený.Na vertikálnu dopravu slúži výťah: 1 ks s nosnosťou po 500kg . Objekt je vykurovaný z centrálnej kotolne vo vedľajšej stavbe- prístavbe, ako aj príprava TÚV. Vonkajšiu úpravu povrchu fasády tvorí keramický obklad. Vnútorné povrchy stien sú vápenocementové hladké opatrené maľbou, v kúpelniach a WC sú keramické obklady a dlažby. Väčšina podláh je z PVC. Elektroinštalácia je svetelná a motorická. Istenie je automatickými ističmi.

Dispozičné riešenie:

suterén:

manipulačný priestor, archív výkresov, archív, kniháreň, rozmnožovňa, farbotlač, prípravňa želatiny, miestnosť pre kompresor, strojovňa vzduch, príručný sklad vývojky, svetlotlač, striháreň, kancelária príjmu-výdaja, príručný sklad materialu, komunikácia, komunikačný priestor, lôžkový (nákladný) výťah, páternoster, zdroje pre ústredne, predschod. priestor, schodisko, predsieň, príručný sklad, umyváreň muži, šatňa muži, WC muži, sprcha muži, umyváreň ženy, sprcha ženy, šatňa ženy, WC ženy, predsieň, upratovačka, núdzové zdroje, predsieň,zosilovacia stanica

prízemie:

dispečerská ústredňa, rozhlasová ústredňa, konzum bufet, predaj-bufet, sklad-bufet,stroj. kompres., manipulačná plocha, umyvárka, WC, chlad. box, šatňa, jedáleň, príjem jedál, výdaj jedál, umyváreň riadu, minutky, manip. chodba, chladničky,sklad, chodba, dietna jedáleň, fajčiareň, schodište, sklad odpadkov, WC muži, umyvárka M, umyvárka Ž, WC ženy, upratovačka pre strav. časť, páternoster, náklad. výťah, foyer, závetrie, hovorňa, vrátnica, hovorňa, hovorňa, predsieň, hovorňa, hosp. schodisko s podestou, vstupné schodisko s podestou, predsieň, predsieň

I. poschodie:

kancelárie- 7xÚO, dialnopis, zasadačka,4x KPÚ, predsieň, námestník KPÚ, sekretariát KPÚ, chodba, schod. priestor, WC muži,2x predsieň,WC ženy, fajčiareň, nákladný výťah, páternoster, podateľňa, archív, čitáreň, CZV ROH, CZV KSS, CZV SZM, predsieň, predsieň výťahov, upratovačka, sklad

II.poschodie:chodba, schod. priestor, WC muži,2x predsieň,WC ženy, fajčiareň, nákladný výťah, páternoster, predsieň, predsieň výťahov, upratovačka, sklad, ostatné kancelárie

III.poschodie:

schodiskový priestor, fajčiareň, predsieň, sklad pom. materiálu, predsieň WC ženy, WC ženy, predsieň, upratovačka, predsieň WC muži, WC muži, vestibul, nákladný výťah, chodba, predsieň výťahov, páternoster, TOR, hovorňa TN, technický námestník, sekretariát TN, 3x mechanizácia, pod. technológia, archív TOR a mechanizácie, sekretariát ved. TOR, vedúci TOR, Hovorňa TOR, 3x TOR, 6x podnik. tech.

IV.poschodie:

schodiskový priestor, fajčiareň, predsieň, fotokomora, predsieň WC ženy, WC ženy, predsieň, upratovačka, predsieň WC muži, WC muži, vestibul, nákladný výťah, chodba, predsieň výťahov, páternoster, 18x podnik. tech., vedúci PT, sekretariát PT, archív PT,

V.poschodie:

schodiskový priestor, fajčiareň, predsieň, fotokomora, predsieň WC ženy, WC ženy, predsieň, upratovačka, predsieň WC muži, WC muži, vestibul, nákladný výťah, chodba, predsieň výťahov, páternoster, 5x podnik. konštr., hovorňa PK, vedúci PK, sekretariát ved. PK, archív PK

VI.poschodie:

schodiskový priestor, fajčiareň, predsieň, sklad pom. materiálu, predsieň WC ženy, WC ženy, predsieň, upratovačka, predsieň WC muži, WC muži, vestibul, nákladný výťah, chodba, predsieň výťahov, páternoster,

4x technický rozvoj, hovorňa ved. VVZ, vedúci VVZ, sekretariát VVZ, 7x technológia, archív technológie, sekretariát TR, vedúci TR, hovorňa TR, hovorňa tech., vedúci tech., sekr. ved. tech.

VII.poschodie:

schodiskový priestor, fajčiareň, predsieň, fotokomora, predsieň WC ženy, WC ženy, predsieň, upratovačka, predsieň WC muži, WC muži, vestibul, nákladný výťah, chodba, predsieň výťahov, páternoster, 2x podnik. konštrukcia, hovorňa PK, vedúci PK, sekr. ved. PK, 2x knihovňa, metalurgia, archív PK

VIII.poschodie:

schodiskový priestor, fajčiareň, predsieň, sklad, predsieň, sprchy ženy, predsieň, upratovačka, predsieň, sprchy muži, telobox ženy, telobox muži, výstavná miestnosť, strojovňa výťahov, fajčiareň, miestnosť pre ventilátor.

Na najvyššom podlaží je strojovňa výťahov. Podľa potvrdenia Mestského úradu v Trnave bola stavba kolaudovaná dňa 28.6.1988 Výst. 859/88-729. Stavba je zdevastovaná a potrebuje rozsiahlu rekonštrukciu, preto životnosť stavby podľa súčasnej úrovne užívania a údržby znižujem na 60 rokov.

**POPIS PRÍSTAVBY Z ROKU 1980**

Prístavba je z bočnej strany Admin. budovy VVZ a je v nej kotolňa apríprava TUV pre AB VVZ a v časti readaptáciou vznikla predajňa automobilových a motocyklových súčiastok a dielov. Nakoľko samotná prístavba slúži pre budovu AB VVZ a bez tejto stavby by budova AB VVZ bola nefunkčná, oceňujem tieto stavby spolu v jednej stavbe. Rozsahom je táto stavba v minimálnom pomere k hlavnej stavbe.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 801 61 budovy administratívne (správne )**KS:** 1220 Budovy pre administratívu

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

|  |  |
| --- | --- |
| **Výpočet** | **Obstavaný priestor [m3]** |
| Pôvodná stavba z roku 1980 |  |
| 873,9\*0,4 | 349,56 |
| 873,9\*3,3 | 2 883,87 |
| 873,9\*\*4,2+6,5\*3,8\*4,2 | 3 774,12 |
| 873,9\*3,3 | 2 883,87 |
| 873,9\*3,3 | 2 883,87 |
| 873,9\*3,3 | 2 883,87 |
| 873,9\*3,3 | 2 883,87 |
| 873,9\*3,3 | 2 883,87 |
| 873,9\*3,3 | 2 883,87 |
| 873,9\*3,3 | 2 883,87 |
| 12\*12,5\*4,51 | 676,50 |
| 2,5\*2,78\*2,1 | 14,60 |
| 2,9\*1,3\*2 | 7,54 |
| 117,65\*4,51 | 530,60 |
| **Spolu** | 28 423,88 |
| Prístavba z roku 1980 |  |
| 24,5\*16,5\*8,22 | 3 322,94 |
| 24,5\*16,5\*0,5 | 202,13 |
| 70 | 70,00 |
| 5,64\*13,06\*4,2 | 309,37 |
| **Spolu** | 3 904,44 |
| **Obstavaný priestor stavby celkom** | **32 328,32** |

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:**  RU = 2 802 / 30,1260 = 93,01 €/m3**Koeficient konštrukcie:**  kK = 0,993 (montovaná z dielcov betónových tyčových)

**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Číslo** | **Výpočet ZP** | **ZP [m2]** | **Repr.** | **Výpočet výšky (h)** | **h [m]** |
| Podzemné | 1 | 60,5\*12,5+117,65 | 873,9 |  | 3,3 | 3,3 |
| Nadzemné | 2 | 60,5\*12,5+4,15\*8,6+2\*2,15\*6,05+2\*(6,05+4,85)/2\*2,95+7,8\*3,05+6,5\*3,8 | 898,6 | Repr. | 4,2 | 4,2 |
| Nadzemné | 3 | 873,9 | 873,9 | Repr. | 3,3 | 3,3 |
| Nadzemné | 4 | 873,9 | 873,9 | Repr. | 3,3 | 3,3 |
| Nadzemné | 5 | 873,9 | 873,9 | Repr. | 3,3 | 3,3 |
| Nadzemné | 6 | 873,9 | 873,9 | Repr. | 3,3 | 3,3 |
| Nadzemné | 7 | 873,9 | 873,9 | Repr. | 3,3 | 3,3 |
| Nadzemné | 8 | 873,9 | 873,9 | Repr. | 3,3 | 3,3 |
| Nadzemné | 9 | 873,9 | 873,9 | Repr. | 3,3 | 3,3 |
| Nadzemné | 10 | 117,65+12\*12,5 | 267,65 |  | 4,51 | 4,51 |

**Priemerná zastavaná plocha:**  (898,6 + 873,9 + 873,9 + 873,9 + 873,9 + 873,9 + 873,9 + 873,9) / 8 = 876,99 m2**Priemerná výška podlaží:**  (873,9 \* 3,3 + 898,6 \* 4,2 + 873,9 \* 3,3 + 873,9 \* 3,3 + 873,9 \* 3,3 + 873,9 \* 3,3 + 873,9 \* 3,3 + 873,9 \* 3,3 + 873,9 \* 3,3 + 267,65 \* 4,51) / (873,9 + 898,6 + 873,9 + 873,9 + 873,9 + 873,9 + 873,9 + 873,9 + 873,9 + 267,65) = 3,44 m

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**  kZP = 0,92 + (24 / 876,99) = 0,9474**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**  kVP = 0,30 + (2,10 / 3,44) = 0,9105

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Číslo** | **Názov** | **Cenový podiel RU [%] cpi** | **Koef. štand. ksi** | **Úprava podielu cpi \* ksi** | **Cenový podiel hodnotenej stavby [%]** |
|  | **Konštrukcie podľa RU** |  |  |  |  |
| 1 | Základy vrát. zemných prác | 8,00 | 1,00 | 8,00 | 9,32 |
| 2 | Zvislé konštrukcie | 17,00 | 1,00 | 17,00 | 19,78 |
| 3 | Stropy | 9,00 | 1,00 | 9,00 | 10,49 |
| 4 | Zastrešenie bez krytiny | 7,00 | 1,00 | 7,00 | 8,16 |
| 5 | Krytina strechy | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,33 |
| 6 | Klampiarske konštrukcie | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,17 |
| 7 | Úpravy vnútorných povrchov | 7,00 | 0,80 | 5,60 | 6,53 |
| 8 | Úpravy vonkajších povrchov | 3,00 | 0,80 | 2,40 | 2,80 |
| 9 | Vnútorné keramické obklady | 2,00 | 0,50 | 1,00 | 1,17 |
| 10 | Schody | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 3,50 |
| 11 | Dvere | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 3,50 |
| 12 | Vráta | 0,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 |
| 13 | Okná | 5,00 | 0,90 | 4,50 | 5,24 |
| 14 | Povrchy podláh | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 3,50 |
| 15 | Vykurovanie | 4,00 | 0,50 | 2,00 | 2,33 |
| 16 | Elektroinštalácia | 6,00 | 1,00 | 6,00 | 6,99 |
| 17 | Bleskozvod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,17 |
| 18 | Vnútorný vodovod | 3,00 | 0,60 | 1,80 | 2,10 |
| 19 | Vnútorná kanalizácia | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 3,50 |
| 20 | Vnútorný plynovod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,17 |
| 21 | Ohrev teplej vody | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,33 |
| 22 | Vybavenie kuchýň | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 23 | Hygienické zariadenia a WC | 3,00 | 0,50 | 1,50 | 1,75 |
| 24 | Výťahy | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,17 |
| 25 | Ostatné | 6,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
|  | **Spolu** | **100,00** |  | **85,80** | **100,00** |

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  kV = 85,80 / 100 = 0,8580**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,505**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 1,02**Východisková hodnota na MJ:**  VH = RU \* kCU \* kV \* kZP \* kVP \* kK \* kM [€/m3] VH = 93,01 €/m3 \* 2,505 \* 0,8580 \* 0,9474 \* 0,9105 \* 0,993 \* 1,02 VH = 174,6576 €/m3

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Administratívna budova VVZ bez s.č. na p.č. 8522/21 k.ú. Trnava | 1980 | 39 | 21 | 60 | 65,00 | 35,00 |
| Prístavba | 1980 | 39 | 21 | 60 | 65,00 | 35,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Pôvodná stavba z roku 1980 |  |  |
| Východisková hodnota | 174,6576 €/m3 \* 28423,88 m3 | 4 964 446,66 |
| Technická hodnota | 35,00 % z 4 964 446,66 € | 1 737 556,33 |
| Prístavba z roku 1980 |  |  |
| Východisková hodnota | 174,6576 €/m3 \* 3904,44 m3 | 681 940,12 |
| Technická hodnota | 35,00 % z 681 940,12 € | 238 679,04 |

**Vyhodnotenie:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Východisková hodnota [€]** | **Technická hodnota [€]** |
| Pôvodná stavba z roku 1980 | 4 964 446,66 | 1 737 556,33 |
| Prístavba z roku 1980 | 681 940,12 | 238 679,04 |
| **Spolu** | **5 646 386,78** | **1 976 235,37** |

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Stavba sa nachádza v obci Trnava v okrajovej časti mesta. V okolí sú priemyselné objekty. Trnava je Krajským mestom s kompletnou ponukou služieb, úradov a inštitúcií.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Stavba je využívaná iba čiastočne pre ochranu a správu objektu. AB VVZ je nevyužívaná. Prístavba je tiež nevyužívaná.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

Zlý technický stav vyplývajúci z nedostatočnej údržby a neužívania objektu.

#### 3.1 STAVBY

##### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

###### 3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Vzhľadom k technickému stavu a polohe nehnuteľnosti som koeficient predajnosti stanovil na hodnotu 0,45.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:**  0,45

**Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Trieda** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| I. trieda | III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900) | 1,350 |
| II. trieda | Aritmetický priemer I. a III. triedy | 0,900 |
| III. trieda | Priemerný koeficient | 0,450 |
| IV. trieda | Aritmetický priemer V. a III. triedy | 0,248 |
| V. trieda | III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405) | 0,045 |

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Číslo** | **Popis/Zdôvodnenie** | **Trieda** | **kPDI** | **Váha** **vI** | **Výsledok kPDI\*vI** |
| **1** | **Trh s nehnuteľnosťami** |  |  |  |  |
|  | dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší | V. | 0,045 | 13 | 0,59 |
| **2** | **Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce** |  |  |  |  |
|  | časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce | IV. | 0,248 | 30 | 7,44 |
| **3** | **Súčasný technický stav nehnuteľností** |  |  |  |  |
|  | nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu | IV. | 0,248 | 8 | 1,98 |
| **4** | **Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | stredná výroba a sklady bez výrazne negatívnych vplyvov na okolie, susedstvo ciest I-IV tr. s kamiónovou a nákladnou dopravou s pod. | IV. | 0,248 | 7 | 1,74 |
| **5** | **Príslušenstvo nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | bez dopadu na cenu nehnuteľnosti | III. | 0,450 | 6 | 2,70 |
| **6** | **Typ nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom | II. | 0,900 | 10 | 9,00 |
| **7** | **Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** |  |  |  |  |
|  | dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 % | I. | 1,350 | 9 | 12,15 |
| **8** | **Skladba obyvateľstva v mieste stavby** |  |  |  |  |
|  | priemerná hustota obyvateľstva | II. | 0,900 | 6 | 5,40 |
| **9** | **Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám** |  |  |  |  |
|  | orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná | III. | 0,450 | 5 | 2,25 |
| **10** | **Konfigurácia terénu** |  |  |  |  |
|  | rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5% | I. | 1,350 | 6 | 8,10 |
| **11** | **Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby** |  |  |  |  |
|  | elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa | II. | 0,900 | 7 | 6,30 |
| **12** | **Doprava v okolí nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | železnica, autobus a miestna doprava | II. | 0,900 | 7 | 6,30 |
| **13** | **Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)** |  |  |  |  |
|  | krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb | I. | 1,350 | 10 | 13,50 |
| **14** | **Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby** |  |  |  |  |
|  | žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí | V. | 0,045 | 8 | 0,36 |
| **15** | **Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby** |  |  |  |  |
|  | zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy | III. | 0,450 | 9 | 4,05 |
| **16** | **Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.** |  |  |  |  |
|  | bez zmeny | III. | 0,450 | 8 | 3,60 |
| **17** | **Možnosti ďalšieho rozšírenia** |  |  |  |  |
|  | rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby | IV. | 0,248 | 7 | 1,74 |
| **18** | **Dosahovanie výnosu z nehnuteľností** |  |  |  |  |
|  | bežný prenájom nehnuteľností | III. | 0,450 | 4 | 1,80 |
| **19** | **Názor znalca** |  |  |  |  |
|  | problematická nehnuteľnosť | IV. | 0,248 | 20 | 4,96 |
|  | **Spolu** |  |  | **180** | **93,95** |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 93,95/ 180 | 0,522 |
| Všeobecná hodnota | VŠHS = TH \* kPD = 1 976 235,37 € \* 0,522 | **1 031 594,86 €** |

#### 3.2 POZEMKY

##### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

###### 3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

**POPIS**

Pozemok je zastavaný administratívnou budovou. Trnava je krajským mestom. V mieste je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. pozemok sa nachádza v priemyselnej zóne.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Parcela** | **Druh pozemku** | **Vzorec** | **Spolu výmera [m2]** | **Podiel** | **Výmera [m2]** |
| 8522/21 | zastavané plochy a nádvoria | 1311 | 1311,00 | 1/1 | 1311,00 |

**Obec:**  Trnava**Východisková hodnota:**  VHMJ = 26,56 €/m2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Označenie a názov koeficientu** | **Hodnotenie** | **Hodnota koeficientu** |
| kS koeficient všeobecnej situácie | 4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov | 1,10 |
| kV koeficient intenzity využitia | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením | 1,00 |
| kD koeficient dopravných vzťahov | 3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy | 0,90 |
| kF koeficient funkčného využitia územia | 4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie | 0,90 |
| kI koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) | 1,20 |
| kZ koeficient povyšujúcich faktorov | 1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.) | 2,50 |
| kR koeficient redukujúcich faktorov | 0. nevyskytuje sa | 1,00 |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 1,10 \* 1,00 \* 0,90 \* 0,90 \* 1,20 \* 2,50 \* 1,00 | 2,6730 |
| Jednotková hodnota pozemku | VŠHMJ = VHMJ \* kPD = 26,56 €/m2 \* 2,6730 | 70,99 €/m2 |
| Všeobecná hodnota pozemku | VŠHPOZ = M \* VŠHMJ = 1 311,00 m2 \* 70,99 €/m2 | **93 067,89 €** |

## III. ZÁVER

### 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

**Hlavné stavby:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **JKSO** | **OP (m3)** | **ZP (m2)** | **Počet podlaží** |
| Administratívna budova VVZ bez s.č. na p.č. 8522/21 k.ú. Trnava | 801 61 | 32 328,32 | 898,60 | 10 |

**Pozemky:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov pozemku** | **Číslo parcely** | **Výmera (m2)** |
| Pozemok | 8522/21 | 1 311,00 |

### 2. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností vedených v LV č. 6035 ako stavba -Administratívna budova VVZ , bez s.č. na p.č. 8522/21 a pozemok p.č. 8522/21 pre k.ú. , obec a okres Trnava pre účel speňaženia majetku v konkurze.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

### 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

|  |  |
| --- | --- |
| **Názov** | **Všeobecná hodnota [€]** |
| **Stavby** |  |
| Administratívna budova VVZ bez s.č. na p.č. 8522/21 k.ú. Trnava | 1 031 594,86 |
| **Pozemky** |  |
| Pozemok - parc. č. 8522/21 (1 311 m2) | 93 067,89 |
| **Všeobecná hodnota celkom** | **1 124 662,75** |
| **Všeobecná hodnota zaokrúhlene** | **1 120 000,00** |

**Slovom: Jedenmiliónstodvadsaťtisíc Eur**

### 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Budova je roky nevyužívaná a potrebuje pre ďaľšie užívanie opravu.

V Senici dňa 24.2.2019 Ing. Ján Piskla

## IV. PRÍLOHY

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6035. k. ú.Trnava zo dňa 24.2.2019, vytvorený cez katastrálny portál

Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č.8522/21 k. ú.Trnava zo dňa 24.2.2019, vytvorená cez katastrálny portál

Kolaudačné rozhodnutie zn.výst.4458/80/KL z 13.11.1980

Prílohy sú v znaleckom posudku č.8/2013.

Príloha č. 2- je zviazaná so znaleckým posudkom č. 54/2008 vypracovaným v minulosti pre toho istého objednávateľa a bola priložená v doskách ku každému posudku po jednom a obsahovala /z dôvodu rozsahu PD/:

Projektovú dokumentáciu:

Výkres č.1: Pôdorys suterénu

Výkres č.2: Pôdorys prízemia

Výkres č.3: Pôdorys I.poschodia

Výkres č.4: Pôdorys II.poschodia- nedodaný

Výkres č.5: Pôdorys III.poschodia

Výkres č.6: Pôdorys IV.poschodia

Výkres č.7: Pôdorys V.poschodia

Výkres č.8: Pôdorys VI.poschodia

Výkres č.9: Pôdorys VII.poschodia

Výkres č.10: Pôdorys VIII.poschodia

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 10 02 Oceňovanie nehnuteľností , pod evidenčným číslom 912744.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 8/2019.

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