

Znalec: Ing. Miroslav Tokár, Radlinského 36/A, 811 07 Bratislava,
mobil 0903 100 626, 0949 272 847

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

Číslo spisu (objednávky): objednávka zo dňa 07.09.2018, sp.zn. PDS-098/2-2017 MŠ

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 55/2018

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty Administratívnej budovy súpisné číslo 38 na pozemku parcelné číslo 1632/6, pozemkov parcelné číslo 1632/6 a 1632/13, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Gajary, obec Gajary, okres Malacky, vedených na LV č. 2742.

Počet strán (z toho príloh): 21 (7)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 23.09.2018

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty Administratívnej budovy súpisné číslo 38 na pozemku parcelné číslo 1632/6, pozemkov parcelné číslo 1632/6 a 1632/13, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Gajary, obec Gajary, okres Malacky, vedených na LV č. 2742.

2. Účel znaleckého posudku:
Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
18.09.2018.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
18.09.2018.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 07.09.2018 - príloha č. 1,
- Výzva k umožneniu vykonania ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadky predmetu dražby - príloha č. 2,

b) podklady získané znalcom:

- Poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 18.09.2018,
- Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 2742 - informatívnym výpisom vytvoreným cez katastrálny portál dňa 20.09.2018 (aktualizácia dňa 19.09.2018), okres Malacky, obec Gajary, katastrálne územie Gajary - príloha č. 3,
- Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 1632/6 a 1632/13 - vytvorená dňa 20.09.2018 cez katastrálny portál, okres Malacky, obec Gajary, katastrálne územie Gajary - príloha č. 4,
- Časť Znaleckého posudku číslo 114/2013, ktorý vypracovala znalkyňa Ing. Katarína Uhlárová dňa 20.12.2013 - doručené e-mailom v PDF formáte pre účely konfrontácie a porovnania potrebných údajov,
- Grafický nákras stavby pre účely ohodnotenia - príloha č. 5,
- Fotodokumentácia - príloha č. 6.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty,
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov,
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného charakteru,
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb,
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
- Marián 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:

- Všeobecná hodnota (VŠH) 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.

- Východisková hodnota stavieb (VH) 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) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

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

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

- Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami, výber vhodnej metódy vykoná znalec:

- a) porovnávací metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu,
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- d) metóda polohovej diferenciacie.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Žiadne.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Použité sú rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciacie. Iné metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nie je možné použiť, nakoľko stavba je značne poškodená.

b) vlastnícke a evidenčné údaje:

Vlastníctvo ohodnocovaných nehnuteľností bolo dokladované Výpisom z Katastra nehnuteľností, Výpisom z Listu vlastníctva č. 2742 - informatívnym výpisom vytvoreným cez katastrálny portál dňa 20.09.2018, okres Malacky, obec Gajary, katastrálne územie Gajary - ktorý tvorí prílohu č. 3.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením a fotodokumentáciou ohodnocovanej nehnuteľnosti som vykonal osobne dňa 18.09.2018. Obhliadky sa nezúčastnil vlastníci ohodnocovaných nehnuteľností pán Silvester Hudec a správca pán Černý.

d) technická dokumentácia:

Znalec získal od vlastníka ohodnocovaných nehnuteľností časť Znaleckého posudku číslo 114/2013. Nebola predložená žiadna výkresová dokumentácia. Rozmery pre stanovenie východiskovej hodnoty nehnuteľností boli pri miestnej obhliadke zamerané laserovým diaľkomerom Stabila L 50, zakreslené sú v grafickej schéme pre účely ohodnotenia, ktorá tvorí prílohu č. 5.

e) údaje katastra nehnuteľností:

Pri porovnaní popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom bol zistený súlad.

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

Pozemky:

- zastavané plochy a nádvorá, parcelné číslo 1632/6,
- zastavané plochy a nádvorá, parcelné číslo 1632/13.

Stavby:

- administratívna budova súpisné číslo 38 na pozemku parcelné číslo 1632/6.

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

Predmetom ohodnotenia nie sú ploty a vonkajšie úpravy, nakoľko sú nezistenou podielovou súčasťou celého areálu bývalej Textilanky.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 AB Gajary s.č. 38 na p.č. 1632/6

POPIS STAVBY

Administratívna budova so skladovými a výrobnými priestormi bola vybudovaná ako samostatne stojaci nepodpivničený dvojpodlažný objekt, situovaný v areáli "Textilanka" pri hlavnom vjazde do areálu na ľavej strane, využívaná je od roku 1973. Budova nie je dlhšiu dobu využívaná, je vo veľmi zlom technickom stave, bez rozsiahlej rekonštrukcie nie je možné objekt využívať na účel pre ktorý bol vybudovaný, t.j. skladovanie, výrobu a administratívu.

Základy tvoria betónové pásy a pätky s hydroizoláciou, zvislý nosný systém je železobetónový montovaný skelet s tehlovým murivom a s oceľovo-hliníkovým plášťom, strecha je plochá s krytinou v havarijnom stave, nad vrátnicou je prevažne neporušená plechová krytina, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, stropy sú železobetónové s rovným podhľadom, značne poškodeným zatečením a rozsiahlou plesňou, vonkajšia úprava bočných stien je brizolitová.

Prvé nadzemné podlažie dispozične pozostáva z vestibulu, resp. vrátnice, chodby so schodiskom do II.NP, sociálno-hygienického zariadenia samostatného pre mužov a samostatného pre ženy, skladov, otvoreného priestoru, resp. haly v stredovej časti a v zadnej časti.

Druhé nadzemné podlažie dispozične pozostáva z chodby so schodiskovým priestorom, sociálnych zariadení, kancelárií a terasy.

Konštrukčné prvky sú čiastočne poškodené, vnútorné omietky sú vápenné hladké, značne poškodené zatečením a rozsiahlou plesňou, v miestnostiach sociálneho zariadenia je poškodený keramický obklad, schodisko je železobetónové s nášľapnou vrstvou stupňov z poškodeného PVC, vnútorné dvere sú hladké, osadené v oceľových zárubniach, okná sú drevené zdvojené, na prvom nadzemnom podlaží opatrené mrežami, vo vestibule, resp. vrátnici sú oceľové okná a tiež vstupné dvere, podlahy sú z kamennej dlažby, cementových dlaždíc, terazzo dlažby, PVC, v miestnostiach sociálneho zariadenia je poškodená keramická dlažba, vykurovanie je ústredné, nefunkčné poškodením, radiátory sú liatinové, v objekte je rozvod studenej aj teplej vody, kanalizačné rozvody, elektroinštalácia je svetelná aj motorická s porcelánovými poistkami.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 61 budovy administratívne (správne)

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(10,4*6,5+16,3*48,0+6,1*12,7)*0,3$	278,24
Vrchná stavba	
$(10,4*6,5+16,3*48,0+6,1*12,7)*3,4+(16,3*48)*3,2$	5 657,08
Zastrešenie	
$(10,4*6,5+16,3*48,0+6,1*12,7)*0,25$	231,87
Obstavaný priestor stavby celkom	6 167,19

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,802 / 30,1260 = 93,01 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,158 \text{ (monolitická betónová tyčová)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	10,4*6,5+16,3*48,0+6,1*12,7	927,47	Repr. 3,4		3,4
Nadzemné	2	16,3*48	782,4	Repr. 3,2		3,2

Priemerná zastavaná plocha:

$$(927,47 + 782,4) / 2 = 854,94 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(927,47 * 3,4 + 782,4 * 3,2) / (927,47 + 782,4) = 3,31 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 854,94) = 0,9481$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,31) = 0,9344$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvku na pošk. [%]
Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	9,91	0	0,00
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	21,07	20	4,21
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	11,15	55	6,13
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	8,67	90	7,80
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,48	90	2,23
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,24	50	0,62
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	8,67	50	4,34
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,72	35	1,30
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,10	0,20	0,25	65	0,16
10	Schody	3,00	0,50	1,50	1,86	10	0,19
11	Dvere	3,00	0,20	0,60	0,74	60	0,44
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	60	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	6,20	60	3,72
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,72	75	2,79
15	Vykurovanie	4,00	0,70	2,80	3,47	80	2,78
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	7,43	80	5,94
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,24	80	0,99
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,72	80	2,98
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,72	80	2,98
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,20	0,60	0,74	85	0,63
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
Spolu		100,00		80,70	100,00		50,23

Poškodenosť stavby: 50,23 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 80,70 / 100 = 0,8070$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,458$

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

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_k * k_m$ [€/m³]

$$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,458 * 0,8070 * 0,9481 * 0,9344 * 1,158 * 0,95$$

$$VH = 179,8060 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
AB Gajary s.č. 38 na p.č. 1632/6	1973	45	35	80	56,25	43,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$179,8060 \text{ €/m}^3 * 6167,19 \text{ m}^3$	1 108 897,77
Poškodenosť	-50,23 % z 1 108 897,77	-557 043,71
Východisková hodnota		551 854,06
Technická hodnota	43,75 % z 551 854,06 €	241 436,15

Poškodenosť stavby: $(1\ 108\ 897,77\text{€} - 551\ 854,06\text{€}) / 1\ 108\ 897,77\text{€} * 100\ \% = 50,23\ \%$

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v južnej úplne okrajovej časti obce Gajary, v areáli bývalej Textilanky. Obec Gajary je vzdialené cca 8,3 km severozápadne od centra okresného mesta Malacky a cca 45 km severne od centra Hlavného mesta Bratislava. V obci je základná škola, materská škola, predajňa potravinárskeho tovaru, pohostinstvá, predajňa nepotravinárskeho tovaru, zariadenie pre údržbu a opravu motorových vozidiel, telocvičňa, ihrisko pre futbal, knižnica, pošta, verejný vodovod, verejná kanalizácia, kanalizačná sieť pripojená na ČOV, rozvodná sieť plynu, lekáreň, samostatné ambulancie praktického lekára pre deti a dospelých. V danej lokalite je možnosť napojenia na verejný vodovod, rozvod elektriny a plynu. Pozemky sú rovinaté.

b) analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaný stavebný objekt je značne poškodený, jeho využitie pre pôvodný účel je možný po značnej rekonštrukcii hlavne strechy, ale aj ostatných konštrukčných prvkov. Využitie pozemkov je obmedzené.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 2742 z Katasterportálu je v Poznámke uvedené:

P-565/13: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31 318 916 formou dobrovoľnej dražby. - 599/13;

P-135/14: Oznámenie o dobrovoľnej dražbe č. DU-POS DD 191/2013 v prospech dražobníka DUPOS dražobná, spol. s r.o., Tamaškovičova 17, 917 01 Trnava, IČO: 36 233 935. - 146/14;

P-210/16: Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie - zmena EX 239/2013 zo dňa 19.04.2016 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Mesto Trenčín, Mierové námestie 2, 911 64 Trenčín, IČO: 00 312 037 - Exekútorický úrad Trenčín, Jilemnického 2, 911 01 Trenčín, súdna exekútorka JUDr. Adriana Steinerová. - 588/16;

P-209/16: Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie - zmena EX 83/2016 zo dňa 19.04.2016 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Mesto Trenčín, Mierové námestie 2, 911 64 Trenčín, IČO: 00 312 037 - Exekútorický úrad Trenčín, Jilemnického 2, 911 01 Trenčín, súdna exekútorka JUDr. Adriana Steinerová. - 589/16;

P-211/16: Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie - zmena EX 18/2015 zo dňa 19.04.2016 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Mesto Trenčín, Mierové námestie 2, 911 64 Trenčín, IČO: 00 312 037 - Exekútorický úrad Trenčín, Jilemnického 2, 911 01 Trenčín, súdna exekútorka JUDr. Adriana Steinerová. - 590/16;

P-212/16: Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie - zmena EX 503/2012 zo dňa 19.04.2016 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Mesto Trenčín, Mierové námestie 2, 911 64 Trenčín, IČO: 00 312 037 - Exekútorický úrad Trenčín, Jilemnického 2, 911 01 Trenčín, súdna exekútorka JUDr. Adriana Steinerová. - 591/16;

P-280/16: Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie EX 471/2011 zo dňa 24.05.2016 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Mesto Trenčín, Mierové námestie 2, 911 64 Trenčín, IČO: 00 312 037 - Exekútorický úrad Trenčín, Jilemnického 2, 911 01 Trenčín, súdna exekútorka JUDr. Adriana Steinerová. - 691/16;

P-185/2017: Uznesenie 8K/16/2017-36, právopl. 26.04.2017 - vyhlásenie konkurzu. - 1428/17.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 2742 z Katasterportálu je v časti Ťarchy uvedené:

Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31 318 916 na zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa ,ktorá vyplýva zo Zmluvy o hypotekárnom úvere č.017/2010/03HU zo dňa 26.06.2003 v znení jej dodatku č.1 zo dňa 23.12.2003 a dodatku č.2 zo dňa 23.03.2004 na nehnuteľnosti v zmysle Záložnej zmluvy V-741/04, právopl.26.03.2004. - 56/04;

Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31 318 916 na zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa , ktorá vyplýva zo Zmluvy o poskytnutí úveru na financovanie bývania č. 015/2010/08HSU zo dňa 30.06.2008 na nehnuteľnosti pozemok parc.č. 1632/6, 1632/13 a administratívna budova sč. 38 na parc.č.1632/6 v zmysle Záložnej zmluvy V-3256/08, právopl. 29.11.2008. - 602/08;

Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31 318 916 na zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa , ktorá vyplýva zo Zmluvy o hypotekárnom úvere č. 186/2010/03HU zo dňa 02.09.2011 na nehnuteľnosti pozemok parc.č. 1632/6, 1632/13 a administratívna budova sč. 38 na parc.č.1632/6 v zmysle Záložnej zmluvy V-4782/11, právopl. 08.12.2011. - 439/11;

Z-4193/12: Záložné právo v prospech Obec Gajary, Hlavná 67, 900 61 Gajary, IČO: 00 304 743 podľa Rozhodnutia Č.j.: 1745/10/2012, právopl. 12.11.2012 na nehnuteľnosti pozemok C-KN parc.č. 1632/6, 1632/13, administratívna budova sč. 38 na parc.č. 1632/6. - 465/12;

Z-4545/16: Exekučný príkaz EX 83/2016 zo dňa 05.09.2016 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť v prospech oprávneného Mesto Trenčín, Mierové námestie 2, 911 64 Trenčín, IČO: 00 312 037 - Exekútorický úrad Trenčín, Jilemnického 2, 911 01 Trenčín, súdna exekútorka JUDr. Adriana Steinerová. - 1052/16;

Z-4970/16: Exekučný príkaz EX 18/2015 zo dňa 28.09.2016 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť v prospech oprávneného Mesto Trenčín, Mierové námestie 2, 911 64 Trenčín, IČO: 00 312 037 - Exekútorický úrad Trenčín, Jilemnického 2, 911 01 Trenčín, súdna exekútorka JUDr. Adriana Steinerová. - 1185/16;

Z-5547/16: Exekučný príkaz EX 239/2013 zo dňa 31.10.2016 na zriadenie exekučného záložného práva v prospech oprávneného Mesto Trenčín, Mierové námestie 2, 911 64 Trenčín, IČO: 00 312 037 - Exekútorický úrad Trenčín, Jilemnického 2, 911 01 Trenčín, súdna exekútorka JUDr. Adriana Steinerová. - 1309/16.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Ohodnocovaná administratívna budova je postavená na pozemku parcelné číslo 1632/6 v obci Gajary. Je dlhšiu dobu neužívaný, značne poškodený, strešná konštrukcia je premočená, stropy, steny a podlahy sú napadnuté plesňami, preto nie je možné objekt prenajímať.

Z týchto dôvodov som použil výpočet všeobecnej hodnoty stavby súpisné číslo 38 na parcele číslo 1632/6 metódou polohovej diferenciacie.

Dopyt po podobných nehnuteľnostiach v danom mieste a čase v porovnaní s ponukou je výrazne nižší. Nezamestnanosť sa pohybuje pod hranicou 10 %.

Koeficient polohovej diferenciacie som stanovil z tabuľky č. 7 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanú Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Jeho hodnota pre ostatné nebytové budovy a stavby v obciach sa pohybuje od 0,15 do 0,20. Stanovil som hodnotu 0,15.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,15

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,150 + 0,300)	0,450
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,300
III. trieda	Priemerný koeficient	0,150
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,083
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,150 - 0,135)	0,015

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha V_I	Výsledok $k_{PDI} \cdot V_I$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,015	13	0,20
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časť obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,083	30	2,49
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,015	8	0,12
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.	0,083	7	0,58
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,150	6	0,90
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,150	10	1,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,300	9	2,70
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,300	6	1,80

9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,150	5	0,75
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,450	6	2,70
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,150	7	1,05
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,083	7	0,58
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,083	10	0,83
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,083	8	0,66
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,300	9	2,70
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,150	8	1,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,015	7	0,11
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,015	4	0,06
19	Názor znalca				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,083	20	1,66
	Spolu			180	22,59

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 22,59 / 180$	0,126
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 241\,436,15 \text{ €} * 0,126$	30 420,95 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

POPIS

Pozemky parcelné číslo 1632/6 a 1632/13 sú zaradené v katastri nehnuteľností ako zastavané plochy a nádvoria. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Gajary v rovnomennom katastrálnom území. Pozemok parcelné číslo 1632/6 je zastavaný administratívnu budovou a pozemok parcelné číslo 1632/13 tvorí prístup k nehnuteľnosti z bočných strán a úzky pás okolo steny stavby z uličnej strany a z dvornej strany. Obec Gajary má podľa údajov z internetovej stránky cca 2.921 obyvateľov. V mieste, kde sa

nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na obecný vodovod, elektrický rozvod a rozvod plynu. Ohodnocované pozemky sú rovinaté.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem, tzn. v tomto prípade na Hlavné mesto SR Bratislavu. Stanovil som hodnotu 25 % z východiskovej hodnoty 66,39 €.

Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkových osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}HPOZ = M \times V\dot{S}HMJ \quad [Sk],$$

kde:

M - výmera pozemku v m²,

V \dot{S} HMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciacie sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\dot{S}HMJ = VHMJ \times kPD \quad [Sk/m^2],$$

kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky.

kPD je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$kPD = kS \times kV \times kD \times kF \times kI \times kZ \times kR \quad [-],$$

kde:

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

kV - koeficient intenzity využitia (0,50-2,00),

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

kF - koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,00),

kI - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50),

kZ - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00-3,00),

kR - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99).

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1632/6	zastavané plochy a nádvoría	950	950,00	1/1	950,00
1632/13	zastavané plochy a nádvoría	625	625,00	1/1	625,00
Spolu výmera					1 575,00

Obec:

Gajary

Východisková hodnota:

VHMJ = 25,00% z 66,39 €/m² = 16,60 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80

situácie		
k_V koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	0,90
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,90 * 0,90 * 0,90 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	0,7582
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 16,60 \text{ €/m}^2 * 0,7582$	12,59 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\,575,00 \text{ m}^2 * 12,59 \text{ €/m}^2$	19 829,25 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 1632/6	$950,00 \text{ m}^2 * 12,59 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	11 960,50
parcelsa č. 1632/13	$625,00 \text{ m}^2 * 12,59 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	7 868,75
Spolu		19 829,25

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Zadávateľ znaleckého posudku požadoval stanoviť všeobecnú hodnotu uvedených nehnuteľností v zmysle objednávky. VŠH je čiastkovo rozpísaná v rekapitulácii.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
AB Gajary s.č. 38 na p.č. 1632/6	30 420,95
Pozemky	
pozemok - parc. č. 1632/6 (950 m ²)	11 960,50
pozemok - parc. č. 1632/13 (625 m ²)	7 868,75
Spolu pozemky (1 575,00 m²)	19 829,25
Všeobecná hodnota celkom	50 250,20
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	50 300,00

Slovom: Päťdesiattisícristo Eur

V Bratislave, dňa 23.9.2018

Ing. Miroslav Tokár

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 07.09.2018 - 1 strana,
 - Výzva k umožneniu vykonania ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadky predmetu dražby - 1 strana,
 - Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 2742 - informatívnym výpisom vytvoreným cez katastrálny portál dňa 20.09.2018 (aktualizácia dňa 19.09.2018), okres Malacky, obec Gajary, katastrálne územie Gajary - 2 strany,
 - Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 1632/6 a 1632/13 - vytvorená dňa 20.09.2018 cez katastrálny portál, okres Malacky, obec Gajary, katastrálne územie Gajary - 1 strana,
 - Grafický náčrt stavby pre účely ohodnotenia - 1 strana,
 - Fotodokumentácia - 1 strana,
- Spolu: 7 strán

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 913556.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 55/2018.

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