

Znalec: Ing. Miroslav Halaj, Cesta armády 703/90, 962 63 Pliešovce
E.č. : 911002

Zadávateľ: Vojenské lesy a majetky SR š.p., Lesnícka 23, 962 63 Pliešovce

Číslo spisu (objednávky): Objednávka číslo 1900032 zo dňa 30.01.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 32/2019

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností – administratívnej budovy VLM SR š.p., odštepny závod Malacky súp. č. 929 na parc. č. 2854/3 s príslušenstvom a pozemkami na parc. č. 2854/1, 2854/3, 2854/9, 2854/12 a 2854/13 k. ú. Malacky, obec MALACKY, okres Malacky, pre právny úkon – prevod nehnuteľnosti.

Počet listov (z toho príloh): 46 (21)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností – administratívnej budovy VLM SR š.p., odštepny závod Malacky súp. č. 929 na parc. č. 2854/3 s príslušenstvom a pozemkami na parc. č. 2854/1, 2854/3, 2854/9, 2854/12 a 2854/13 k. ú. Malacky, obec MALACKY, okres Malacky, pre právny úkon – prevod nehnuteľnosti.

2. Dátum vyžiadania posudku:

19.08.2019

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

23.08.2019

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

23.08.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1111 k.ú. Malacky, obec MALACKY, okres Malacky, zo dňa 26.08.2019, vytvorený cez katastrálny portál

Informatívna kópia z mapy na parc. č. 2854/1, 2854/3, 2854/9, 2854/12 a 2854/13 zo dňa 26.08.2019 k.ú. Malacky, obec MALACKY, okres Malacky, vytvorený cez katastrálny portál

Kolaudačné rozhodnutie na stavbu administratívnej budovy VLM Malacky zo dňa 11.01.1979

Kolaudačné rozhodnutie na stavbu odstavné plochy pre administratívnu budovu VLM SR š.p., o.z. Malacky zo dňa 9.11.2015

Projektová dokumentácia administratívnej budovy VLM Malacky

Objednávka č. 1900032 zo dňa 30.01.2019

5.2 Získané znalcom :

Zakreslenie zamerania skutkového stavu nehnuteľností

Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

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

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

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

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

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného 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 výrobnéj povahy

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

8. Osobitné požiadavky objednávateľa

Neboli vznesené

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

Prevod nehnuteľnosti

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože nehnuteľnosť neprináša 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.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ nehnuteľnosti je vytvorený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2019.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1111 k. ú. Malacky, obec MALACKY, okres Malacky, zo dňa 26.08.2019, vytvorený cez katastrálny portál

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parc. číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest.pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
2854/1	780	Zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
2854/3	284	Zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
2854/9	315	Zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
2854/12	271	Zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
2854/13	170	Zastavaná plocha a nádvorie	18	1		

*** Ostatné parcely registra „C“ neuvedené ***

Legenda :

Spôsob využitia pozemku :

18 – Pozemok, na ktorom je dvor

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

Umiestnenie pozemku :

1 – Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súp. číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. Stavby
929	2854/3	15	Administr. budova		1

*** Ostatné stavby neuvedené ***

Legenda :

Druh stavby:

15 – Administratívna budova

Kód umiestnenia stavby:

1 – Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B : VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

Por.číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka Spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu : **Vlastník**

1 Slovenská republika, SR

1/1

Identifikátor :

Titul nadobudnutia **Rozhodnutie o vyňatí č.j.445/05 právoplatné dňa 22.11.2005,Z-3219/05-163/05**

Titul nadobudnutia	Z-3269/05: Rozhodnutie Čj.: 454/2005/Sch, právopl.28.11.2005 na trvalé vyňatie pozemku parc.č.5630 z LPF do ost.pl.: geom.pl.č.20/2005 na parc.č.5629,5630,5632,5633. – 1701/05
Titul nadobudnutia	Zápis GP. Č. 70/2007 pri V-1284/04 – 616/08
Titul nadobudnutia	Z-1030/08 Rozhodnutie 149/2008/Sch,GP.č.30/2008, právopl.21.04.2008-888/08
Titul nadobudnutia	Z-1214/08 Rozhodnutie č. SEMaI-148-12/2008 – 916/08
Titul nadobudnutia	Z-3928/08 Zápis GP.č.43/2008 – 163/09
Titul nadobudnutia	Z-417/09 Rozhodnutie č.j.22/2009/Sch,vyňatie,GP.č.52/2008, právopl. 09.02.2009-264/09
Titul nadobudnutia	Z-663/10 Zápis prevodu správy – 335/10
Titul nadobudnutia	R-199/10 Zápis GP č. 52/2009, GP. č. 65/2009 – 1012/10
Titul nadobudnutia	Zápis GP.č.28/2010 pri V-2478/10 – 1376/10
Titul nadobudnutia	V-3098/10 Kúpna zmluva, právopl.23.09.2010 – 1593/10
Titul nadobudnutia	R-234/11 Zápis GP.č.95/2005 – 802/11
Titul nadobudnutia	R-453/11 Zápis GP.č.30/2011 – 1695/11
Titul nadobudnutia	R-472/11 Zápis GP.č.31/2011 – 1746/11
Titul nadobudnutia	Zápis GP.č.37/11 pri V-5004/11 – 160/12
Titul nadobudnutia	Zápis GP.č.74/2011 pri V-775/12 – 664/12
Titul nadobudnutia	R-423/12 Zápis GP.č.11/2011 – 1283/12
Titul nadobudnutia	Zápis GP.č.26/2010 pri V-4425/12 – 2187/12
Titul nadobudnutia	Z-867/13 Rozhodnutie č.j. L/2013/29-3 o vyňatí, právopl. 27.02.2013-464/13 – R 154/13 Zápis GP.č.37/2012 – 464/13
Titul nadobudnutia	R-279/13 Zápis GP.č.11/2012, GP.č.4/2013 – 823/13
Titul nadobudnutia	Zápis GP.č.26/2012 pri V-3612/13 – 2643/13
Titul nadobudnutia	Zápis GP.č.5/2012 pri V-4492/13 – 2858/13
Titul nadobudnutia	Z-4659/13 Delimitačný protokol č. 01-OV-Ha/31-16/2013 – 2993/13
Titul nadobudnutia	Z-2259/14 Zápis rozost.stavby, znal.posudok č. 5/2014 – 1259/14
Titul nadobudnutia	Z-3122/14 Rozhodnutie č.j. OU-MA-PLO/2014/003658-4/Sch, vyňatie, GP.č. 4/14, 9/14, 10/14, právopl. 02.07.2014 – 2207/14
Titul nadobudnutia	R-1005/14 Zápis GP.č.87/2014 –3829/14
Titul nadobudnutia	Zápis GP.č. 84/2014 pri V- 324/15 – 696/15
Titul nadobudnutia	Zápis GP.č.28/13 pri V- 743/15 – 1041/15
Titul nadobudnutia	R-216/15 Zápis GP.č.26/2014 – 1088/15
Titul nadobudnutia	Z – 4221/15 Rozhodnutie č. OU-MA-PLO/2015/008861-3, vyňatie, právopl. 04.09.2015 – 3184/15
Titul nadobudnutia	Zápis GP.č.15/2015 pri V- 4500/15 – 3293/15
Titul nadobudnutia	R-691/2019: Zápis GP č. 44049366-4/2019 z C-KN parc.č. 5508/11 bola odčlenená novovytvorená C-KN parc.č. 5508/21. – 2005/19

Účastník právneho vzťahu : **Nájomca**
2 Eurovalley, a.s., Radlinského 2751/1, Malacky, PSČ 901 01, SR, 1/1

Titul nadobudnutia N-22/05: Nájomná zmluva na C-KN parc. č. 5593/1,2,3,4, 5595/2,2, 5600/3,4, 5613/4,5,6,7,8,9,10, 5617/3,4,5,6, 5618/1,2,3,4,5, 5619, 5622, 5623, 5624, 5627, 5629, 5630/1-5630/31, 5630/33, 5630/41, 5630/42, 5632, na dobu 30 rokov – 41/06
R-598/07: Zmena adresy. – 1838/07

Účastník právneho vzťahu : **Správca**
3 Vojenské lesy a majetky SR - š. p., Lesnícka 23, Pliešovce, PSČ 962 63 SR 1/1

IČO : 31577920

K vlastníkovi č. 1 je pod por.č.3 správa na nehnuteľný majetok na parc.č. 5585/12, 5585/6, 5585/7, 5585/8, 5585/9, 5585/10, 5546, 5578, 5580, 5581, 5587/1, 5587/2, 5588, 5589, 5590, 5592, 5603, 5604, 5605, 5607, 5608, 5609, 5634, 5585/- - 335/10

Účastník právneho vzťahu : **Nájomca**
4 Corvus Slovakia,s.r.o., Malokarparské nám. 3, Bratislava, PSČ 841 03 SR 1/1

Titul nadobudnutia N-2/07 Nájomná zmluva na parc. č. 30008/6, stavbu s.č. 5340, stavba s.č. 5334 na parc.č. 30008/12, parc.č.30008/1, parc.č.3006 na dobu určitú do 01.12.2011. – 115/08

Účastník právneho vzťahu : **Nájomca**
5 Mesto Malacky, Radlinského 2751/1 Malacky, PSČ 901 01, SR **1/1**
Poznámka N-11/11 Nájomná zmluva č.01-OV-Ha/20-8/2008 na parc.č.554/2 o výmere 961 m2 na dobu od 13.02.2006 – 12.02.2031 – 804/11

Titul nadobudnutia LV:
Pkn.vl.č.2808 – 247/91
ZRUSENIE OSU
ZMENA NAZVU PODLA VYPISU Z OBCH.REG. 730/92
ZAPIS BUDOVY – KOL.ROZH. C. 79/35/79
ZAPIS BUDOV-KOL.ROZH.-VYST.91-37/83,VYST.755-437/81,VYST.329/75
Prevedenie geom.pl.č.17756481-24/98,zápis do LV-POZ.KN.VL.2199
Prevedenie geom.pl.č.17756481-31/98 a zápis parc.č.do LV.povolenia o odstránení stavieb.poz.kn.vl.č.2199 a zápis váhy , prehlásenie
Zápis parc.č.3258/8 do LV – vl.č.2199
Prevedenie geom.pl.č. 22697616-5/10/97,výpis z poz.n. 2810 ŽP 438/99/92/Bá/553-Odstránenie stavby
Odstránenie o vyhlásení nehn.N 39/99,Nz 34/99,poz.kn.vl.č.2810-k parc.č.2854/1,/3
Prevedenie geom.pl.č.20/99, poz.kn.vl.č.2199 a zápis na LV
Prevedenie geom.pl.22697616-3/10/97 a zápis stavby podľa delimitačného protokolu
Zápis adm.budovy, príd.súp.č.
Zápis p.č.3257/1, 3256/24-kkn.vl.č.2199
Prevedenie geom.pl.č.37/2001 a nájomná zmluva na parc.č.3258/8,/10,/11,/19,/20
Zápis stavieb, čestné prehlásenie.príd.súp.č.
Prevedenie geom.pl.č.91/2002, príd.sč., zápis stavieb
Preved.časti geom.pl.č.4/4/98, príd.sč., delimitačný prot.
Zmena vo využívaní stavby SOU/002189/03/Fa-848/2003
Rozhodnutie SOU 4659/03/Fa zmena užívania stavby
Delimitačný protokol č. 0829/4-2003-224/04
Prevedenie geom.pl.č. 99/2002-354/04
Zápis stavieb, príd.súp.č.-934/04
Rozhodnutie o odstránení stavby ŽP – B/2002/02597/K-1142/04
Rozhodnutie o vyňatí Č.j. 133/04 právoplatné dňa 8.9.2004 na p.č.5469/4,5 – 1286/04
Zápis stavby, príd.súp.č.-62/04
Prevedenie geom.pl.č. 174-25/2005, rozhodnutie ObLÚ Malacky 102/2004/Sch-250/05
GP č.17756481-46/05 – 866/05
Oprava názvu vlastníka R-131/05 – 1336/05
Rozhodnutie o vyňatí č.j.249/05 na p.č.5508/4 právoplatné dňa 22.6.2005 – 1748/05
Rozhodnutie o vyňatí č.j.501/2005 na p.č.5613/10,5,9, 5593/2,4 právoplatné dňa 21.12.2005,Z-3555/05 – 1781/05
GP č.37028286-15/05 – 325/06
Nariadenie vlády č.410/2000 Z.z. - §17 zák.169/49 Zb. + zápis stavieb do KN – Z-1383/06-631/06
Zmluva o zámene správy č.08/0111/119/2005,Z-1766/06 – 197/07

ČASŤ C: ŤARCHY :

Por.č.:

- 1 V-4646/08 Záložné právo v prospech Dexia banka Slovensko a.s., Hodžova 11,Žilina, IČO 31575951 na zabezpečenie pohľadávky vyplývajúcej zo Zmluvy č. 17/646/08 na parc.č. 30004/13, 30004/15, stavba na parc.č.30004/14 s.č.5307, stavba na parc.č.30004/15, s.č. 5307, právopl. 15.12.2008 – 2085/08**
- 1 Vecné bremeno pri V-775/12 spočívajúce v povinnosti strpieť výkon práva prechodu a prejazdu cez parc.č.5585/13 v prospech vlastníka parc.č.5586, právopl. 13.04.2012 – 664/12**
- 1 Vecné bremeno pri Z-1719/13 podľa § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny /elektriz.zákon/ v spojení s § 96 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z.z.**

- o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., IČO 36361518, Čulenova 6, Bratislava v rozsahu podľa GP.č. 027/2013 na parc.č. 5508/1 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia 1x22kv VN linka č.156 na trase Malacky mesto – 1019/13
- 1 Z-2010/13 Zákonné vecné bremeno podľa § 22 zák. č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny v spojení s § 96 ods.4 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike v prospech Západoslovenská distribučná. A.s., IČO 36361518, Čulenova 6, Bratislava podľa GP.č.027-1/2013 na parc.č. 5469/1 týkajúce sa elektroenerg. Zariadenia 1x22kv VN linka č. 156 na trase Malacky mesto – 1373/13
 - 1 Vecné bremeno pri V-4492/13 spočívajúce v práve prechodu a prejazdu cez nehnuteľnosti parc.č. 5537/3, 5537/4 v prospech KAJAGROUP,s.r.o., IČO 46411038, Záhorácka 100, Malacky, podľa GP.č.5/2012-2858/13
 - 1 Z-5120/13 Zákonné vecné bremeno v zmysle § 11 ods. f, § 43 ods. 1 až 15, Zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike spočívajúce v práve vstupu na parc.č. 3003 zriaďovať elektr. vedenia a elektroenerg.zariadenie distrib.sústavy podľa GP.č. 36/2012 v prospech ZSE Distribúcia a.s., Čulenova 6, Bratislava – 215/14
 - 1 V-327/15 Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti strpieť na parc.č. 2854/10 umiestnenie stavby, strpieť užívanie pozemku parc.č. 2849/4 na účely parkovania motor. vozidiel, strpieť vybudovanie drobnej stavby – prístrešok pre motor. vozidlá, strpieť na parc.č. 2854/9 umiestnenie 3 ks hĺbkových zemných vrtov, vstup na túto parcelu za účelom opravy, údržby a rekonštrukcie 3 ks zemných vrtov, strpieť na parc.č. 2854/12 umiestnenie inžinierskych sietí – voda, električka a kanalizácia, strpieť na parc.č. 2854/13 umiestnenie inžinierskych sietí – voda, plyn, električka, kanalizácia v rozsahu podľa GP č. 84/2014 v prospech každodenného vlastníka stavby na parc.č. 2854/10, právop. 24.02.2015 – 696/15, 2148/15
 - 1 V-2493/15: Vecné bremeno spočívajúce v práve prechodu a prejazdu cez pozemky reg. C KN p.č. 2854/12, 2854/13 za účelom prístupu a príjazdu k stavbe na pozemku reg. C KN p.č. 2854/10 v prospech každodenného vlastníka nehnuteľnosti rozostavanej stavby bez súp.č. na parcele reg. C KN č. 2854/10 (LV9489) – 2148/15
 - 1 V 3870/2016 Vecné bremeno spočívajúce v práve prechodu a prejazdu do katastra nehnuteľností k CKN p.č. 30003 v corvus Slovakia, s.r.o., IČO 35756284, Malokarpatská nám. 3, 841 03 Bratislava na základe zmluvy o zriadení vec. Bremena č. 01-OVHa/20—8/2016, právop. 09.08.2016 – 2221/16
 - 1 V 4418/2016 vecné bremeno spočívajúce v a) umiestnení vodovodnej šachty
b) užívaní, prevádzkovaní, údržbe, úprave, rekonštrukcii a s tým súvisiacimi inými stavbami úpravami vodovodnej prípojky a vodovodnej šachty
c) vstupu, prechodu a prejazdu za účelom realizácie oprávnení uvedených v bode a) a b) v zmysle GP č. 36808733-37/2015 k CKN p.č. 5508/10 v prospech vlastníkov CKN p.č. 5513,5514,rod.dom sč. 5093 na CKN p.č. 5513 na zákl. zmluvy o zriadení vecného bremena č. 01-OV-Ha/20-11/2016, právop. 27.09.2016 – 2850/16
 - 1 V-4518/2018: Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníka zaťažených pozemkov strpieť na zaťažených pozemkoch reg. C KN p.č. 30005/10 zast.plocha a nádvorie o výmere 1657 m² a 30005/17 ostatná plocha o výmere 1 m² v rozsahu vyznačenom v GP č. 25/2018 vyhotoviteľ a GEOKAP, s.r.o.:
 - a) umiestnenie prípojky vodovodu
 - b) umiestnenie prípojky kanalizácie
 - c) užívanie, prevádzkovanie, opravy, rekonštrukcie, modernizácie a s tým súvisiace iné stavebné úpravy prípojky vodovodu a prípojky kanalizácie
 - d) vstup a vjazd ma zaťažené nehnuteľnosti za účelom realizácie oprávnení uvedených pod písm. a) až c), t.j.najmä za účelom realizácie uvedených stavieb, ich užívania, prevádzkovania a prípadných opráv v prospech každodenného vlastníka nehnuteľnosti pozemku reg. C KN p.č. 30005/1, 30005/18, 30005/2, právop. 22.08.2018 – 2728/18
 - 1 V-4519/2018: Vecné bremeno spočívajúce v práve prechodu a prejazdu cez pozemok reg. C KN p.č. 30003 ostatná plocha o výmere 4029 m² v prospech každodenného vlastníka nehnuteľnosti pozemku reg. C KN p.č. 30005/1, 30005/18, 30005/19, 30006/1, 30006/2, 30006/3, 30008/1, 30008/5, 30008/12, 30008/20, 30008/21, právop. 22.08.2018 – 2729/18

Iné údaje:

Vecné bremeno zapísané na LV-5611

Vecné bremeno podľa V-2825/06 zapísané na LV-5778 – 1531/806

Prevedenie GP č. 71/2013 na C-KN par.č. 5547/1, 5537/3 do C-KN par.č. 5547/1, 5537/3, 5547/9 při V-5416/13-3314/13
X-52/2017 – Protokol o oprave chyby v KN zo dňa 26.04.2017 – 1850/17
Vecné bremeno v prospech C-KN par.č. 5540/3, 5540/6, 5540/7, 5540//, 5541/12, 5634, stavba s.č. 5111 na C-KN par.č. 5634, stavba s.č. 5179 na C-KN par.č. 5541/2 zapísané na LV č. 9774 (C-KN par.č. 5547/10), na LV č. 9700 (C-KN par.č. 5547/12), na LV č. 9563 (C-KN par.č. 5547/9) podľa V-380/14 – 518/14
Prevedenie GP č. 36/2015 na C-KN par.č. 5540/4, 5540/5 do C-KN par.č. 5540/4, 5540/7, 5540/5, 5540/8 při V-819/17 – 1002/17

- 1 Vecné bremeno na LV 8430 – 207/14
- 1 Vecné bremeno na LV 8359 – 208/14
- 1 Vecné bremeno na LV 8491 – 209/14
- 1 Vecné bremeno na LV 8533 – 331/14
- 1 Vecné bremeno na LV 8429 – 332/14
- 1 V 5946/16 Záložné právo v prospech SR – vojenské lesy a majetky – štátny podnik, IČO 31577920, Lesnícka 23, 96263 Pliešovce, na zákl. zmluvy č. 01-OV-Ha/31-11/2016 na CKN pč. 5565, 5566/3, rod.dom sč. 5115 na CKN pč. 5565, právopl. 24.11.2016 – 3682/16
- 3 K vlastníkovi č. 1 je pod por.č.3 správa na nehnuteľný majetok na parc.č. 5585/12, 5585/6, 5585/7, 5585/8, 5585/9, 5585/10, 5546, 5578, 5580, 5581, 5587/1, 5587/2, 5588, 5589, 5590, 5592, 5603, 5604, 5605, 5607, 5608, 5609, 5634, 5585/1 – 335/10

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 23.08.2019, za účasti objednávateľa posudku

Zameranie nehnuteľnosti bolo vykonané dňa 23.08.2019

Fotodokumentácia bola vykonaná dňa 23.08.2019

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

Právna a technická dokumentácia je v súlade so skutočným stavom

e) Porovnanie údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom :

Písomné a geodetické údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so skutočným stavom

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

Parcela číslo 2854/1	Zastavaná plocha a nádvorie	v k. ú. Malacky
Parcela číslo 2854/3	Zastavaná plocha a nádvorie	v k. ú. Malacky
Parcela číslo 2854/9	Zastavaná plocha a nádvorie	v k. ú. Malacky
Parcela číslo 2854/12	Zastavaná plocha a nádvorie	v k. ú. Malacky
Parcela číslo 2854/13	Zastavaná plocha a nádvorie	v k. ú. Malacky
Súpisné číslo 929	administratívna budova parc. č. 2854/3	v k. ú. Malacky
Oplotenie	na parcele č. 2854/1	v k. ú. Malacky
Oplotenie	na parcele č. 2854/9	v k. ú. Malacky
Vonkajšie úpravy	na parcele č. 2854/1	v k. ú. Malacky

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

Neboli zistené

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Administratívna budova VLM SR š.p., odštepny závod Malacky s. č. 929 na parc. č. 2854/3 k. ú. Malacky

Objekt administratívnej budovy odštepneho závodu VLM SR Malacky so súpisným číslom 929 je postavený na parcele číslo 2854/3 v k. ú. Malacky v zastavanom území okresného mesta na ulici Zámocká s okolitou zástavbou objektami administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb. Situovaný je ako samostatne stojaci objekt s parkoviskom, v danej lokalite je možnosť napojenia sa na vodu, kanalizáciu, plyn a elektriku. Vlastný objekt má štyri nadzemné podlažia, plochú strechu so živičnou krytinou. Objekt je v dobrom technickom stave s pravidelne vykonávanou údržbou.

Objekt je založený na základových pásoch z betónu a kameňa s podmurovkou o výške do 50 cm, s vodorovnou izoláciou, celý je nad terénom. Obvodové murivo a nosné priečky sú z pálených tehál o hrúbke muriva 400 mm. Priečky sú z tehál pálených o hrúbke 10 cm respektíve 15 cm. Vnútorne omietky sú hladké sadrové a vonkajšia je škrabaná farebná na tepelnej izolácii zo sklenenej vaty o hrúbke 15 cm. Podlahy v kanceláriách sú drevené plávajúce v ostatných miestnostiach je keramická dlažba. Keramické obklady sa nachádzajú v sociálnych miestnostiach a kuchynkách. Stropy sú železobetónové prefabrikované s rovným pohľadom. Strecha na objekte je plochá so živičnou krytinou. Klampiarske konštrukcie na streche a žľaby a zvody sú z pozinkovaného plechu, parapety sú z hliníkového plechu. Dvere v celom objekte sú drevené hladké dyhované s drevenými obložkovanými zárubňami, okná sú plastové s plastovými parapetnými doskami a vnútornými žalúziami. Schody v objekte sú železobetónové montované s nášľapnou vrstvou z keramickej dlažby. Elektroinštalácia v objekte je motorická s rozvodmi z medených drôtov pod omietkou. Objekt má vybudovaný aj záložný zdroj, ktorý je osadený pred budovou. Rozvod vody je v ocelových trubkách pod omietkou s centrálnou prípravou teplej vody v kotolni na prízemí. Kanalizácia je odvedená prípojkou do miestnej kanalizácie. Objekt je vykurovaný ústredne z kotolne s pecami na plyn. Radiátory sú liatinové článkové s termoregulačnými ventilmi. Na každom poschodí sa nachádza sociálne zariadenie pre mužov a ženy. Na prvom a druhom nadzemnom poschodí sa nachádzajú kuchynky. Všetky batérie sú nerezové pákové. Elektrický rozvádzač je s automatickým istením. Na objekte sa nachádza funkčný bleskozvod. V objekte je vybudované bezpečnostné signalizačné zariadenie a elektronický vrátnik.

Dispozičné riešenie :

- I. nadzemné podlažie: vstupná chodba, chodba so schodiskom, zasadačka, priestory Lesnej správy Riadok s kanceláriami, sociálnym zariadením, kuchynkou, skladmi, chladiacim boxom a kotolňa.
- II. nadzemné podlažia: schodisko, chodba, kancelárie oddelenia riaditeľstva, kancelária riaditeľa o. z., kuchynka, zasadačka, sociálne zariadenie
- III. nadzemné podlažie: schodisko, chodba, kancelárie oddelenia odbytu a výroby, sociálne zariadenie
- IV. Nadzemné podlažie: schodisko, chodba, kancelárie oddelenia ekonomiky, sociálne zariadenie

Objekt administratívnej budovy bol postavený v roku 1979, čo je v prílohe ZP dokladované kolaudačným rozhodnutím. Životnosť objektu vzhľadom na jeho typ – murovaný s hrúbkou muriva do 400 mm s dodatočnou tepelnou izoláciou a stavebno technický stanovujem na 100 rokov. Koeficient vyjadrujúci územné vplyvy je 1,10 a koeficient vyjadrujúci vývoj cien je k dnešnému dňu dostupný pre 2.Q.2019 a jeho hodnota je 2,554.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
$Q_z = (21,35 \cdot 12,85 + 10,0 \cdot 1,53) \cdot 0,2$	57,93
$Q_{vPr} = (21,35 \cdot 12,85 + 10,0 \cdot 1,53) \cdot 3,3$	955,84
$Q_{vPo} = (21,35 \cdot 12,85 + 3,4 \cdot 1,53) \cdot 9,9$	2 767,54
$Q_t = (21,35 \cdot 12,85 + 10,0 \cdot 1,53) \cdot 0,55$	159,31
Obstavaný priestor stavby celkom	3 940,62

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO:

budovy administratívne (správne)

KS:

1220 Budovy pre administratívu

Rozpočtový ukazovateľ:

RU = 2 802 / 30,1260 = 93,01 EUR/m³

Koeficient konštrukcie:

k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	21,35*12,85+10,0*1,53	289,65	Repr. 3,3		3,3
Nadzemné	2	21,35*12,85+3,4*1,53	279,55	Repr. 3,3		3,3
Nadzemné	3	21,35*12,85+3,4*1,53	279,55	Repr. 3,3		3,3
Nadzemné	4	21,35*12,85+3,4*1,53	279,55	Repr. 3,3		3,3

Priemerná zastavaná plocha:

 $(289,65 + 279,55 + 279,55 + 279,55) / 4 = 282,08 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží:

 $(289,65 * 3,3 + 279,55 * 3,3 + 279,55 * 3,3 + 279,55 * 3,3) / (289,65$

+ 279,55 + 279,55 + 279,55) = 3,30 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

 $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 282,08) = 1,0051$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

 $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,3) = 0,9364$ **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 [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
	Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	6,10	6,10
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	12,97	12,97
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	6,86	6,86
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	5,34	5,34
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,52	1,52
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,20	1,20	0,91	0,91
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	2,00	14,00	10,67	10,67
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2,00	6,00	4,57	4,57
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	2,00	4,00	3,05	3,05
10	Schody	3,00	1,50	4,50	3,43	3,43
11	Dvere	3,00	1,50	4,50	3,43	3,43
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	2,00	10,00	7,62	7,62
14	Povrchy podláh	3,00	2,00	6,00	4,57	4,57
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	3,05	3,05
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	4,57	4,57
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,76	0,76
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,29	2,29
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,29	2,29
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,76	0,76
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,52	1,52
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	2,00	6,00	4,57	4,57

24	Výtahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	2,00	12,00	9,15	9,15
	Spolu	100,00		131,20	100,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 131,20 / 100 = 1,3120$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,554$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,10$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 93,01 \text{ EUR/m}^3 * 2,554 * 1,3120 * 1,0051 * 0,9364 * 0,939 *$$

1,10

$$VH = 302,9796 \text{ EUR/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Administratívna budova s.č. 929 na parc. č. 2854/3 k. ú. Malacky	1979	40	80	120	33,33	66,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	302,9796 EUR/m ³ * 3940,62 m ³	1 193 927,47
Technická hodnota	66,67 % z 1 193 927,47 EUR	795 991,44

2.2 PLOTY

2.2.1 Oplotenie od ulice

Areál administratívnej budovy VLM SR š p., odštepny závod Malacky je od ulice oplotený z plotových tvaroviek, z ktorých je vybudovaná podmurovka a stĺpiky, výplň medzi stĺpikmi je z drevených profilov. Súčasťou oplotenia sú plotové vrátka a vráta. Celková dĺžka plotu je 58,5 m s výškou 1,60 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	58,50m	700	23,24 EUR/m
2.	Podmurovka:			
	murovaná z tehly alebo tvárnic	58,50m	1270	42,16 EUR/m
	Spolu:			65,40 EUR/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 30 cm z tehál alebo plotových tvárnic	93,60m ²	940	31,20 EUR/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 EUR/ks

5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 EUR/ks

Dĺžka plotu: 58,5 m
Pohľadová plocha výplne: $58,5 * 1,6 = 93,60 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie od ulice	2003	16	44	60	26,67	73,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$(58,50 \text{ m} * 65,40 \text{ EUR/m} + 93,60 \text{ m}^2 * 31,20 \text{ EUR/m}^2 + 1 \text{ ks} * 249,12 \text{ EUR/ks} + 1 \text{ ks} * 129,12 \text{ EUR/ks}) * 2,554 * 1,10$	20 015,46
Technická hodnota	73,33 % z 20 015,46 EUR	14 677,34

2.2.2 Oplotenie parkoviska

Areál parkoviska administratívnej budovy VLM SR š. p., odštepny závod Malacky je oplotený z plotových železobetónových prefabrikátov, ktoré sú osadené do železobetónových stĺpikov. Podmurovka je z prefabrikovaných železobetónových prvkov. Súčasťou oplotenia sú plotové vrátka. Celková dĺžka plotu je 35 m s výškou 2,50 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	35,00m	170	5,64 EUR/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	35,00m	926	30,74 EUR/m
	Spolu:			36,38 EUR/m
3.	Výplň plotu:			
	z betónových prefabrik. dosiek do oceľ. alebo bet. stĺpikov	87,50m ²	545	18,09 EUR/m
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 EUR/ks

Dĺžka plotu: 35 m
Pohľadová plocha výplne: $35 * 2,5 = 87,50 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie parkoviska	2015	4	56	60	6,67	93,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$(35,00\text{m} * 36,38 \text{ EUR/m} + 87,50\text{m}^2 * 18,09 \text{ EUR/m}^2 + 1\text{ks} * 129,12 \text{ EUR/ks}) * 2,554 * 1,10$	8 386,89
Technická hodnota	93,33 % z 8 386,89 EUR	7 827,48

2.3 VONKAJŠIE ÚPRAVY

Príslušenstvo k objektu administratívnej budovy VLM SR š.p., odštepny závod Malacky tvoria aj vonkajšie úpravy, ktoré sú vybudované na parc. č. 2854/1. Objekt administratívnej budovy je napojený na miestny vodovod vodovodnou prípojkou z PVC trubiek a s vodomernou šachtou. Kanalizácia z objektu je odvedená kanalizačnou prípojkou z betónových rúr DN 200 mm do miestnej kanalizačnej siete, súčasťou prípojky je aj revízná betónová šachta. Objekt je napojený na elektriku elektrickou zemnou káblou prípojkou. Plynová prípojka je napojená na miestny rozvod zemného plynu. V areály je vybudovaná spevnená plocha zo zámkovej dlažby kladenej do pisku s obrubníkmi na parc. č. 2854/9, 2854/12 a z časti na parc. č. 2854/1 a 2854/3 o celkovej ploche 886 m². Prístupová cesta k parkoviskám je spevnená živičným krytom na parc. č. 2854/13 o ploche 170 m². Súčasťou vonkajších úprav je aj vonkajšie jazierko.

2.3.1 Vodovodná prípojka**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória:	1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod:	1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka:	1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navíťtaviacieho pásu
Kód KS:	2222 Miestne potrubné rozvody vody

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1250/30,1260 = 41,49 \text{ EUR/bm}$
Počet merných jednotiek:	5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1979	40	20	60	66,67	33,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 41,49 \text{ EUR/bm} * 2,554 * 1,10$	582,81
Technická hodnota	33,33 % z 582,81 EUR	194,25

2.3.2 Vodomerná šachta

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ EUR/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $2,1*1,5*2,7 = 8,51 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1979	40	20	60	66,67	33,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$8,51 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ EUR/m}^3 \text{ OP} * 2,554 * 1,10$	6 079,09
Technická hodnota	33,33 % z 6 079,09 EUR	2 026,16

2.3.3 Kanalizačná prípojka

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.2. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie betónové
Položka: 2.2.a) Prípojka kanalizácie DN 200 mm
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2140/30,1260 = 71,03 \text{ EUR/bm}$
Počet merných jednotiek: 25 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1979	40	40	80	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$25 \text{ bm} * 71,03 \text{ EUR/bm} * 2,554 * 1,10$	4 988,79
Technická hodnota	50,00 % z 4 988,79 EUR	2 494,40

2.3.4 Kanalizačná šachta

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $9150/30,1260 = 303,72 \text{ EUR/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná šachta	1979	40	40	80	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 303,72 \text{ EUR/Ks} * 2,554 * 1,10$	853,27
Technická hodnota	$50,00 \% \text{ z } 853,27 \text{ EUR}$	426,64

2.3.5 Plynová prípojka

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm
Kód KS: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu
Kód KS2: 2221 Miestne plynovody

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ EUR/bm}$
Počet merných jednotiek: 5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	1979	40	20	60	66,67	33,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 14,11 \text{ EUR/bm} * 2,554 * 1,10$	198,20
Technická hodnota	$33,33 \% \text{ z } 198,20 \text{ EUR}$	66,06

2.3.6 Elektrická prípojka

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod:	7.1. NN prípojky
Položka:	7.1.p) kábelová prípojka vzdušná Cu 4*10 mm*mm
Kód KS:	2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	330/30,1260 = 10,95 EUR/bm
Počet káblov:	2
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:	6,57 EUR/bm
Počet merných jednotiek:	5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	1979	40	20	60	66,67	33,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * (10,95 \text{ EUR/bm} + 1 * 0 \text{ EUR/bm}) * 2,554 * 1,10$	246,10
Technická hodnota	33,33 % z 246,10 EUR	82,03

2.3.7 Spevnená plocha dláždená zo zámkovej dlažby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod:	8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka:	8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku
Kód KS:	2111 Cestné komunikácie
Kód KS2:	2112 Miestne komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	440/30,1260 = 14,61 EUR/m ² ZP
Počet merných jednotiek:	886 m ² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha dláždená zo zámkovej dlažby	2015	4	56	60	6,67	93,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$886 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP} * 2,554 * 1,10$	36 366,17
Technická hodnota	93,33 % z 36 366,17 EUR	33 940,55

2.3.8 Spevnená plocha asfaltová

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod:	8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
Položka:	8.6.d) Asfaltový betón hr. 50 mm
Kód KS:	2111 Cestné komunikácie
Kód KS2:	2112 Miestne komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$460/30,1260 = 15,27 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	170 m ² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha asfaltová	2003	16	44	60	26,67	73,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$170 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 15,27 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP} * 2,554 * 1,10$	7 292,92
Technická hodnota	$73,33 \% \text{ z } 7 292,92 \text{ EUR}$	5 347,90

2.3.9 Záhradné jazierko

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	12. Záhradné jazierka
Bod:	12.5. Fólia v teréne alebo na drevenej konštrukcii

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1050/30,1260 = 34,85 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	10 m ² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Záhradné jazierko	2015	4	16	20	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$10 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 34,85 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP} * 2,554 * 1,10$	979,08
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 979,08 \text{ EUR}$	783,26

2.3.10 Obrubník

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 28. Obrubníky
Bod: 28.2. Obrubník betónový
Kód KS: 2ex Jednobytové budovy

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $350/30,1260 = 11,62$ EUR/bm
Počet merných jednotiek: 30 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Obrubník	2015	4	56	60	6,67	93,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$30 \text{ bm} * 11,62 \text{ EUR/bm} * 2,554 * 1,10$	979,36
Technická hodnota	93,33 % z 979,36 EUR	914,04

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [EUR]	Technická hodnota [EUR]
Administratívna budova s.č. 929 na parc. č. 2854/3 k. ú. Malacky	1 193 927,47	795 991,44
Oplotenie od ulice	20 015,46	14 677,34
Oplotenie parkoviska	8 386,89	7 827,48
Vodovodná prípojka	582,81	194,25
Vodomerná šachta	6 079,09	2 026,16
Kanalizačná prípojka	4 988,79	2 494,40
Kanalizačná šachta	853,27	426,64
Plynová prípojka	198,20	66,06
Elektrická prípojka	246,10	82,03
Spevnená plocha dlaždená zo zámkovej dlažby	36 366,17	33 940,55
Spevnená plocha asfaltová	7 292,92	5 347,90
Záhradné jazierko	979,08	783,26
Obrubník	979,36	914,04
Celkom:	1 280 895,61	864 771,55

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnutel'nosť s príslušenstvom a pozemkami sa nachádzajú v zastavanom území okresného mesta Malacky, ako samostatne stojaci objekt, na ulici Zámocká, ktorá sa nachádza mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk v oplotenom areály s dvorom a parkovacími možnosťami. Dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší. Príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menej ako 20%. Súčasný technický stav nehnuteľnosti si nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu. V mieste je dostatočná ponuka pracovných možností, nezamestnanosť do 5 %, s vysokou hustotou obyvateľstva. Orientácia hlavných miestností je na juhozápad. Pozemky sú rovinaté, alebo mierne svahovité o sklone do 5%. V mieste je možnosť napojenia na vodu, elektriku, kanalizáciu aj plyn. V meste je okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby. V okolí je bežný hluk a prašnosť od dopravy, les sa nachádza do vzdialenosti do 1000 m. Rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu je až trojnásobok súčasnej zástavby. Nehnutel'nosti hodnotím ako dobrú.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Objekt slúži ako administratívno prevádzková budova vlastníkovi. Tomuto účelu môže slúžiť aj naďalej, ale môže sa po rekonštrukcii využiť aj na bývanie..

3.0.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.0.1.1 STAVBY

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu diferenciácie :

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“ vydanéj USI v Žiline, podľa ktorej je pre okresné mestá hodnota v rozmedzí 0,4 a 0,5. Vzhľadom na polohu, typ a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s hornou hodnotou priemerného koeficientu polohovej diferenciácie a to vo výške 0,5.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,000	13	13,0000
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,000	30	30,0000
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnutel'nosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,000	8	8,0000
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez sázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	1,000	7	7,0000

5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	1,000	6	6,0000
6	Typ nehnuteľnosti				
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením. Obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom.	II.	1,000	10	10,0000
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,500	9	13,5000
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	vysoká hustota obyvateľstva	III.	0,500	6	3,0000
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,000	5	5,0000
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,500	6	9,0000
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,000	7	7,0000
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,000	7	7,0000
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,000	10	10,0000
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,500	8	4,0000
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,000	9	9,0000
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,500	8	4,0000
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby	III.	0,500	7	3,5000
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	zvýšený záujem o prenájom nehnuteľností	II.	1,000	4	4,0000
19	Názor znalca				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	1,000	20	20,0000
	Spolu			180	173,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	173/ 180	0,961
Všeobecná hodnota stavieb metódou polohovej diferenciacie	864 771,55 EUR * 0,961	831 045,46 EUR

3.0.2 VÝBER VHODNEJ METÓDY

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

VŠH stavieb = 831 045,46 EUR

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.1.1.1.1 Pozemky z LV č. 1111 k.ú. Malacky

Pozemky z LV č. 1111, ktoré sú oceňované v znaleckom posudku sú zastavané alebo prilahlé k administratívnej budove VLM SR š.p., odštepny závod Malacky so súpisným číslom 929. Parcela č. 2854/3 je zastavaná administratívnou budovou, parc. č. 2854/9 a 2854/12 sú spevnené zámkovou dlažbou a slúžia ako parkoviská. Parcela č. 2854/13 je spevnená živičným krytom a slúži ako prístupová komunikácia k parkoviskám. Na parc. č. 2854/1 sú vybudované vonkajšie úpravy a časť je spevnená zámkovou dlažbou na parkovanie a prístup do objektu. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území okresného mesta Malacky v jeho širšom centre s okolitou zástavbou s viacpodlažnými nebytovými stavbami s veľmi dobrou vybavenosťou. Koeficienty zvyšujúcich a redukujúcich faktorov uvažujem 1,00

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
2854/1	zastavaná plocha a nádvorie	780	780,00	1/1	780,00 m ²
2854/3	zastavaná plocha a nádvorie	284	284,00	1/1	284,00 m ²
2854/9	zastavaná plocha a nádvorie	315	315,00	1/1	315,00 m ²
2854/12	zastavaná plocha a nádvorie	371	371,00	1/1	371,00 m ²
2854/13	zastavaná plocha a nádvorie	170	170,00	1/1	170,00 m ²
Spolu výmera					1 920,00 m²

Obec:

Malacky

Východisková hodnota:

9,96 EUR/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k _v koeficient intenzity využitia	4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,10
k _D koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách väčších predmestí, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy	1,05
k _p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,50
k _t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k _z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k _r koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	1,30 * 1,10 * 1,05 * 1,50 * 1,50 * 1,00 * 1,00	3,3784
Jednotková hodnota pozemku	3,3784 * 9,96 EUR/m ²	33,65 EUR/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	1 920,00 m ² * 33,65 EUR/m ²	64 608,00 EUR

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
parcela č. 2854/1	26 247,00
parcela č. 2854/3	9 556,60
parcela č. 2854/9	10 599,75
parcela č. 2854/12	12 484,15
parcela č. 2854/13	5 720,50
Spolu	64 608,00

III. ZÁVER

Úlohou znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností – administratívnej budovy VLM SR š.p., odštepny závod Malacky súp. č. 929 na parc. č. 2854/3 s príslušenstvom a pozemkami na parc. č. 2854/1, 2854/3, 2854/9, 2854/12 a 2854/13 k. ú. Malacky, obec MALACKY, okres Malacky, pre právny úkon – prevod nehnuteľnosti.

Všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. Z. O stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 23.08.2019, 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.

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 831 045,46 EUR

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 64 608,00 EUR

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
Stavby	
Administratívna budova s.č. 929 na parc. č. 2854/3 k. ú. Malacky	764 947,77
Oplotenie od ulice	14 104,92
Oplotenie parkoviska	7 522,21
Vodovodná prípojka	186,67
Vodomerná šachta	1 947,14
Kanalizačná prípojka	2 397,12
Kanalizačná šachta	410,00
Plynová prípojka	63,48
Elektrická prípojka	78,83
Spevnená plocha dláždená zo zámkovej dlažby	32 616,87
Spevnená plocha asfaltová	5 139,33
Záhradné jazierko	752,71
Obrubník	878,39
Pozemky	
Pozemky z LV č. 1111 k.ú. Malacky - parc. č. 2854/1 (780 m ²)	26 247,00
Pozemky z LV č. 1111 k.ú. Malacky - parc. č. 2854/3 (284 m ²)	9 556,60
Pozemky z LV č. 1111 k.ú. Malacky - parc. č. 2854/9 (315 m ²)	10 599,75
Pozemky z LV č. 1111 k.ú. Malacky - parc. č. 2854/12 (371 m ²)	12 484,15
Pozemky z LV č. 1111 k.ú. Malacky - parc. č. 2854/13 (170 m ²)	5 720,50
Spolu VŠH	895 653,46
Zaokrúhlená VŠH spolu	896 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **896 000,00 EUR**
Slovom: **Osemstodevätdesiatšesťtisíc EUR**

V Pliešovciach dňa 3.9.2019

Ing. Miroslav Halaj

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1111 k.ú. Malacky, obec MALACKY, okres Malacky, zo dňa 26.08.2019, vytvorený cez katastrálny portál
2. Informatívna kópia z mapy na parc. č. 2854/1, 2854/3, 2854/9, 2854/12 a 2854/13 zo dňa 26.08.2019 k.ú. Malacky, obec MALACKY, okres Malacky, vytvorený cez katastrálny portál
3. Kolaudačné rozhodnutie na stavbu administratívnej budovy VLM Malacky zo dňa 11.01.1979
4. Kolaudačné rozhodnutie na stavbu odstavné plochy pre administratívnu budovu VLM SR š.p., o.z. Malacky zo dňa 9.11.2015
5. Projektová dokumentácia administratívnej budovy VLM Malacky – schémy pôdorysov podlaží a schematický rez
6. Objednávka č. 1900032 zo dňa 30.01.2019
7. Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911002.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 32/2019

Podpis znalca