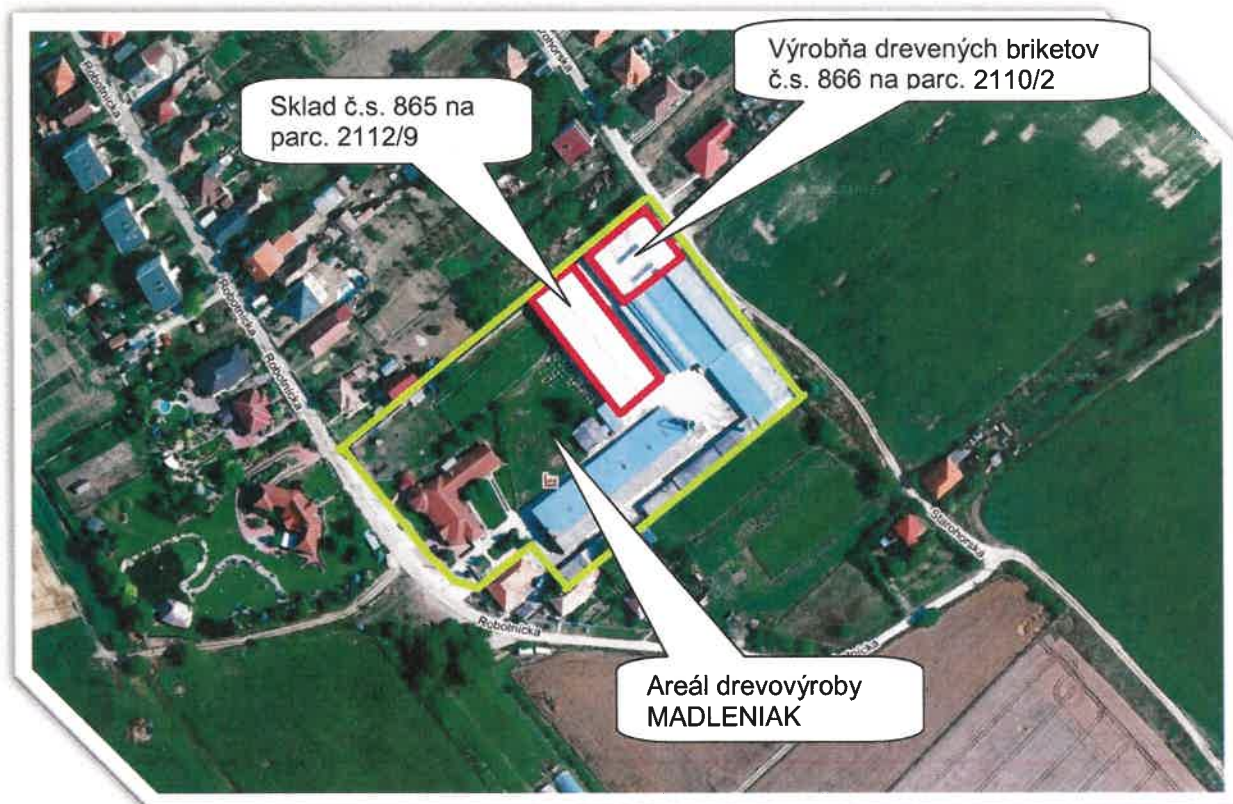


**Znalec:** Ing. Miroslav VAŠKO, Čsl. armády 2355/28, 075 01 Trebišov, tel. +421 905 901 846, znalec pre odbor - 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby a 37 10 02 Odhady hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 913 731

**Zadávateľ:** **SISÁK & PARTNERS, k.s., Ing. Marián Sisák,**  
**správca úpadcu**  
**MADLENIAK - drevovýroba s.r.o. v konkurze**  
**Robotnícka 120, 946 56 Dulovce**

**Číslo spisu (objednávky):** objednávka z 13.12.2021 vo veci konkurzného konania 31K/3/2020



## **ZNALECKÝ POSUDOK**

### **188/2021**

**Vo veci:** zistenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Dulovce, obec Dulovce, okres Komárno, evidovanej na liste vlastníctva č. 2536 v celosti, a to

**Stavby:**

- sklad č.s. 865 na parc. 2112/9
- výrobňa drevených briketov č.s. 866 na parc. 2110/2.

Počet strán (z toho príloh) : 42 (23)

Počet vyhotovení : 5

## OBSAH:

I. ÚVOD .....	3
II. POSUDOK .....	5
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE .....	5
2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY .....	6
2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY) .....	6
2.1.1 Stavba: Sklad č.s. 865 na parc. 2112/9 .....	6
2.1.2 Stavba: Výrobňa drevených briketov č.s. 866 na parc. 2110/2 .....	9
2.2 PRÍSLUŠENSTVO .....	12
2.2.1 Vonkajšia úprava: prípojka pžiarnej vody na parc. 2112/10 .....	12
2.2.2 Vonkajšia úprava: prípojka elektro zemná na parc. 2110/1 a 2112/11 .....	13
2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY .....	13
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY .....	14
3.1 STAVBY .....	15
3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE .....	16
3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY .....	16
III. ZÁVER .....	18
OTÁZKY A ODPOVEDE .....	18
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY .....	19
MIMORIADNE RIZIKÁ .....	19
IV. PRÍLOHY .....	19
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA .....	42

# I. ÚVOD

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky, číslo uznesenia: určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Dulovce, obec Dulovce, okres Komárno, evidovanej na LV č. 2536, a to sklad č.s. 865 na parc. 2112/9 a výrobná drevených briketov č.s. 866 na parc. 2110/2 s príslušenstvom bez pozemku ku dňu spracovania posudku pre účel speňaženia majetku úpadcu v rámci konkurzného konania 31K/3/2020.

2. Účel znaleckého posudku: určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre účel speňaženia majetku úpadcu v rámci konkurzného konania 31K/3/2020.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebno - technického stavu): 16.12.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 28.12.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- objednávka z 13.12.2021

b) podklady získané znalcom:

- fotodokumentácia z 16.12.2021

- list vlastníctva č. 2536 z 13.12.2021 vydaný katastrálnym portálom k ohodnocovaným nehnuteľnostiam

- list vlastníctva č. 1046 z 13.12.2021 vydaný katastrálnym portálom k pozemkom

- informatívna kopia z katastrálnej mapy z 13.12.2021 vydaná katastrálnym portálom k areálu s vyznačením ohodnocovaných stavieb a prístupovej komunikácie

- dodatočné povolenie stavieb z 27.06.2006

- kolaudačné rozhodnutie stavieb z 24.09.2007

- pôdorys skladu č.s. 865 na parc. 2112/9 z projektovej dokumentácie z r. 2005 s vyznačením nameraných rozmerov

- rez skladu č.s. 865 na parc. 2112/9 z projektovej dokumentácie z r. 2005 s vyznačením nameraných rozmerov

- pôdorys Výrobne drevených briketov č.s. 866 na parc. 2110/2 z projektovej dokumentácie z r. 2005 s vyznačením nameraných rozmerov

- rez Výrobne drevených briketov č.s. 866 na parc. 2110/2 z projektovej dokumentácie z r. 2005 s vyznačením nameraných rozmerov

- situácia prípojky požiarnej vody pre obidve ohodnocované stavby

- situácia prípojky elektro vody pre Výrobnú drevených briketov

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z. z 24. augusta 2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. z 20. júla 2018, 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
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 34/2009 Z.z..
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení zákona č. 103/1990 Zb., zákona č. 262/1992 Zb a zákona č. 237/2000 Zb..
- 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.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 .
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- STN 73 4301 - Budovy na bývanie.

- Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2001 - Základné údaje - Obyvateľstvo; Štatistický úrad SR.
- Pre stanovenie Kcú v celom znaleckom posudku je použitý nasledujúci postup - Kcú z 4/1996 na 3/2021 podľa zverejnených údajov Štatistického úradu SR publikovaných na webovej stránke ŠÚ SR.
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, Miloslav Ilavský – Mipress, Bratislava, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- časopisy Znalectvo

## 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 neprímeranou 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 ŠÚ SR platných pre 3. štvrťrok 2021.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou, resp. 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa:** v prípade nespripustenia nehnuteľnosti vyhotoviť znalecký posudok v zmysle §12 ods. 3 zákona 527/2002 Z.z. z dostupných údajov.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Keďže v danej lokalite ani v susedných obciach som nezistil prevody minimálne troch porovnateľných nehnuteľností, metodiku porovnávania nie je možné použiť. Zároveň nebolo možné použiť kombinovanú metódu, nakoľko som v blízkom okolí nezistil prenájom minimálne troch porovnateľných nehnuteľností. Použitá je metóda polohovej diferenciacie.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený v zmysle citovanej metodiky. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrtrok 2021 - 2,826.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

**List vlastníctva č. 2536 vydaný Katastrálnym portálom dňa 13.12.2021**

##### A. Majetková podstata:

###### Stavby :

- sklad č.s. 865 na parc. 2112/9
- výrobná drevených briketov č.s. 866 na parc. 2110/2

**Pozemok:** nie je

##### B. Vlastníci: **1 MADLENIAK - drevovýroba, s.r.o., Robotnícka 120, DULOVCE, PSČ 946 56, SR v celosti**

##### C. Ťarchy:

- 1 Rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam číslo: 101991289/2019 zo dňa 20.08.2019, Z- 4579/19 v prospech Daňového úradu Nitra, Damborského 5, 949 01 Nitra na zabezpečenie daňového nedoplatku na stavby: sklad so s.č. 865 na p.č. 2112/9 a na výrobná drevených briketov so s. č. 866 na p.č. 2110/2 so zákazom nakladať s nehnuteľnosťou bez súhlasu správcu dane.
- 1 Rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam číslo: 102838446/2019 zo dňa 10.12.2019, P-3/2020 v prospech Daňového úradu Nitra, Damborského 5, 949 01 Nitra na zabezpečenie daňového nedoplatku na stavby: sklad so s.č. 865 na p.č. 2112/9 a na výrobná drevených briketov so s. č. 866 na p.č. 2110/2 so zákazom nakladať s nehnuteľnosťou bez súhlasu správcu dane, pol. 2/20, nadobudnutie právoplatnosti dňa 02.01.2020, Z-253/2020.
- 1 Rozhodnutie Daňového úradu Nitra č.100473913/2020 zo dňa 20.02.2020 o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam (P-144/2020) v prospech Daňového úradu Nitra, Damborského 5, 949 01 Nitra, na zabezpečenie daňového nedoplatku na stavby - sklad so súp.č.865 na parcele registra 'C'č.2112/9 , výrobná drevených briketov so súp.č.866 na parcele registra 'C'č.2110/2 so zákazom nakladať s nehnuteľnosťou bez súhlasu správcu dane, nadobudlo právoplatnosť dňa 12. 03. 2020, Z-1556/2020 - 39/20

#### c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 16.12.2021 za účasti Jozefa Madleniaka a znalca. Zameranie nehnuteľností a fotodokumentácia vyhotovená znalcom dňa 16.12.2021. Prítomný zástupca vlastníka mi poskytol potrebnú súčinnosť, nehnuteľnosť mi sprístupnil, umožnil mi jej obhliadku, zameranie, vyhotovenie fotodokumentácie a poskytol mi doklady k nehnuteľnosti, ktoré mal k dispozícii a ktoré sa nachádzajú v prílohách k znaleckému posudku.

#### d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutkovým stavom :

Projektová dokumentácia stavieb mi bola poskytnutá čiastočná, jej časť v sa nachádza v prílohách k znaleckému posudku a s malými zmenami zodpovedá skutkovému stavu. Vek stavieb mi bol zdokladovaný kolaudačným rozhodnutím z r. 2007.

#### e) Údaje katastra nehnuteľnosti, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľnosti so zisteným skutočným stavom:

Popisné a geodetické údaje katastra zodpovedajú skutkovému stavu.

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

##### Stavby :

- sklad č.s. 865 na parc. 2112/9

- výrobná drevených briketov č.s. 866 na parc. 2110/2
- vonkajšie úpravy k ohodnocovaným stavbám

Pozemok: nie je

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

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

#### 2.1.1 Stavba: Sklad č.s. 865 na parc. 2112/9

##### POPIS STAVBY

Sklad č.s. 865 na parc. 2112/9, slúžil ako sklad dreva a výrobné priestory drevovýroby, v čase obhliadky bez prevádzky, jednoduchá jednopodlažná, čiastočne podpivničená murovaná stavba so sedlovou strechou, údržba zanedbaná, časť konštrukcii nedokončená, postavený v r. 2007, jeho predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom na 60 rokov.

##### Popis stavby:

- Základy vrát. zemných prác - betónové pásy a pätky pod vnútornými stĺpmi
- Zvislé konštrukcie - suterén murovaný z betónových tvárnic, I.NP murované z pálených tehál hr. 30 cm, na vencoch muriva sú uložené oceľové priehradové väzníky, v strede haly stĺpy murované z betónových tvárnic
- Stropy - iba v suteréne železobetónový monolitický, na I.NP nie sú, ani podhľady
- Zastrešenie bez krytiny - oceľové priehradové väzníky uložené na obvodovom murive a vnútorných stĺpoch v strede skladu
- Krytina strechy - profilovaných poplastovaný plech
- Klampiarske konštrukcie - parapety, žľaby a zvody z pozinkovaného plechu
- Úpravy vnútorných povrchov - vápennocementové omietky hladké bez finálnej maľby, iba v južnej časti, severná časť bez vnútorných omietok
- Úpravy vonkajších povrchov - vápennocementová omietka bez povrchového fasádneho náteru
- Vnútorné keramické obklady - nie sú
- Schody - nie sú
- Dvere - 1x rámové dvojkridlovej v južnej časti skladu
- Vráta - v južnej časti sekčné automatické, severná časť skladu bez vrát, iba otvor v stene
- Okná - drevené z EURO profilov s izolačným dvojsklom pevné
- Povrchy podláh - betónová podlaha
- Vykurovanie - nie je
- Elektroinštalácia - svetelná aj motorická, v čase obhliadky nefunkčná
- Bleskozvod - je kompletný na streche
- Vnútorný vodovod - iba požiarny vodovod, v čase obhliadky nefunkčný
- Vnútorná kanalizácia - nie je
- Vnútorný plynovod - nie je
- Ohrev teplej vody - nie je
- Vybavenie kuchýň - nie je
- Hygienické zariadenia a WC - nie je
- Výtahy - nie sú
- Naviac konštrukcie - nie sú.

##### POPIS PODLAŽÍ

###### 1. Podzemné

Podlažie suterénu pod časťou haly má šesť rovnakých miestností bez okien a dverí a bez vybavenia.

###### 1. Nadzemné

Dispozične je podlažie rozdelené na dve časti, severná časť nie je dokončená, bez vstupných vrát a bez vnútorných omietok.

##### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 69 haly pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
20,10*58,60*0,40	471,14
<b>Spodná stavba</b>	
suterén 5,60*18,30*2,50	256,20
<b>Vrchná stavba</b>	
20,10*58,60*4,40	5 182,58
<b>Zastrešenie</b>	
20,10*58,60*2,10/2	1 236,75
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>7 146,67</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 1\,301 / 30,1260 = 43,19 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,075 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

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

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	18,30*5,60	102,48	Rep. r.	2,50	2,5
Nadzemné	1	20,10*58,60	1177,86	Rep. r.	4,40	4,4

Priemerná zastavaná plocha:  $(102,48 + 1177,86) / 2 = 640,17 \text{ m}^2$ Priemerná výška podlaží:  $(102,48 * 2,5 + 1177,86 * 4,4) / (102,48 + 1177,86) = 4,25 \text{ m}$ 

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 640,17) = 0,9575$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 4,25) = 1,2471$$

**Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia nedokončeného objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]	Cenový podiel hodnotenej nedokončenej stavby [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>							
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	1,00	12,00	15,13	100	15,13	15,81
2	Zvislé konštrukcie	29,00	1,00	29,00	36,60	100	36,60	38,21
3	Stropy	9,00	0,10	0,90	1,13	100	1,13	1,18
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	13,87	100	13,87	14,49
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,78	100	3,78	3,95

6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,26	100	1,26	1,32
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,80	4,80	6,05	50	3,03	3,17
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	3,03	100	3,03	3,17
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,10	0,20	0,25	100	0,25	0,26
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,52	50	1,26	1,32
13	Okná	4,00	0,75	3,00	3,78	100	3,78	3,95
14	Povrchy podláh	5,00	0,80	4,00	5,04	100	5,04	5,27
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	0,90	4,50	5,67	100	5,67	5,92
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,26	100	1,26	1,32
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
	Ďalšie konštrukcie							
26	Požiarneho vodovod	-	-	0,50	0,63	100	0,63	0,66
	Spolu	100,00		79,30	100,00		95,72	100,00

Rozostavanosť stavby:

95,72 %

Nedokončenosť stavby:

4,28 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:

 $k_V = 79,30 / 100 = 0,7930$ 

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 2,826$ 

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 0,95$ 

Východisková hodnota na MJ:

 $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$  [€/m<sup>3</sup>] $VH = 43,19 \text{ €/m}^3 * 2,826 * 0,7930 * 0,9575 * 1,2471 * 1,075 * 0,95$  $VH = 118,0322 \text{ €/m}^3$ **TECHNICKÝ STAV**



Sklad v areáli na parc. 2112/9, v čase obhliadky neužívaný, naposledy slúžil ako sklad dreva a výrobné priestory pre spracovanie dreva, v užívaní na základe predloženého kolaudačného rozhodnutia od r. 2007, bez údržby, čiastočne nedokončený, jeho predpokladanú životnosť s ohľadom na technický stav, mieru údržby a použité stavebné konštrukcie stanovujem odborným odhadom na 60 rokov. Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad č.s. 865 na parc. 2112/9	2007	14	46	60	23,33	76,67

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$118,0322 \text{ €/m}^3 * 7146,67 \text{ m}^3$	843 537,18
Nedokončenosť	-4,28 % z 843 537,18	-36 103,39
Východisková hodnota nedokončenej stavby		807 433,79
Technická hodnota	76,67 % z 807 433,79 €	619 059,49

### 2.1.2 Stavba: Výrobňa drevených briketov č.s. 866 na parc. 2110/2 POPIS STAVBY

Výrobňa drevených briketov č.s. 866 na parc. 2110/2, slúžila ako priestor na výrobu drevených briketov z pilín a hoblín z drevovýroby ako vedľajší produkt, v čase obhliadky bez prevádzky, bez technológie, jednoduchá jednopodlažná nepodpivničená murovaná stavba so sedlovou strechou, údržba zanedbaná, časť konštrukcii nedokončená, postavená v r. 2007, jeho predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom na 60 rokov.

#### Popis stavby:

- Základy vrát. zemných prác - betónové pásy a pätky pod vnútornými stĺpmi
- Zvislé konštrukcie - murované z betónových tvárnic a tehál hr. 30 cm, na vencoch muriva sú uložené oceľové priehradové väzníky, v strede stĺpy murované z betónových tvárnic
- Stropy - nie sú, ani podhlady
- Zastrešenie bez krytiny - oceľové priehradové väzníky uložené na obvodovom murive a vnútorných stĺpoch
- Krytina strechy - profilovaných poplastovaný plech
- Klampiarske konštrukcie - parapety, žľaby a zvody z pozinkovaného plechu
- Úpravy vnútorných povrchov - vápennocementové omietky hladké bez finálnej maľby
- Úpravy vonkajších povrchov - vápennocementová omietka bez povrchového fasádneho náteru
- Vnútorné keramické obklady - nie sú
- Schody - nie sú
- Dvere - 1x jednokrídlove, 1x dvojkridlove oceľové v malom vstavku - odprašovací komora
- Vráta - nie sú, iba otvory bez vrát
- Okná - drevené z EURO profilov s izolačným dvojsklom pevné
- Povrchy podláh - betónová podlaha
- Vykurovanie - nie je
- Elektroinštalácia - svetelná aj motorická, v čase obhliadky nefunkčná
- Bleskozvod - je kompletný na streche
- Vnútorný vodovod - iba požiarny vodovod, v čase obhliadky nefunkčný
- Vnútorná kanalizácia - nie je
- Vnútorný plynovod - nie je
- Ohrev teplej vody - nie je
- Vybavenie kuchýň - nie je

- Hygienické zariadenia a WC - nie je
- Výťahy - nie sú
- Naviac konštrukcie - nie sú.

**POPIS PODLAŽÍ****1. Nadzemné**

Dispozične je podlažie jednu veľkú miestnosť s malou vstavbou, bez vstupných vrát.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 812 79 budovy pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné

**KS:** 1252 Nádrže, silá a sklady

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
$(29,60+2,30) * 25,30 * 0,40$	322,83
<b>Vrchná stavba</b>	
$25,30 * 10,00 * 5,10 + 25,30 * (19,00 + 2,30) * 3,35$	3 095,58
<b>Zastrešenie</b>	
$25,30 * 10,00 * 1,80 / 2 + 25,30 * (19,00 + 2,30) * (6,90 - 3,35)$	2 140,76
<b>Ostatné</b>	
$(7,25 + 4,25) * 1,65 * (3,45 - 2,05)$	26,57
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>5 585,74</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:**

$$RU = 2\,055 / 30,1260 = 68,21 \text{ €/m}^3$$

**Koeficient konštrukcie:**

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

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

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$25,30 * 10,00 + 25,30 * (19,00 + 2,30)$	791,89	Rep. r.	$(25,30 * 10,00 * 5,10 + 25,30 * (19,00 + 2,30) * 3,35) / (25,30 * 10,00 + 25,30 * (19,00 + 2,30))$	3,9091

**Priemerná zastavaná plocha:**

$$(791,89) / 1 = 791,89 \text{ m}^2$$

**Priemerná výška podlaží:**

$$(791,89 * 3,9091) / (791,89) = 3,91 \text{ m}$$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 791,89) = 0,9503$$

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,91) = 0,8371$$

**Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	1,00	13,00	18,68
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	43,09
3	Stropy	14,00	0,00	0,00	0,00

4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	10,06
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	4,31
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,44
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,80	3,20	4,60
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	3,45
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,20	0,40	0,57
12	Vráta	3,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	3,00	0,80	2,40	3,45
14	Povrchy podláh	3,00	0,90	2,70	3,88
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,50	3,00	4,31
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,44
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00
24	Výtahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Ďalšie konštrukcie</b>				
26	Požiarny vodovod	-	-	0,50	0,72
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>69,60</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 69,60 / 100 = 0,6960$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$$k_{CU} = 2,826$$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 0,95$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 68,21 \text{ €/m}^3 * 2,826 * 0,6960 * 0,9503 * 0,8371 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 95,2043 \text{ €/m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výrobňa drevených briketov v areáli na parc. 2110/2, v čase obhliadky neužívaná, naposledy slúžila ako výrobné priestory pre spracovanie drevených briketov z hoblín a pilín z drevovýroby, v užívaní na základe predloženého kolaudačného rozhodnutia od r. 2007, bez údržby, čiastočne nedokončená, jej predpokladanú životnosť s ohľadom na technický stav, mieru údržby a použité stavebné konštrukcie stanovujem odborným odhadom na 60 rokov. Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Výrobňa drevených briketov č.s. 866 na parc. 2110/2	2007	14	46	60	23,33	76,67

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$95,2043 \text{ €/m}^3 * 5585,74 \text{ m}^3$	531 786,47
Technická hodnota	$76,67 \% \text{ z } 531 786,47 \text{ €}$	407 720,69

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Vonkajšia úprava: prípojka požiarnej vody na parc. 2112/10

Prípojka požiarnej vody pre obidve ohodnocované stavby z areálového vodovodu, trasa neidentifikovaná v teréne, celková predpokladaná dĺžka podľa priloženej situácie cca. 55,80 bm, PE DN 80, zriadená v r. 2007, v čase obhliadky neslúžila svojmu účelu, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC  
Položka: 1.1.d) Prípojka vody DN 80 mm, vrátane navítavacieho pásu  
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1380/30,1260 = 45,81 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek:  $41,80+7,00+3,50+3,50 = 55,8 \text{ bm}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,826$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka pžiarnej vody na parc. 2112/10	2007	14	36	50	28,00	72,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$55,8 \text{ bm} * 45,81 \text{ €/bm} * 2,826 * 0,95$	6 862,62
Technická hodnota	$72,00 \% \text{ z } 6 862,62 \text{ €}$	4 941,09

## 2.2.2 Vonkajšia úprava: prípojka elektro zemná na parc. 2110/1 a 2112/11

Prípojka elektro zo stĺpa do ohodnocovanej stavby, zemná 1x AYKY 3\*240+120 mm<sup>2</sup>, trasa neidentifikovaná v teréne, predpokladaná dĺžka 38,50 bm podľa priloženej situácie, zriadená v r. 2007, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)  
Bod: 7.2. NN rozvody  
Položka: 7.2.c) kábel Al 3\*185 - 240 mm\*mm - v zemi  
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1130/30,1260 = 37,51 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek:  $35,50+3,00 = 38,5 \text{ bm}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,826$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka elektro zemná na parc. 2110/1 a 2112/11	2007	14	36	50	28,00	72,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$38,5 \text{ bm} * 37,51 \text{ €/bm} * 2,826 * 0,95$	3 877,07
Technická hodnota	$72,00 \% \text{ z } 3 877,07 \text{ €}$	2 791,49

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Bytové a nebytové budovy (haly)		
Sklad č.s. 865 na parc. 2112/9	807 433,79	619 059,49
Výrobňa drevených briketov č.s. 866 na parc. 2110/2	531 786,47	407 720,69
Vonkajšie úpravy		
prípojka požiarnej vody na parc. 2112/10	6 862,62	4 941,09
prípojka elektro zemná na parc. 2110/1 a 2112/11	3 877,07	2 791,49
<b>Celkom:</b>	<b>1 349 959,95</b>	<b>1 034 512,76</b>

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### 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. Je na úrovni s DPH.

#### a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocované stavby sa nachádzajú v areáli na okraji obce Dulovce v okrese Komárno na okraji ZÚO v zmiešanej lokalite s prevahou IBV. Celý areál je oplotený, predmetom tohto znaleckého posudku sú iba dve stavby v areáli - sklad č.s. 865 na parc. 2112/9 a výrobňa drevených briketov č.s. 866 na parc. 2110/2. Celý areál v minulosti tvoril jeden funkčný celok so zameraním na drevovýrobu, v čase obhliadky dlhodobo nebol využívaný. Prístup k stavbám je z miestnej verejnej komunikácie na západnej strane areálu - Robotníckej ulice po vnútroareálovej komunikácii na parc. 2112/13 a následne na parc. 2112/10 bez zriadeného vecného bremena práva prechodu. Pozemky nie sú predmetom tohto znaleckého posudku. Stavby v čase obhliadky neboli napojené na žiadne funkčné inžinierske siete, v čase prevádzky boli napojené na rozvod elektro a na požiarny vodovod v areáli.

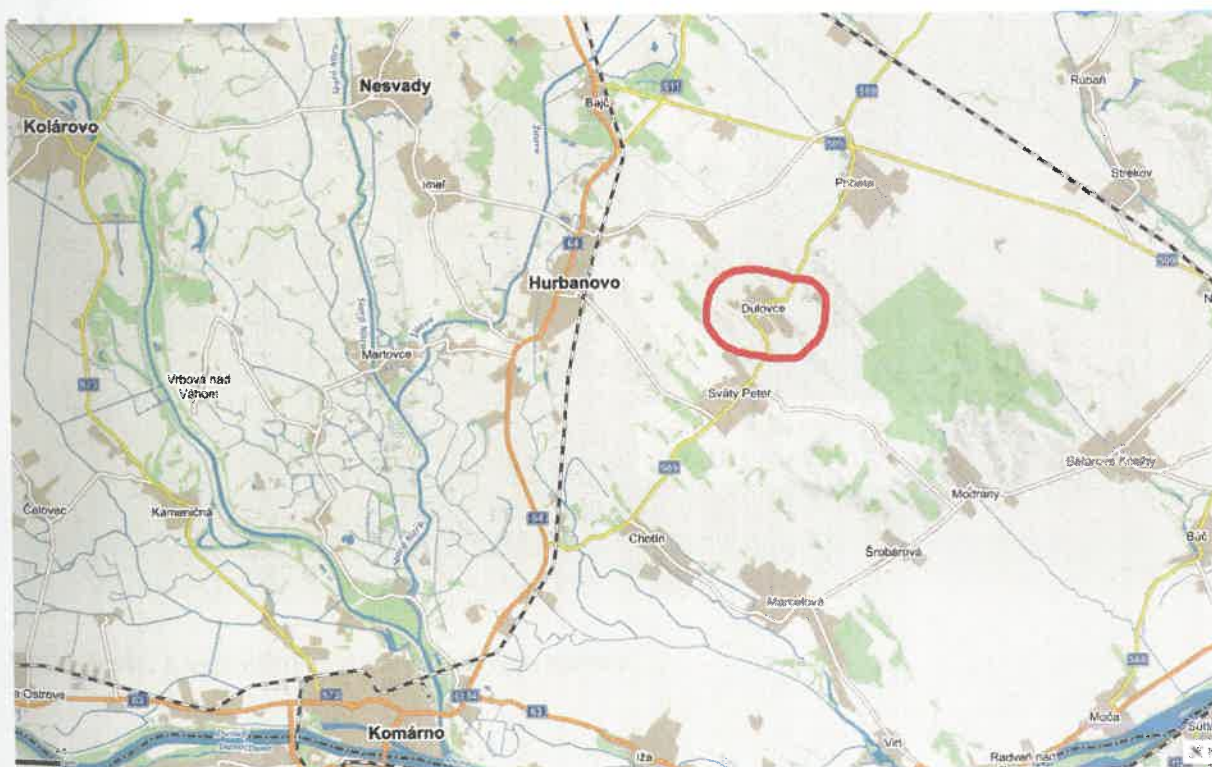
Obec **Dulovce** v okrese Komárno s 1800 obyvateľmi sa nachádza v juhozápadnej časti Slovenskej republiky v Podunajskej nížine. Z hľadiska územnosprávneho členenia SR obec patrí do Nitrianskeho kraja, na úrovni okresov do okresu Komárno (leží v jeho východnej polovici). Nadmorská výška územia obce sa pohybuje medzi 132-199 m n.m.. Výmera územia obce je 1238 ha. Obec Dulovce zo severu susedí s obcou Bajč, z východnej strany s obcou Pribeta, z juhu s obcou Svätý Peter a zo západu s mestom Hurbanovo. Od okresného mesta Komárno je obec vzdialená 18 km.

#### b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Ohodnocované stavby v čase obhliadky neslúžili svojmu účelu, neboli užívané. V minulosti slúžili ako pre prevádzku stolárstva - drevovýroby v rámci areálu. V budúcnosti je možné stavby využívať na rovnaké alebo podobné účely. Ohodnocované stavby, ako aj celý areál svojim dispozičným riešením, technickým stavom a použitými stavebnými materiálmi spĺňajú bežné nároky na súčasné trendy porovnateľných stavieb.

#### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

V danej lokalite boli zistené riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti - k stavbám nie je priamy prístup z verejnej komunikácie, iba po cudzích pozemkoch bez zriadeného vecného bremena, predmetom tohto znaleckého posudku nie sú pozemky pod ohodnocovanými stavbami.



Širšie vzťahy obce Dulovce



Mapa obce s vyznačením polohy areálu



Mapa areálu s vyznačením ohodnocovaných stavieb

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb" vydanéj ÚSI v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) pre nebytové budovy v obciach hodnotou 0,20-0,30 (odporúčané hodnoty). Ak ide o samostatnú obec ktorá tvorí oblasť so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie, je možné priemerný koeficient polohovej diferenciácie zvýšiť max. o hodnotu 0,15. Uvedené zvýšenie koeficientu polohovej diferenciácie zohľadňuje situáciu na trhu nehnuteľností pre uvedený typ nehnuteľností. Vzhľadom na uvedené skutočnosti, ako aj veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu v danej lokalite, vek nehnuteľnosti a kúpnu silu obyvateľstva v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,30. Pri voľbe priemerného koeficientu triedy polohy zohľadňujem aktuálny stav na trhu s nehnuteľnosťami v čase a mieste ohodnotenia.

Dopyt po nehnuteľnostiach v obci je výrazne nižší ako ponuka, nehnuteľnosti sú situované na okraji obce Dulovce v okrese Komárno v bývalom areáli drevovýroby, nehnuteľnosti v čase obhliadky neboli užívané, naposledy slúžili ako sklady a výrobné priestory drevovýroby, z titulu dlhodobého neužívania majú stavby zanedbanú údržbu, stavby sú súčasťou areálu s prevádzkovými budovami, ktoré tvorili jeden logicky funkčný celok drevovýroby, ostatné stavby v areáli a pozemky nie sú predmetom tohto znaleckého posudku, v okolí areálu prevláda zástavba rodinných domov so štandardným vybavením a s príslušenstvom, príslušenstvo k nehnuteľnosti bez vplyvu na jej hodnotu, typ stavieb je primeraný dobe výstavby a účelu využitia, so stavom v čase obhliadky spĺňajú bežné nároky na súčasné trendy porovnateľných stavieb, nezamestnanosť v obci je okolo 10 %, v mieste stavieb je malá hustota obyvateľstva, orientácia hlavných miestností stavieb je na všetky svetové strany, konfigurácia terénu je rovina, nehnuteľnosti majú možnosť napojenia na všetky inžinierske siete okrem verejnej kanalizácie, v čase obhliadky boli napojené iba na nefunkčný rozvod elektro v rámci areálu a na požiarny vodovod v areáli, v obci je možnosť dopravy iba autobusom, obec má okolo 1.800 obyvateľov, má kompletnú občiansku vybavenosť na úrovni strediskovej obce, v okolí nie sú prírodné lokality, v okolí nehnuteľnosti je bežná hlučnosť od dopravy, nie je možnosť zmeny územného rozvoja, nie je možnosť rozšírenia stavieb, nehnuteľnosti sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu v prípade záujmu, celkovo ich hodnotím ako priemerné nehnuteľnosti.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,3

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

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

##### Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

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.	0,030	13	0,39
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,300	30	9,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,300	8	2,40



	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
4	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,300	7	2,10
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,300	10	3,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,600	9	5,40
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	0,900	6	5,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,600	5	3,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,300	7	2,10
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,165	7	1,16
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,300	10	3,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,030	8	0,24
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	9	5,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,030	7	0,21
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	III.	0,300	4	1,20

	bežný prenájom nehnuteľností				
19	Názor znalca	III.	0,300	20	6,00
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	59,60

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 59,6 / 180$	0,331
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH \cdot k_{PD} = 1\ 034\ 512,76 \text{ €} \cdot 0,331$	<b>342 423,72 €</b>

**III. ZÁVER****OTÁZKY A ODPOVEDE**

**Otázka:** Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Dulovce, obec Dulovce, okres Komárno, evidovanej na LV č. 2536, a to sklad č.s. 865 na parc. 2112/9 a výrobná drevených briketov č.s. 866 na parc. 2110/2 s príslušenstvom bez pozemku ku dňu spracovania posudku pre účel speňaženia majetku úpadcu v rámci konkurzného konania 31K/3/2020.

**Odpoveď:** Všeobecná hodnota nehnuteľnosti v k.ú. Dulovce, obec Dulovce, okres Komárno, evidovanej na LV č. 2536, a to sklad č.s. 865 na parc. 2112/9 a výrobná drevených briketov č.s. 866 na parc. 2110/2 s príslušenstvom bez pozemku ku dňu spracovania posudku pre účel speňaženia majetku úpadcu v rámci konkurzného konania 31K/3/2020

**je 342.000.- Eur.**

**REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Bytové a nebytové budovy (haly)</b>	
Sklad č.s. 865 na parc. 2112/9	204 908,69
Výrobnia drevených briketov č.s. 866 na parc. 2110/2	134 955,55
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
prípojka požiarnej vody na parc. 2112/10	1 635,50
prípojka elektro zemná na parc. 2110/1 a 2112/11	923,98
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>342 423,72</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>342 000,00</b>
Všeobecná hodnota slovom: Tristoštyridsaťdvatisíc Eur	

**MIMORIADNE RIZIKÁ**

V danej lokalite boli zistené riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti - k stavbám nie je priamy prístup z verejnej komunikácie, iba po cudzích pozemkoch bez zriadeného vecného bremena, predmetom tohto znaleckého posudku nie sú pozemky pod ohodnocovanými stavbami.

Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom, zástupcom vlastníka a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

V Trebišove, dňa 28.12.2021

Ing. Miroslav Vaško

**IV. PRÍLOHY**

- objednávka z 13.12.2021
- fotodokumentácia z 16.12.2021
- list vlastníctva č. 2536 z 13.12.2021 vydaný katastrálnym portálom k ohodnocovaným nehnuteľnostiam
- list vlastníctva č. 1046 z 13.12.2021 vydaný katastrálnym portálom k pozemkom
- informatívna kópia z katastrálnej mapy z 13.12.2021 vydaná katastrálnym portálom k areálu s vyznačením ohodnocovaných stavieb a prístupovej komunikácie
- dodatočné povolenie stavieb z 27.06.2006
- kolaudačné rozhodnutie stavieb z 24.09.2007
- pôdorys skladu č.s. 865 na parc. 2112/9 z projektovej dokumentácie z r. 2005 s vyznačením nameraných rozmerov
- rez skladu č.s. 865 na parc. 2112/9 z projektovej dokumentácie z r. 2005 s vyznačením nameraných rozmerov
- pôdorys Výrobne drevených briketov č.s. 866 na parc. 2110/2 z projektovej dokumentácie z r. 2005 s vyznačením nameraných rozmerov
- rez Výrobne drevených briketov č.s. 866 na parc. 2110/2 z projektovej dokumentácie z r. 2005 s vyznačením nameraných rozmerov
- situácia prípojky požiarnej vody pre obidve ohodnocované stavby
- situácia prípojky elektro vody pre Výrobniu drevených briketov

# FOTODOKUMENTÁCIA Z 16.12.2021

Stavby č.s. 865 a 866 v k.ú. Dulovce



Robotnícka ul. pred areálom v smere na JV



Robotnícka ul. pred areálom v smere na SZ



Vstup do areálu z ulice na parc. 2112/4



Admin. budova v areáli na parc. 2112/5



Pohľad na sklad č.s. 865 z ulice



Vnútroareal. cesta na parc. 2112/4 smere na ulicu



Spev. plocha medzi stavbami na p. 2112/10



Pohľad na Sklad č.s. 865 z východnej strany

## FOTODOKUMENTÁCIA Z 16.12.2021

Sklad č.s. 865 na parc.č. 2112/9 v k.ú. Dulovce



Pohľad na Sklad č.s. 865 z južnej strany



užná fasáda Skladu č.s. 865



Pohľad na Sklad č.s. 865 zo severnej strany



Pohľad na Sklad č.s. 865 z južnej strany



Severná časť skladu z JZ strany



Pohľad na suterén pod sklodom



Suterén pod sklodom



Pohľad do jednej časti suterénu

## FOTODOKUMENTÁCIA Z 16.12.2021

Sklad č.s. 865 na parc.č. 2112/9 v k.ú. Dulovce



Pohľad do južnej časti skladu



Sonda do muriva skladu – pálená tehla



Pohľad do južnej časti skladu



Detail konštrukcie skladu



Drevené EURO okná skladu s dvojsklom



Požiarňý vodovod v sklade



Pohľad do južnej časti skladu



Automatická brána v sklade v južnej časti

## FOTODOKUMENTÁCIA Z 16.12.2021

Sklad č.s. 865 na parc.č. 2112/9 v k.ú. Dulovce



Dvere na južnej strane skladu



Rozvádzač ELI v sklade



Severná časť skladu bez omietok



Severná časť skladu bez omietok



Vstup do severnej časti skladu bez brány



Vstup požiarneho vodovodu do skladu



Pohľad na severnú časť skladu

## FOTODOKUMENTÁCIA Z 16.12.2021

Výrobňa drevených briketov č.s. 866 na parc.č. 2110/2 v k.ú. Dulovce



Pohľad na výrobnú zo západnej strany



Pohľad na výrobnú zo južnej strany



Pohľad do výrobné



Malá vstavba vo výrobní



Obvodová konštrukcia výrobné



Pohľad do výrobné



SV obvodová stena výrobné



Pohľad do výrobné



## FOTODOKUMENTÁCIA Z 16.12.2021

Výrobňa drevených briketov č.s. 866 na parc.č. 2110/2 v k.ú. Dulovce



Prípojka ELI do výrobné



Rozvádzač ELI vo výrobní



Pohľad do výrobné



Pohľad do výrobné



Detail betónovej podlahy výrobné

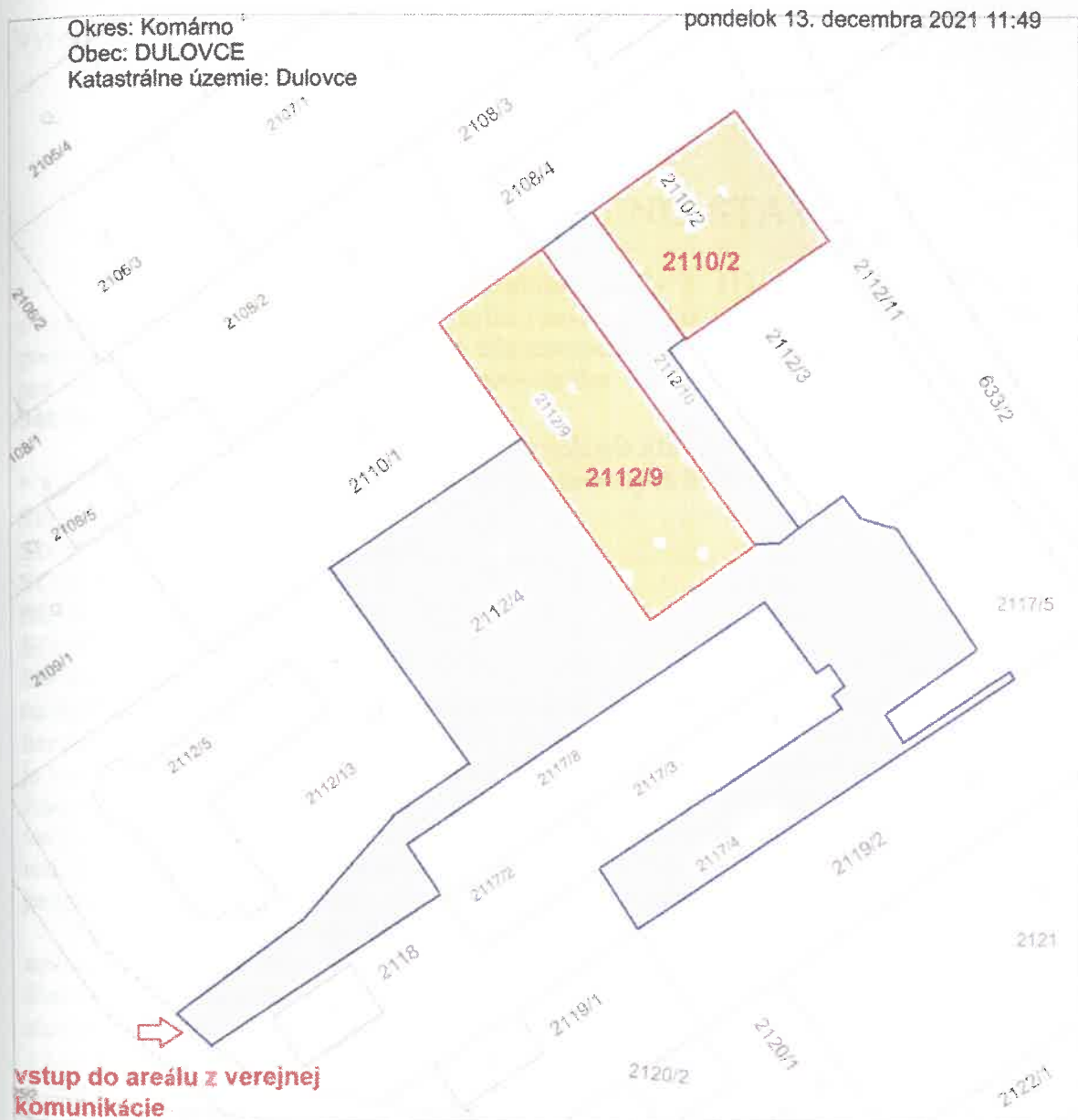


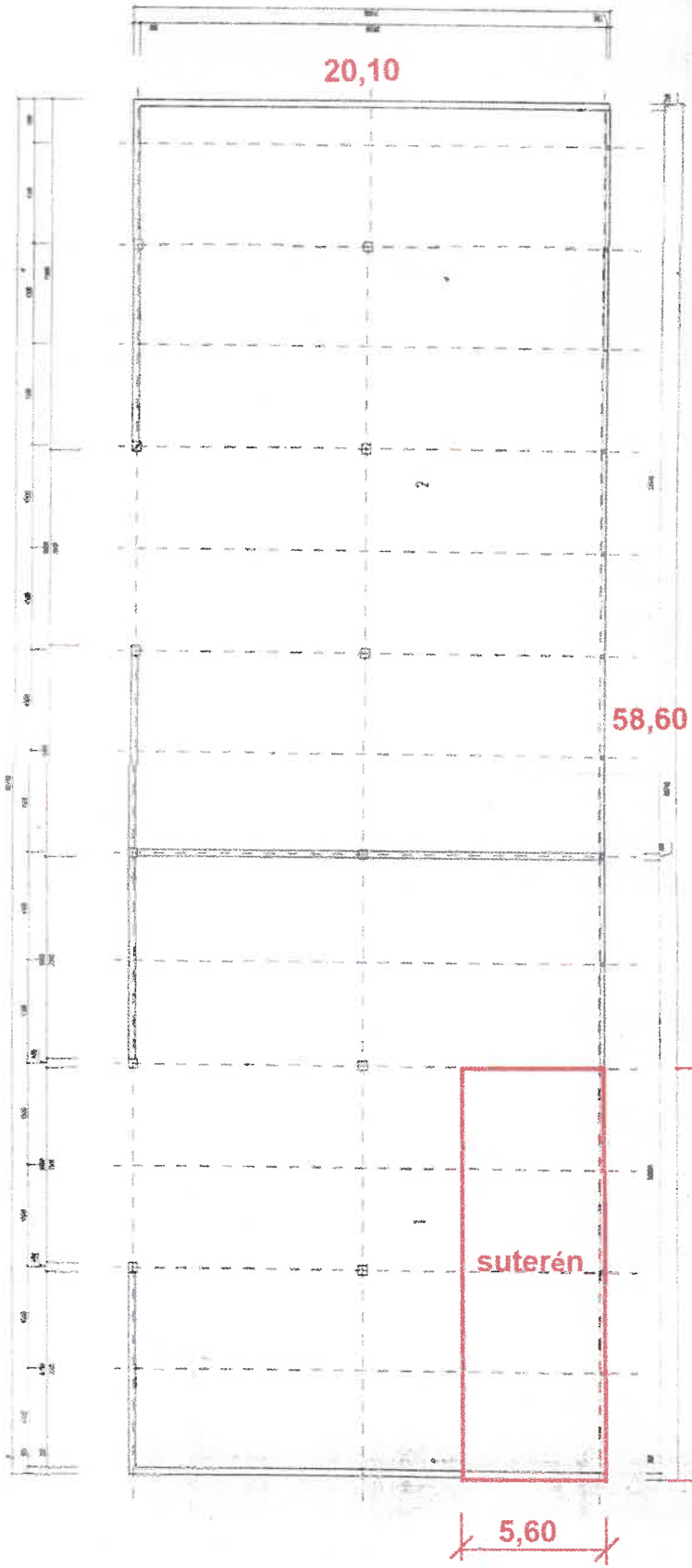
Pohľad z výrobné na dvor

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

# Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál





SPOLNOSESTAVNÝ PRÁROK A VÝKRESNÝ LIST

NOVÝ PRŮJEDÍ

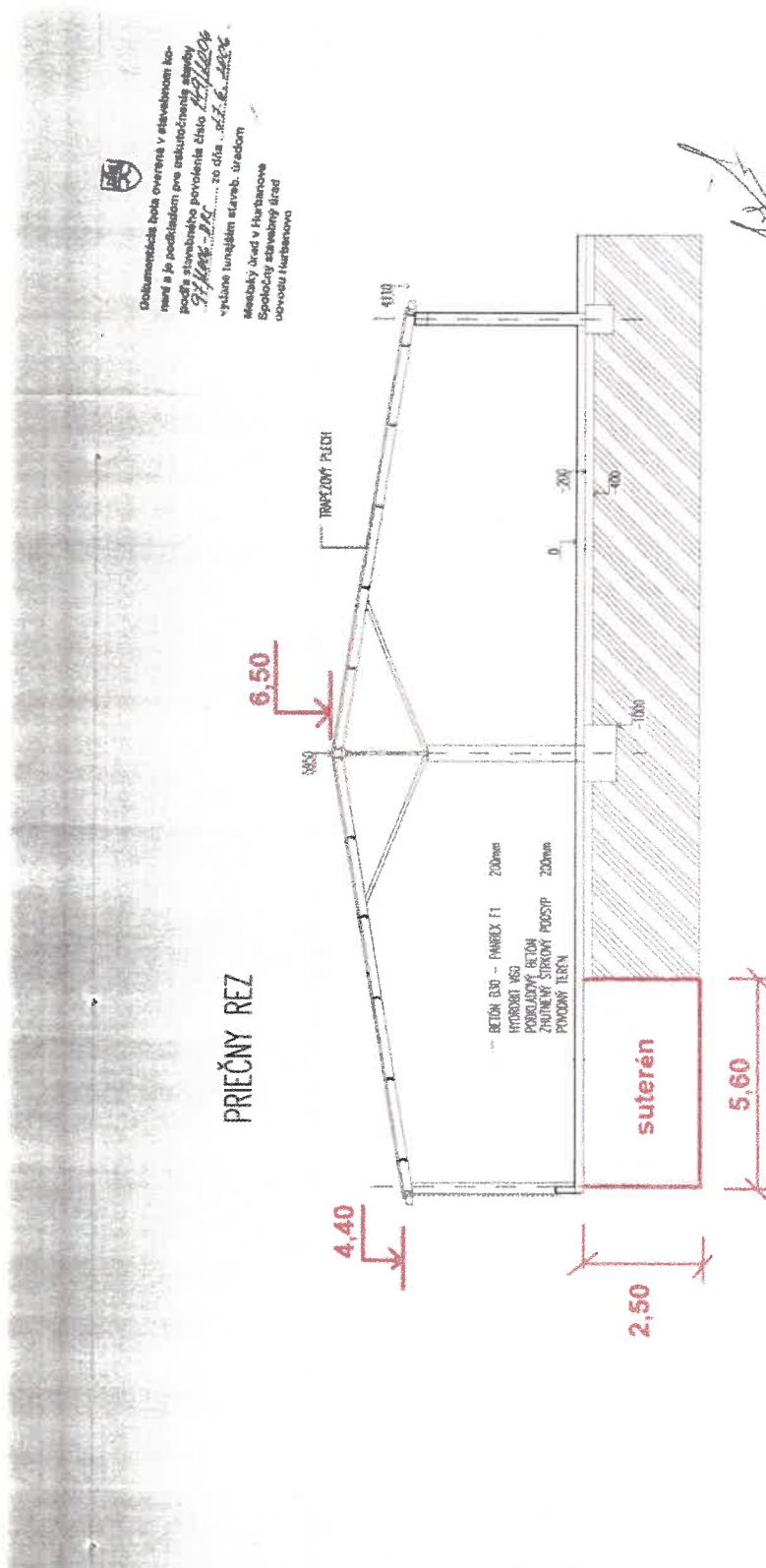
SO - 03 - S E K T Y

50-03-01



LEGENDA VEŠTĚNÍ :

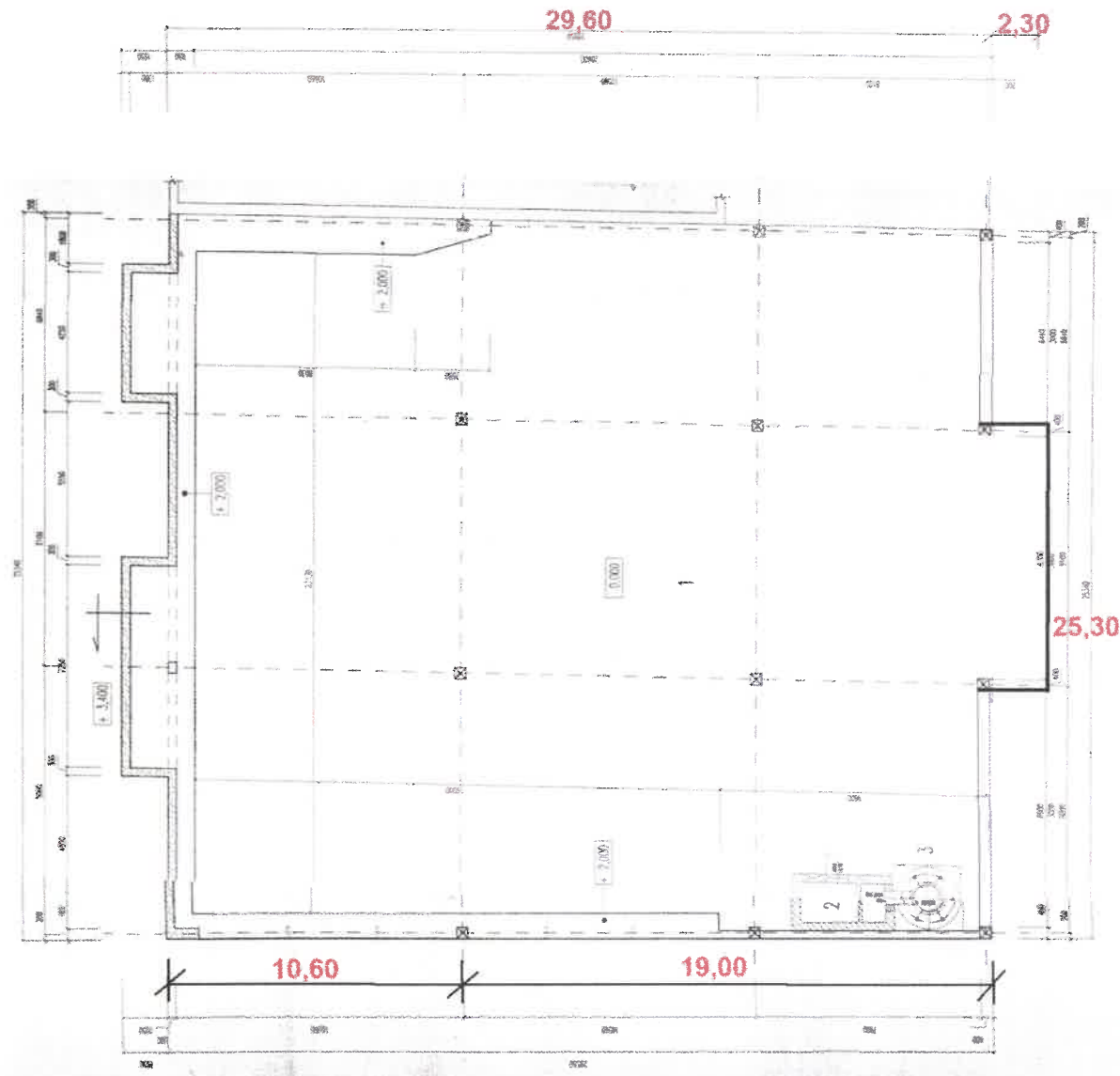
Číslo	Název	Barva	Šířka	Číslo	Název	Barva	Šířka
1	Stěna	Černá	100	2	Stěna	Černá	100
3	Stěna	Černá	100	4	Stěna	Černá	100
5	Stěna	Černá	100	6	Stěna	Černá	100



Dokumentácia bola overená v stavebnom ko-  
 necte a je podčiernená pre aktuálne zmeny.  
 podľa stavebného povolenia číslo 149/2020  
 54/149/2020, zo dňa 22.12.2020  
 vydané miestnym staveb. úradom  
 Mestský úrad v Harkšovce  
 Spoločnosť stavebných prác  
 spoločnosť Harkšovce

AV PROJECT spol. s r.o.  
 KACUBOVA 2308/11  
 940 51 NOVÉ ZÁMKY  
 IČO: 46183183  
 DIČ: SK218123442 spol. s r.o. IČO: 46183183

Názov: <b>SPRACOVANIE DREVENÝCH ODPADOV A VÝROBA DREVENÝCH BRKETOV</b>		Číslo: 796	61/03
Meno: <b>Bratko</b>	<b>SO - 03 SKLADY</b>		
Investor: <b>MIELOMK-odvozdňovač spol. s r.o., Táborská, Bratislava</b>	<b>BRATKO, ul. Rastislavská 130</b>		
Stavba: <b>Składy</b>	<b>PROJEKT PRE STAVEBNÉ POVOLENIE</b>		
Projektant: <b>Ing. MIRA Vilim</b>	<b>Ing. FRANTIŠEK RÍŠ</b>		
Stupeň: <b>Průjmový</b>	<b>PRIEČNY REZ</b>		
Škála: <b>1:100</b>	Formát: <b>2 x A4</b>	Verzia: <b>M 1 00</b>	



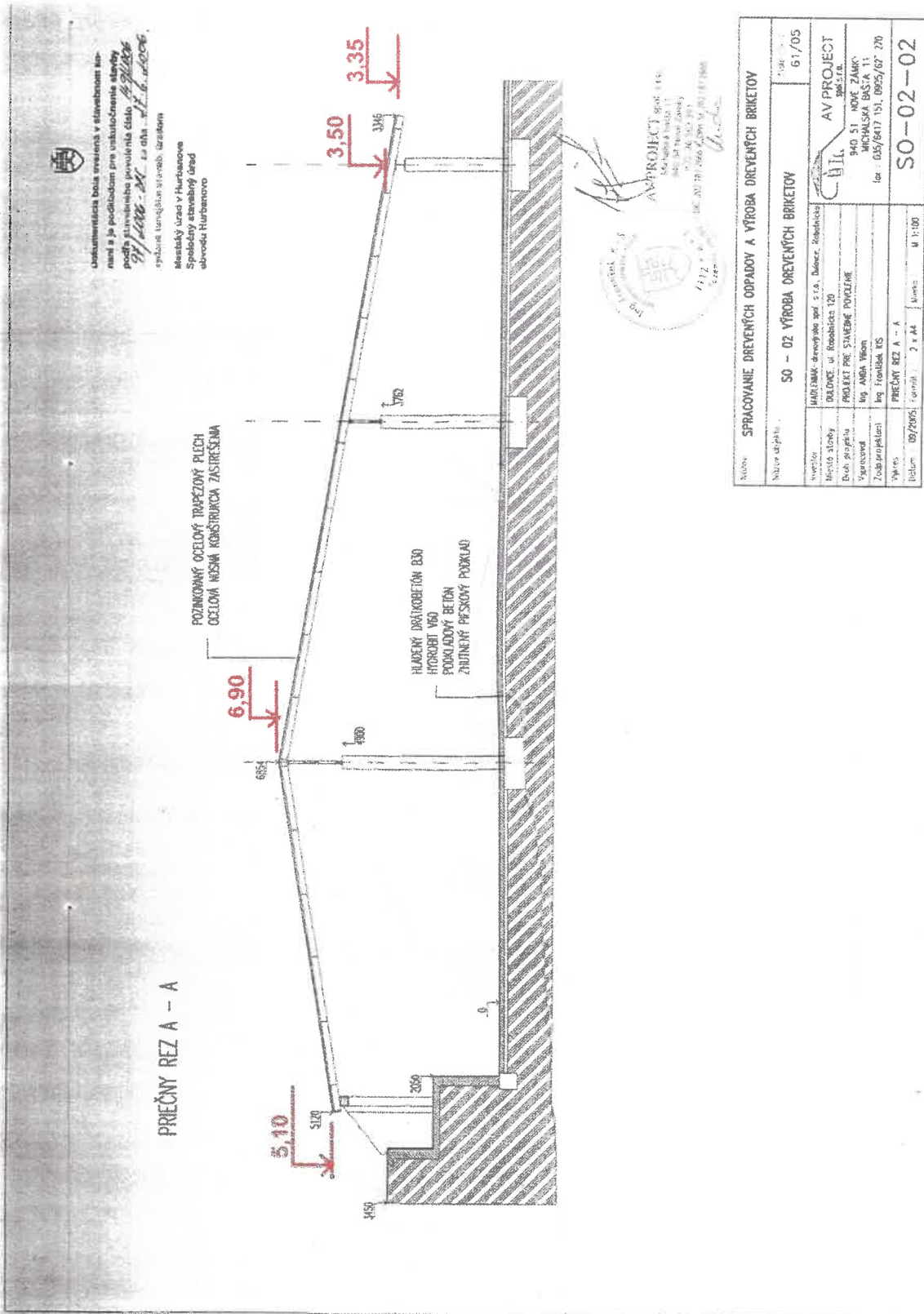
LEGENDA MESTNOSTI :

číslo	názov	výška	objekt	príroda
1	VEŠKÁ OCHRANA OKOLIA	10,00	POSUPNÝ	PRÍRODA
2	VEŠKÁ OCHRANA OKOLIA	2,00	POSUPNÝ	PRÍRODA
3	VEŠKÁ OCHRANA OKOLIA	1,50	POSUPNÝ	PRÍRODA
4	VEŠKÁ OCHRANA OKOLIA	1,00	POSUPNÝ	PRÍRODA

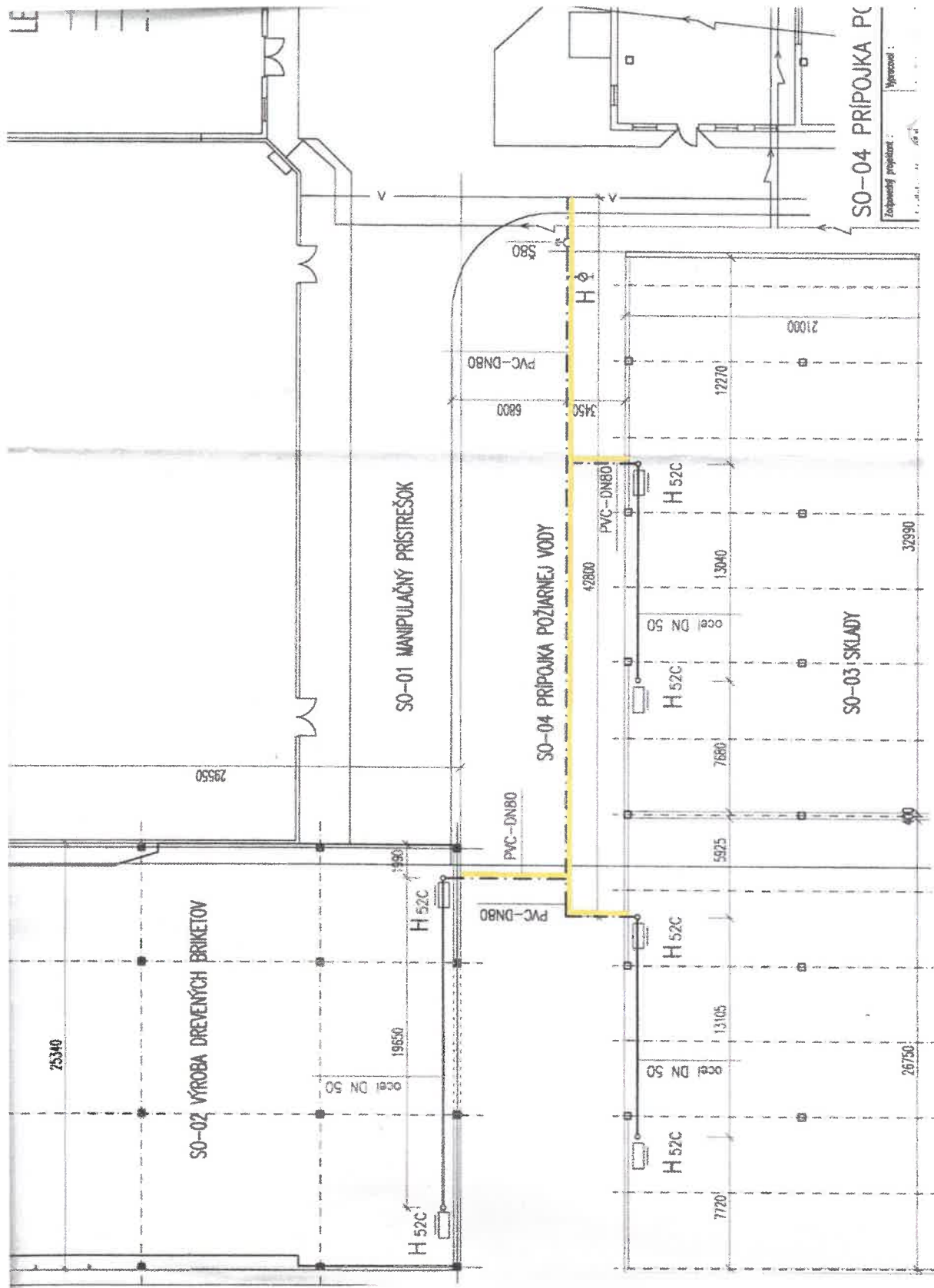
AV PROJECT spol. s r.o.  
 Sídlo: Bratislava, Trnávka 11, 826 08, SR  
 IČO: 44222723  
 DIČ: SK205427766  
 Zastupujúci: Ing. Miroslav Vaško  
 Ing. Miroslav Vaško, autorizovaný inžinier stavebníctva  
 Slovensko, Bratislava, Hviezdoslavská 15, 821 07, SR  
 IČO: 36210216, DIČ: SK2052421228  
 Zápisnica: 2.3.2021



SPRACOVANIE VEŠKÝCH OCHRANOV A VEŠKÝCH OCHRANOV BRNČOVI		číslo listu	61 / 65
SO - 02 VEŠKÁ OCHRANA BRNČOVI		príloha	
objekt	OBJEKT: BRNČOVI 10	stav	AV PROJECT spol. s r.o.
autorizácia	PROJEKT VEŠKÝCH OCHRANOV	príloha	11
autorizácia	PROJEKT VEŠKÝCH OCHRANOV	príloha	11
príloha	PROJEKT VEŠKÝCH OCHRANOV	príloha	11
príloha	PROJEKT VEŠKÝCH OCHRANOV	príloha	11
príloha	PROJEKT VEŠKÝCH OCHRANOV	príloha	11

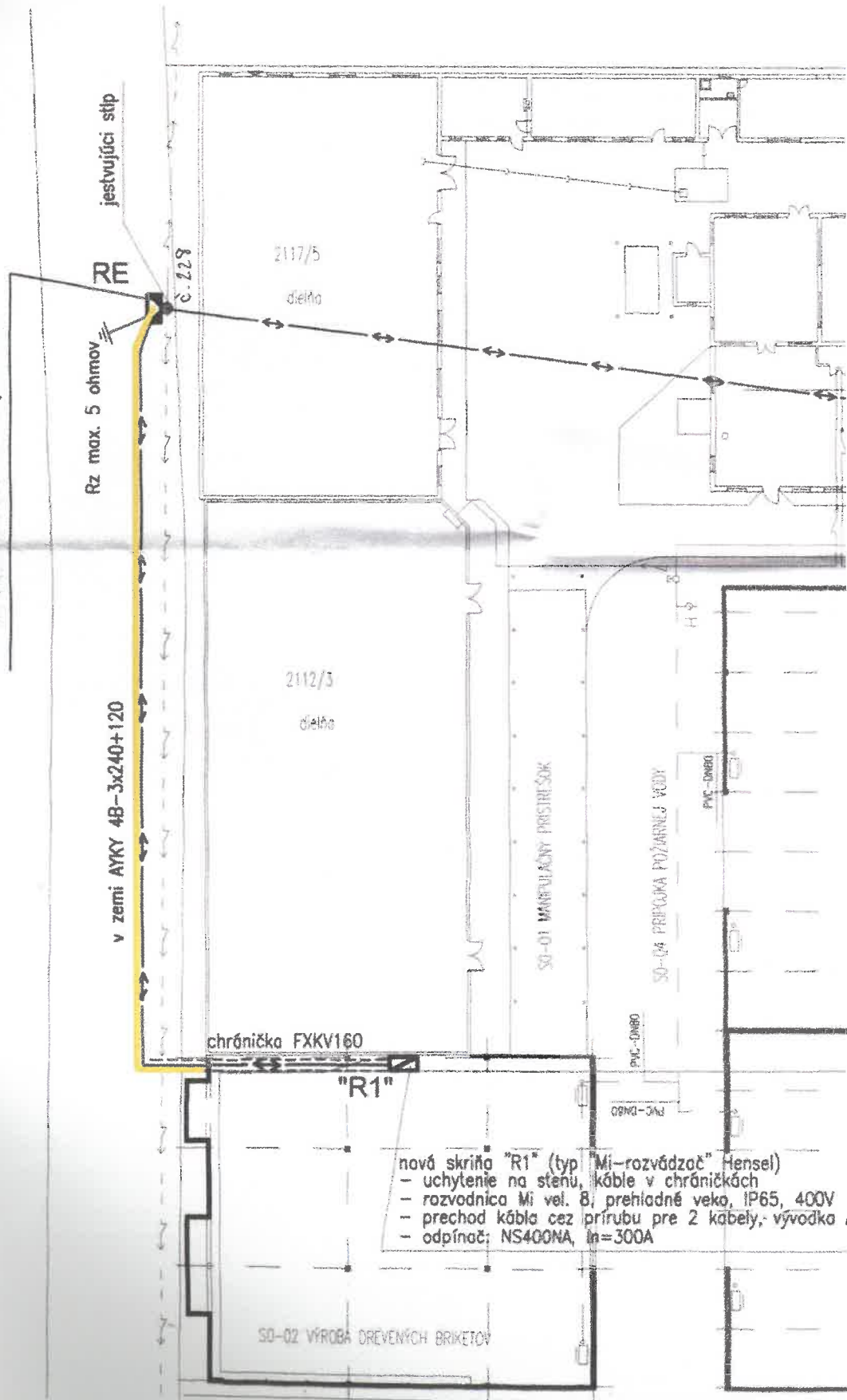


Názov:	SPRACOVANIE DREVENÝCH ODPADOV A VÝROBA DREVENÝCH BRIKETOV	Číslo:	61/05
Názov stavby:	SO - 02 VÝROBA DREVENÝCH BRIKETOV	Stav:	AV PROJECT
Investor:	MADEMAK - dřevárna spol. s r.o., Bábce, Slovensko	Objekt:	940 51 NOVE ZÁMKY
Miesto stavby:	DLEDOVE ul. Bratislava 120	Objekt:	MICHALSKA BAŠTA 11
Účel stavby:	PROJEKT PRE STAVEBNÉ POVLIEKNE	Objekt:	101 05/0417 151, 0805/02 270
Architekt:	Ing. ANA VEŠNÁ	Objekt:	
Zodpovednosť:	Ing. František KIS	Objekt:	
Stav:	PRIEČNY REZ A - A	Objekt:	
Dátum:	09/2021	Formát:	A4
Škála:	1:100	Objekt:	
Objekt:	SO-02-02	Objekt:	



**Prípojka požiarnej vody**

reparovaná elektromerová skriňa "RE" (400V, IP44/20)  
s novou náplňou:  
- digitálny elektromer pre meranie jalového a činného výkonu  
- úradne číslované mtp 300/5A  
- hl. dobn: NS400N-STR23SE, In=300A



**Prípojka elektro**



## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore - 37 00 00 Stavebníctvo, odvetví 37 01 00 Pozemné stavby a 37 10 02 Odhady hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913 731.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 188/2021.

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

Podpis znalca



