

Ing. Tomáš Nádaský ev.č.915 546
Znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvia Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností
✉ Titusa Zemana č.43, 917 01 Trnava ☎0915 759 761 @ znalecky@pm.me

Zadávatel': **PRO aukcie, s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava**

Číslo spisu (dátum objednávky): 07.10.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 218/2024

Vo veci:

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností - objektu Ekoplastika s.č.73 s príslušenstvom a pozemkov p.č.536/34, 536/78, 1169/33, 1169/23, 1169/333 a 1169/433 v k.ú. Slovenská Nová Ves, obec Slovenská Nová Ves, okres Trnava pre účel dražby nehnuteľnosti v konkurznom konaní.

Počet listov (z toho príloh): 30 (10)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Znaleckou úlohou je stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností - objektu Ekoplastika s.č.73 s príslušenstvom a pozemkov p.č.536/34, 536/78, 1169/33, 1169/23, 1169/333 a 1169/433 v k.ú. Slovenská Nová Ves, obec Slovenská Nová Ves, okres Trnava pre účel dražby nehnuteľnosti v konkurznom konaní.

2. Účel znaleckého posudku:

Pre účel uzatvorenia záložnej zmluvy a zriadenie záložného práva k nehnuteľnosti za poskytnutý úver.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

07.10.2024

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

07.10.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Poskytnutie informácie od obce Slovenská Nová Ves dňa 18.12.2023 k veku stavby

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1058 k.ú.Slovenská Nová Ves zo dňa 08.10.2024 vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy k.ú. Slovenská Nová Ves zo dňa 08.10.2024, vytvorená cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z mapy určeného operátu k.ú. Slovenská Nová Ves zo dňa 08.10.2024, vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu
- Fotodokumentácia
- Analýza trhu s nehnuteľnosťami v danom území a čase

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 160/2023, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)

- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo Mlpres: Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4
- Webové stránky: www.katasterportal.sk, www.zbgis.sk, [google maps](http://google.com/maps), www.nehnuteľnosti.sk, www.reality.sk, www.slovenskovkocke.sk, www.e-obce.sk
- Obyvateľstvo v obciach SR podľa Štatistického úradu Slovenskej republiky
- Miera nezamestnanosti podľa www.upsvar.sk
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb., v znení neskorších predpisov

7. Definície použitých postupov

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znalecký odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu 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 neprímeranú pohnutkou.

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrt' 2024.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosť porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavby 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).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Nie sú.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Pre stanovenie VŠH bola použitá metóda polohovej diferenciacie. Porovnávacia metóda nie je použitá, pretože k spracovaniu posudku nemám k dispozícii dostatok hodnoverných údajov z posledného obdobia (cca jedného roku) o cenách nehnuteľností z realizovaných prevodov na trhu nehnuteľností dosahovaných u obdobných nehnuteľností v porovnateľnom mieste a čase. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko znalcovi neboli predložené podklady potrebné k výpočtu výnosovou metódou, stavby sú dlhodobo bez využitia a stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej príloh. Rozpočtové ukazovatele jednotlivých podlaží stavieb sú vytvorené na (m²) (m³) zastavanej plochy podľa prílohy č.1 uvedenej metodiky. Metóda polohovej diferenciacie bola zvolená ako najvhodnejšia pre stanovenie všeobecnej hodnoty danej nehnuteľnosti. Táto je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou, obvykle na úrovni vrátane DPH.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_s = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
 k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$V\check{S}H_s = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

kde:	HV	-	výnosová hodnota stavieb [€],
	TH	-	technická hodnota stavieb [€],
	a	-	váha výnosovej hodnoty [-],
	b	-	váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Metóda polohovej diferenciacie bola zvolená ako najvhodnejší stanovenie všeobecnej hodnoty danej nehnuteľnosti. aj vzhľadom na účel a požadovaný dátum ohodnoten

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde	M	- počet merných jednotiek (výmera pozemku),
	VH_{MJ}	- východisková hodnota na 1 m ² pozemku
	k_{PD}	- koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutel'nosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.1058 v k.ú. Slovenská Nová Ves. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
536/34	37	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 73 evidovanej na pozemku parcelné číslo 536/34 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1044.							
Iné údaje: Bez zápisu							
536/78	448	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcel: 4

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
1169/33	42	Orná pôda		1	1
Iné údaje: Bez zápisu					
1169/233	318	Orná pôda		1	1
Iné údaje: Bez zápisu					
1169/333	17	Orná pôda		1	1
Iné údaje: Bez zápisu					
1169/433	70	Orná pôda		1	1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
73	536/78 536/23	20	výrobná hala + lisovňa		
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 536/23 pod stavbou s.č. 73 nie je evidovaný na liste vlastníctva.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

20 Iná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Poradové číslo	Vlastník	Počet vlastníkov
1	Ekoplastika, s.r.o., Ružová dolina 6, Bratislava, PSČ 821 08, SR, IČO: 35895284	1/1
	Titul nadobudnutia: V 909/05- Kúpna zmluva, právoplatná dňa 23.2.2005-13/05 Kúpna zml. V 3674/06 právoplatná dňa 18.8.2006 - 59/06 Kúpna zml. V 1059/06 právoplatná dňa 24.4.2006 - 31/06 + Kúpna zml. V 942/08 právoplatná dňa 22.2.2008 - 10/08 Z 3606/16: Žiadosť zo dňa 17.06.2016, Kolaudačné rozhodnutie č. Výst. 28/2010/Bá na zmenu názvu stavby na par.č. 536/23 a 536/78 (GP č. 96/2016), právoplatné dňa 18.08.2011 - 258/16	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosť
	1/ P 622/13: Na pozemky registra C KN par.č. 536/34, 536/78 (GP č. 96/2016), pozemky registra E KN par. č. 1169/33, 1169/233, 1169/333, 1169/433, sklad s.č. 73 na par.č. 536/23, 536/78 - Zákaz nakladania so zálohom bez predchádzajúceho súhlasu správcu dane - Daňový úrad Trnava, Hlboká 8/1, 917 65 Trnava, Rozhodnutie o zriadení záložného práva na nehn. č. 9200503/5/2486339/2013/SPI vykonateľné dňa 14.6.2013 - 57/13, 257/16, 258/16, 21/23	-
	2/ P 623/13: Na pozemky registra C KN par.č. 536/34, 536/78 (GP č. 96/2016), pozemky registra E KN par. č. 1169/33, 1169/233, 1169/333, 1169/433, sklad s.č. 73 na par.č. 536/23, 536/78 - Zákaz nakladania so zálohom bez predchádzajúceho súhlasu správcu dane - Daňový úrad Trnava, Hlboká 8/1, 917 65 Trnava, Rozhodnutie o zriadení záložného práva na nehn. č. 9200503/5/2530597/2013/SPI vykonateľné dňa 14.6.2013 - 58/13, 257/16, 258/16, 21/23	-
	3/ P 775/13: Na pozemky registra C KN parcely č.: 536/34, 536/78 (GP č. 96/2016), na pozemky registra E KN parcely č.: 1169/33, 1169/233, 1169/333, 1169/433 a na stavby: sklad s. č. 73 na pozemku reg. C KN parcela č. 536/23, 536/78 - zákaz nakladania so zálohom bez predchádzajúceho súhlasu správcu dane - Daňový úrad Trnava, Hlboká 8/1, 917 65 Trnava, Rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam. č. 9200503/5/2888736/2013/SPI vykonateľné dňa 26.6.2013, právoplatné dňa 11.07.2013 - 74/13, 257/16, 258/16, 21/23	-
	P 358/14: Na pozemky registra C KN par.č. 536/34, 536/78 (GP č. 96/2016), pozemky registra E KN par. č. 1169/33, 1169/233, 1169/333, 1169/433, sklad s.č. 73 na par.č. 536/23, 536/78 - Zákaz nakladania so zálohom bez predchádzajúceho súhlasu správcu dane - Daňový úrad Trnava, Hlboká 8/1, 917 65 Trnava, Rozhodnutie o zriadení záložného práva na nehn. č. 9200503/5/76559/2014/SPI vykonateľné dňa 3.3.2014 - 44/14, 77/14, 257/16, 258/16, 21/23	-
	P 98/2024 - na parcely registra C č. 536/34, 536/78, parcely registra E č. 1169/33, 1169/233, 1169/333, 1169/433 a stavba výrobná hala + lisovňa s.č. 73 na parcele registra C č. 536/23 a 536/78: LexCreditor k.s., Laurinská 3/A, 811 01 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 47245913, Oznámenie o dražbe zo dňa 04.03.2024, navrhovateľ dražby LexCreditor k.s., IČO: 47245913 (Uznesenie OS Trnava zn. 36K/1/2019 o návrhu na vyhlásenie konkurzu zo dňa 4.4.2019) - č.z.22/24	-

P 191/2024 - Žiadosť o vyznačenie poznámky zo dňa 02.05.2024, Oznamenie o druhej opakovanej dražbe zo dňa 26.04.2024 (dátum konania dražby 14.05.2024) na pozemok parcelu registra C č. 536/34, 536/78, parcelu registra E č. 1169/33, 1169/233, 1169/333, 1169/433 a na stavbu výrobná hala + lisovňa so súpisným číslom 73 na parcele registra C č. 536/23, 536/78; Navrhovateľ a dražobník dražby: LexCreditor k.s., IČO: 47245913, Laurinská 3/A, 811 01 Bratislava-Staré Mesto, SR - č. z. 44/24	-
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

R 547/12 - Delenie parcely registra "E" č. 1169/33 na 1169/33, 1169/133, 1169/233, 1169/333 a 1169/433 pre ROEP - v.z. 72/12

R 757/16: Žiadosť zo dňa 15.06.2016 o zápis geometrického plánu č. 96/2016, úradne overeného pod č. 839/2016 - 257/16

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	11/ Z 3208/13: Na pozemky registra C KN parcely č.: 536/34, 536/78 (GP č. 96/2016), na pozemky registra E KN parcely č.: 1169/33, 1169/233, 1169/333, 1169/433 a na stavby: sklad s. č. 73 na pozemku reg. C KN parcela č. 536/23, 536/78 - daňové záložné právo v prospech: Daňový úrad Trnava, Hlboká 8/1, 917 65 Trnava. Rozhodnutie o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti č. 9200503/5/2486339/2013/SPI vykonateľné dňa 14.6.2013 - 75/13, 257/16, 258/16, 21/23
Vlastník poradové číslo 1	12/ Z 3209/13: Na pozemky registra C KN parcely č.: 536/34, 536/78 (GP č. 96/2016), na pozemky registra E KN parcely č.: 1169/33, 1169/233, 1169/333, 1169/433 a na stavby: sklad s. č. 73 na pozemku reg. C KN parcela č. 536/23, 536/78 - daňové záložné právo v prospech: Daňový úrad Trnava, Hlboká 8/1, 917 65 Trnava. Rozhodnutie o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti č. 9200503/5/2530597/2013/SPI vykonateľné dňa 14.6.2013 - 76/13, 257/16, 258/16, 21/23
Vlastník poradové číslo 1	14/ Z 3209/13: Na pozemky registra C KN parcely č.: 536/34, 536/78 (GP č. 96/2016), na pozemky registra E KN parcely č.: 1169/33, 1169/233, 1169/333, 1169/433 a na stavby: sklad s. č. 73 na pozemku reg. C KN parcela č. 536/23, 536/78 - daňové záložné právo v prospech: Daňový úrad Trnava, Hlboká 8/1, 917 65 Trnava. Rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam. č. 9200503/5/2888736/2013/SPI vykonateľné dňa 26.6.2013, právoplatné dňa 11.07.2013 - 78/13, 257/16, 258/16, 21/23
Vlastník poradové číslo 1	Z 1448/14: Na pozemky registra C KN par.č. 536/34, 536/78 (GP č. 96/2016), pozemky registra E KN par. č. 1169/33, 1169/333, 1169/433, sklad s.č. 73 na par.č. 536/23, 536/78 - Záložné právo v prospech Daňový úrad Trnava, Hlboká 8/1, 917 65 Trnava, Rozhodnutie o zriadení záložného práva na nehn. č. 9200503/5/76559/2014/SPI vykonateľné dňa 3.3.2014 - 49/14, 77/14, 257/16, 258/16, 21/23

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 07.10.2024.

Zameranie vykonané dňa 07.10.2024.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 07.10.2024.

d) Technická dokumentácia:

Pri obhliadke som nemal k dispozícii projektovú dokumentáciu. Nebolo predložené kolaudačné rozhodnutie k začatiu užívania pôvodnej stavby, bolo doložené potvrdenie k začiatku výstavby. Skutkový stav je zdokumentovaný v prílohách znaleckého posudku, vychádza z doložených podkladov, obhliadky a informácií od objednávateľa ZP. Výrobná hala + lisovňa bola na obhliadke zameraná a pôdorys tvorí prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom evidovanom na LV č.1058 okres Trnava, obec Slovenská Nová Ves, k.ú.Slovenská Nová Ves, pričom, ale časť stavby stojí na cudzom pozemku p.č.536/23. Právny vzťah k stavbe súpisné číslo evidovanej na pozemku parcelné číslo 536/34 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1044 a je vo vlastníctve M Trade, spol. s.r.o.. Pôdorys haly zakreslený v kópii z KM je v súlade so skutkovým stavom. Na LV č.1058 zapísané poznámky a tarchy: Zákaz nakladania so zálohom bez predchádzajúceho súhlasu správcu d Oznámenie o dražbe a daňové záložné právo - vid' na LV v prílohe. Prístup k NHN je zo spevnenej komunikácie vo vlastníctve súkromnej spoločnosti REKIN SLOVAKIA, s.r.o..

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

- Výrobná hala + lisovňa na p.č.536/78 a 536/23 (podľa LV č.1058) v k.ú.Slovenská Nová Ves
- vonkajšie úpravy - prípojky IS
- pozemky parc.č. p.č.536/34, 536/78, 1169/33, 1169/233, 1169/333 a 1169/433 (podľa LV č.1058) k.ú.Slovenská Nová Ves

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

Hodnotené sú pozemky a stavby podľa LV č.1058. Pozemok p.č.536/23 pod časťou haly je nezaložený, parcela registra "E" p.č.1169/32 je vo vlastníctve MACH TRADE, spol. s r.o.. Stavba na pozemku parc.č.536/34 je vo vlastníctve MACH TRADE, spol. s r.o..

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

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce, oblasť a okolité stavby sú v areáli bývalého Polnohospodárskeho družstva, takže je predpoklad k takémuto využitiu daných pozemkov, prípadne úpravách k vyššiemu užitiu. Územný plán obce nie vyhotovený.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Výrobná hala+ lisovňa

POPIS STAVBY

Výrobná hala a lisovňa, súp.č. 73, postavená na parc. č. 536/23,78 v intraviláne obce Slovenská Nová Ves, v okrajovej časti obce, v areáli bývalého polnohospodárskeho družstva. Objekt je samostatne stojaca stavba, súčasnosti nevyužívaná, nefunkčná a je nutná okamžitá oprava. Počas obhliadky bol objekt otvorený niekoľkými časťami brán, s rôznym odpadom vo vnútri a okolo objektu, bez vnútorného vybavenia. Objekt je zrealizovaný ako nepodpivničený objekt s jedným nadzemným podlažím. Na I.NP sa nachádzajú otvorené priestory predelené drevenými doskami. Z konštrukčného hľadiska je objekt zrealizovaný na betónových pásových základoch, zvislé obvodové konštrukcie sú murované z hebelu s hrúbkou do 35 cm, opláštenie profilovaným plechom. Strecha je sedlová z ocelových priehradových väzníkov (pravdepodobne ako strešná krytina je použitý pozinkovaný plech. Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu. Podlaha je betónová. Strop s rovným podhlľadom a so zaizolovaným (poškodeným) stropom. Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu. Súčasťou strechy je aj bleskozvod. Vnútorne úpravy priestoru sú väčšou mierou bez úprav. Vstupné vráta ocelové otvárateľné. Vykurovanie bolo riešené centrálnou kotlárňou s ocelovými radiátormi, v súčasnosti nefunkčné bez zdroja vykurovania či teplej vody. V objekte sú zrealizované vnútorné rozvody NN (poškodené) ostatné nedohľadné. Objekt je pripojený na verejný rozvod NN, (

nedohľadané. Technický stav nie je primeraný veku, na objekte nie je vykonávaná pravidelná základná údržba. Vzhľadom na konštrukčné prevedenie, technický stav stanovujem celkovú životnosť objektu na 60 rokov. Opotrebenie stavby je stanovené lineárne so stanovením miery poškodenia.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 11 haly výrobné bez žeriavových dráh a bez podvesenej dopravy
KS: 1251 Priemyselné budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
77,35*14,5*0,8	897,26
Vrchná stavba	
77,35*14,5*6,40	7 178,08
Zastrešenie	
77,35*14,5*1,2*0,5	672,95
Obstavaný priestor stavby celkom	8 748,29

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 1\,530 / 30,1260 = 50,79 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,075$ (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	77,35*14,5	1121,58	Repr. 6,40		6,4

Priemerná zastavaná plocha: $(1121,58) / 1 = 1121,58 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(1121,58 * 6,4) / (1121,58) = 6,40 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1121,58) = 0,9414$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 6,4) = 0,9625$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	9,00	1,00	9,00	9,09	0	0,00	14,22
2	Zvislé konštrukcie	20,00	1,00	20,00	20,21	20	4,04	25,27
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,08	50	4,04	6,32
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	10,10	0	0,00	15,80
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,03	0	0,00	4,74
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,01	20	0,20	1,26
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,07	50	3,54	5,53
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	1,00	4,00	4,04	25	1,01	4,74
9	Vnútorné	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00

	keramické obklady							
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,03	100	3,03	0,00
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,02	50	1,01	1,50
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,05	20	1,01	6,30
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	5,05	30	1,52	5,50
15	Vykurovanie	1,00	1,00	1,00	1,01	60	0,61	0,60
16	Elektroinštalácia	8,00	1,00	8,00	8,08	80	6,46	2,50
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,01	10	0,10	1,40
18	Vnútrotný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,01	80	0,81	0,30
19	Vnútrotná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,01	0	0,00	1,00
20	Vnútrotný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	1,00	1,00	1,01	100	1,01	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	1,00	2,00	2,02	100	2,02	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	7,00	1,00	7,00	7,07	80	5,66	2,00
	Spolu	100,00		99,00	100,00		36,07	100,00

Poškodenosť stavby:

36,07 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:
 Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 99,00 / 100 = 0,9900$$

$$k_{CU} = 3,780$$

$$k_M = 0,95$$

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

$$VH = 50,79 €/m^3 * 3,780 * 0,9900 * 0,9414 * 0,9625 * 1,0$$

0,95

$$VH = 175,8783 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]
Výrobná hala+ lisovňa	2011	13	47	60	21,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$175,8783 €/m^3 * 8748,29 m^3$	1
Poškodenosť	$-36,07 \% z 1 538 634,37$	
Východisková hodnota poškodenej stavby		
Technická hodnota	$78,33 \% z 983 648,95 €$	

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Elektrická prípojka**

Elektrická kábelová prípojka vzdušná.

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: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.e) kábelová prípojka vzdušná Al 4*25 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 320/30,1260 = 10,62 €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 6,37 €/bm
Počet merných jednotiek: 16,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
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 [%]
Elektrická prípojka	2005	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16 \text{ bm} * (10,62 \text{ €/bm} + 0 * 6,37 \text{ €/bm}) * 3,780 * 0,95$	610,18
Technická hodnota	62,00 % z 610,18 €	378,31

2.2.2 Areálové spevnené plochy

Spevnené plochy betónovej konštrukcie na parc.č.1169/233, 1169/433 a 1169/33. Životnosť je stanovená vzhľadom na konštrukčno-materiálové vyhotovenie a technický stav odborným odhadom.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 330/30,1260 = 10,95 €/m² ZP
Počet merných jednotiek: 318+70+42 = 430 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
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 [%]
Areálové spevnené plochy	1985	39	11	50	78,00	22,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	430 m ² ZP * 10,95 €/m ² ZP * 3,780 * 0,95	16 908,22 €
Technická hodnota	22,00 % z 16 908,22 €	3 719,81 €

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Výrobná hala+ lisovňa	983 648,95	770 400,00
Vonkajšie úpravy		
Elektrická prípojka	610,18	305,09
Areálové spevnené plochy	16 908,22	3 719,81
Celkom za Vonkajšie úpravy	17 518,40	4 024,90
Celkom:	1 001 167,35	774 424,90

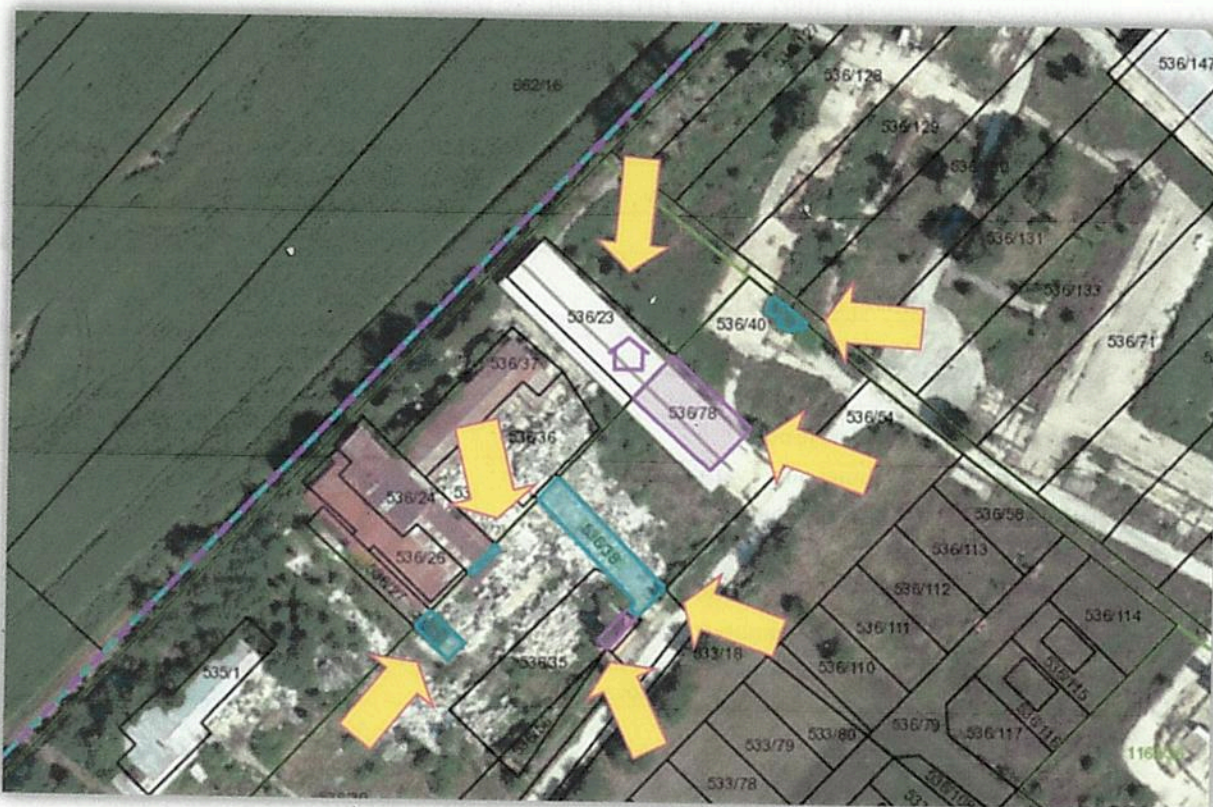
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností**

Výrobná hala + lisovňa s pozemkami sa nachádzajú v intraviláne obce Slovenská Nová Ves, v okrajovej obci, v areáli bývalého poľnohospodárskeho družstva. Obec leží na juhovýchodnom okraji Trnava pahorkatiny na nive potoka Gidra. Takmer celý kataster obce je odlesnený. S obcou prakticky splynula sídla osada Kortuelus. Susedné obce : Voderady a Cífer miestna časť Pác. Dopravné spojenie je prímestskou autobusovou dopravou. Prístup k objektu je zabezpečený po miestnej spevnenej komunikácii. Občian technická vybavenosť zodpovedá obci s cca 548 obyvateľmi:

- Predajňa potravinárskeho tovaru
- Pohostinské odbytové stredisko
- ihrisko pre futbal (okrem školských)
- Knižnica
- Káblová televízia
- Verejný vodovod
- Verejná kanalizácia
- Kanalizačná sieť pripojená na ČOV
- Rozvodná sieť plynu
- Komunálny odpad
- Využívaný komunálny odpad
- Zneškodňovaný komunálny odpad

V danej oblasti je možnosť napojenia na rozvody vody, elektriny, plynu a kanalizácie. Vo vzdialenosti cca 1 km sa nachádzajú prírodné jazerá - Slnecné jazerá v Senci, ktoré sú rekreačnou oblasťou okolia. Krajské centrum Trnava je vzdialené cca 13 min. (vzdialenosť 11,0 km), rýchly prístup na D1 cez Blatné alebo Trnavu (15 min., do mesta Senec 17 min. (15 km) a vzdialenosť hl.mesta je cca 30min. (vzdialenosť 41km). Lokality, ktoré sa ohodnocovaný areál nachádza patrí vzhľadom na polohu, blízkosť a dopravnú dostupnosť priemerné z hľadiska kúpy nehnuteľností na podnikateľské účely, resp. na bývanie. Dostupnosť je ponášaná medzimestskou dopravou autobusom so zástavkou vzdialenou cca 10 min, pričom v obci Cífer je dostupnosť

vlaková doprava. Nezamestnanosť sa odvíja od možnosti pracovných miest v krajskom meste Trnava a v hl. meste Bratislave (do 5%). Pri obhliadke nebol zistený výskyt konfliktných skupín obyvateľstva.



b) Analýza využitia nehnuteľností

Výrobná hala a lisovňa sú momentálne nevyužívané, nefukčné, poškodené a je potrebná zásadná rekonštrukcia, aby bolo možné ich ďalšie využívanie. Ich budúce využitie je možné podľa spôsobu vykonanej rekonštrukcie a vybavenia, vyporiadania pozemku a prístupovej cesty. Objekty bude teoreticky možné využiť aj na iné druhy ľahkej výroby. V súčasnosti je väčšina budov bývalého poľnohospodárskeho družstva, (vrátane ohodnocovaných) a spevnených plôch v nepoužiteľnom polorozpadanom stave, s veľkým množstvom odpadu na plochách a v budovách, čo výrazne ovplyvňuje ich ďalšie využitie.

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

Na LV č.1058 sú zapísané poznámky a ťarchy: Zákaz nakladania so zálohom bez predchádzajúceho súhlasu správcu dane, Oznámenie o dražbe a daňové záložné právo - vid' na LV v prílohe. Podľa znalcov dostupných poznatkov nevyplývajú pre užívanie nehnuteľnosti iné administratívne, právne, dopravné, ani technické riziká.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

V zmysle metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, ktorú spracoval ústav súdneho inžinierstva (ÚSI) Žilinskej univerzity v roku 2000 bol priemerný koeficient polohovej diferenciacie pre nebytové budovy a stavby v obciach stanovený v rozpätí od 0,15 - 0,35. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z pomeru priemernej všeobecnej hodnoty stavieb na trhu s nehnuteľnosťami v sídle k technickej hodnote ohodnocovaných stavieb. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti a dopytu po nehnuteľnostiach, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,250 + 0,500)	0,750
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,250
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,138
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,250 - 0,225)	0,025

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výs k _p
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,138	13	
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,138	30	
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,138	8	
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,250	7	
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,250	6	
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,250	10	
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	0,750	9	
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,500	6	
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,250	5	
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,750	6	
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,250	7	
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,138	7	
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,138	10	
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,138	8	
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,500	9	
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnuteľnosť. bez zmeny	III.	0,250	8	

17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,025	7	0,18
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,025	4	0,10
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,250	20	5,00
Spolu				180	45,26

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 45,26 / 180$	0,251
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 774\,590,34 \text{ €} * 0,251$	194 422,18 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemky podľa LV č.1058

POPIS

Hodnotené pozemky- parcely registra "C" č.536/78 (pod časťou výrobnéj haly a lisovne) a 536/34 (váha, kancelária - stavba sa nehodnotí, je vo vlastníctve inej spoločnosti) tvoria zast.plochu a parcely registra "E" č.1169/33,233,333 a 433 (druh pozemku-orná pôda, tvoria areálové plochy k objektom, príp.pod objektami) sa nachádzajú v zastavanom území obce Slovenská Nová Ves. Jedná sa o lokalitu bývalého poľnohospodárskeho družstva. V blízkosti je novovznikajúca výstavba rodinných domov. Prístup k pozemku je z príľahlej komunikácie vo vlastníctve inej súkromnej spoločnosti, čo je zohľadnené koeficientom redukujúceho faktora. V dosahu sú verejné rozvody vody, zemného plynu, NN a kanalizácie. Podklady pre porovnanie s realizovanými prevodmi nie sú k dispozícii a pozemky neprinášajú výnos, preto bola všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciacie.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
536/34	zastavaná plocha a nádvorie	37,00	1/1	37,00
536/78	zastavaná plocha a nádvorie	448,00	1/1	448,00
1169/33	orná pôda	42,00	1/1	42,00
1169/233	orná pôda	318,00	1/1	318,00
1169/333	orná pôda	17,00	1/1	17,00
1169/433	orná pôda	70,00	1/1	70,00
Spolu výmera				932,00

Obec:

Slovenská Nová Ves

Východisková hodnota:

$VH_{M1} = 80,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 21,25 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,85
k_v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia,	0,95

	- nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,85 * 0,95 * 0,90 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 0,90$	1,2754
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 1,2754$	27,10 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 536/34	$37,00 \text{ m}^2 * 27,10 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 002,70
parcela č. 536/78	$448,00 \text{ m}^2 * 27,10 \text{ €/m}^2 * 1/1$	12 140,80
parcela č. 1169/33	$42,00 \text{ m}^2 * 27,10 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 138,20
parcela č. 1169/233	$318,00 \text{ m}^2 * 27,10 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 617,80
parcela č. 1169/333	$17,00 \text{ m}^2 * 27,10 \text{ €/m}^2 * 1/1$	460,70
parcela č. 1169/433	$70,00 \text{ m}^2 * 27,10 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 897,00
Spolu		25 257,20



III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky zadávateľa:

Úlohou znalca bolo stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností - objektu Ekoplastika s.č.73 s príslušenstvom a pozemkov p.č.536/34, 536/78, 1169/33, 1169/23, 1169/333 a 1169/433 v k.ú. Slovenská Nová Ves, obec Slovenská Nová Ves, okres Trnava pre účel dražby nehnuteľnosti v konkurznom konaní.

Odpovede na otázky:

Po zvážení jednotlivých možností stanovenia VŠH, bola použitá metóda polohovej diferenciacie s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č.3 vyhlášky č 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Porovnávací metóda nie je použitá, pretože k spracovaniu posudku nemám k dispozícii dostatok hodnoverných údajov z posledného obdobia (cca jedného roku) o cenách nehnuteľností z realizovaných prevodov na trhu nehnuteľností dosahovaných u obdobných nehnuteľností v porovnateľnom mieste a čase.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Výrobná hala+ lisovňa	193 393,55
Vonkajšie úpravy	
Elektrická prípojka	94,96
Areálové spevnené plochy	933,67
Spolu za Vonkajšie úpravy	1 028,63
Spolu stavby	194 422,18
Pozemky	
Pozemky podľa LV č.1058 - parc. č. 536/34 (37 m ²)	1 002,70
Pozemky podľa LV č.1058 - parc. č. 536/78 (448 m ²)	12 140,80
Pozemky podľa LV č.1058 - parc. č. 1169/33 (42 m ²)	1 138,20
Pozemky podľa LV č.1058 - parc. č. 1169/233 (318 m ²)	8 617,80
Pozemky podľa LV č.1058 - parc. č. 1169/333 (17 m ²)	460,70
Pozemky podľa LV č.1058 - parc. č. 1169/433 (70 m ²)	1 897,00
Spolu pozemky (932,00 m²)	25 257,20
Všeobecná hodnota celkom	219 679,38
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	220 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestodvadsaťtisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Na LV č.1058 sú zapísané poznámky a ťarchy: Zákaz nakladania so zálohom bez predchádzajúceho súhlasu správcu dane, Oznámenie o dražbe a daňové záložné právo - vid' na LV v prílohe. Podľa znalcov dostupných poznatkov nevyplývajú pre užívanie nehnuteľnosti iné administratívne, právne, dopravné, ani technické riziká.

V Trnave, dňa 08.10.2024

Ing. Tomáš Nádaský



IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku zo dňa 07.10.2024
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1058 k.ú.Slovenská Nová Ves zo dňa 08.10.2024 vytvorený cez katastrálny portál
3. Informatívna kópia z katastrálnej mapy k.ú. Slovenská Nová Ves zo dňa 08.10.2024, vytvorená katastrálny portál
4. Informatívna kópia z mapy určeného operátu k.ú. Slovenská Nová Ves zo dňa 08.10.2024, vytvorená katastrálny portál
5. Poskytnutie informácie od obce Slovenská Nová Ves dňa 18.12.2023 k veku stavby
6. Pôdorys vytvorený znalcom
7. Situácia širších vzťahov
8. Fotodokumentácia



PRO aukcie, s.r.o.

Kopčianska 10, 851 01 Bratislava

IČO: 46 771 778 , DIČ: 202 360 6101

spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu BA III, oddiel Sro, vložka číslo 83219/B

Ing. Tomáš Nádaský

T.Zemana 43

917 01 Trnava

V Bratislave, dňa 07.10.2024

Vec:

Objednávka znaleckého posudku

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom speňaženia majetku dlžníka formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov k nasledovnému predmetu dražby:

Súbor nehnuteľností, evidovaných Okresným úradom Trnava, katastrálny odbor, zapísané na LV č. 1058 , k.ú. Slovenská Nová Ves, obec Slovenská Nová Ves, okres Trnava a to:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape:

parcelné číslo	výmera v m2	druh pozemku	Spoluvlastnícky podiel
536/34	37	Zastavaná plocha a nádvorie	1/1
536/78	448	Zastavaná plocha a nádvorie	1/1

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu:

parcelné číslo	výmera v m2	druh pozemku	Spoluvlastnícky podiel
1169/33	42	Orná pôda	1/1
1169/233	318	Orná pôda	1/1
1169/333	17	Orná pôda	1/1
1169/433	70	Orná pôda	1/1

Stavba postavená na pozemku parcely registra „C“

súpisné číslo	na parcele číslo	popis stavby	Spoluvlastnícky podiel
73	536/78 536/23	Výrobná hala + lisovňa	1/1

Žiadame dodat':


- znalecký posudok v 3 exemplároch
- znalecký posudok v elektronickej forma mailom
- Foto - dokumentáciu mailom

S pozdravom

PRO aukcie, s.r.o.

Kopčianska 10, 851 01 Bratislava

IČO: 46 771 778 IČ DPH: SK2023606101


JUDr. Richard Kanta
konateľ spoločnosti

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 207 Trnava Datum vyhotovenia : 8.10.2024
 Obec : 556564 Slovenská Nová Ves Čas vyhotovenia : 16:21:26
 Katastrálne územie : 856541 Slovenská Nová Ves Údaje plameň k : 7.10.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1058

ČASŤ A: MAJEJKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu	Počet parcelí: 2
536/34	37	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 73 evidovanej na pozemku parcelné číslo 536/34 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1044.								
Iné údaje: Bez zápisu								
536/78	448	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu								

Legenda

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Počet parcelí: 4
1169/33	42	Orná pôda		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu						
1169/233	318	Orná pôda		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu						
1169/333	17	Orná pôda		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu						
1169/433	70	Orná pôda		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu						

Legenda

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Stavby

Počet stavieb: 1

1 z 3

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
73	536/78 536/23	20	výrobná hala + lisovňa		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 536/23 pod stavbou s.č. 73 nie je evidovaný na liste vlastníctva.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

20 Iná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo	Datum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spolu/vlastnícky podiel	K. nehnuteľnosti
1	Ekoplastika, s.r.o., Ružová dolina 6, Bratislava, PSČ 821 08, SR, IČO: 35895284	Titul nadobudnutia: V 909/05- Kúpna zmluva, právoplatná dňa 23.2.2005-13:05 Kúpna zml. V 3674/06 právoplat. dňa 18.8.2006 - 59/06 Kúpna zml. V 1059/06 právoplat. dňa 24.4.2006 - 31/06 + Kúpna zml. V 942/08 právoplat. dňa 22.2.2008 - 10/08 Z-3606/16: Žiadosť zo dňa 17.06.2016, Kolaudačné rozhodnutie č. Výst. 28/20/Ba na zmenu názvu stavby na par.č. 536/23 a 536/78 (GP č. 96/2016), právoplatné dňa 18.08.2011 - 258/16	1/1	
Iné údaje: Bez zápisu				
Poznámky				
1/ P 622/13: Na pozemky registra C KN par.č. 536/34, 536/78 (GP č. 96/2016), pozemky registra E KN par. č. 1169/33, 1169/233, 1169/433, sklad s.č. 73 na par.č. 536/23, 536/78 - Zákaz nakladania so zálohom bez predchádzajúceho súhlasu správcu dane - Daňový úrad Trnava, Hlboká 8/1, 917 65 Trnava, Rozhodnutie o zrušení záložného práva na nehn. č. 9200503/5/2486339/2013/SPI vykonateľné dňa 14.6.2013 - 57/13, 257/16, 258/16, 21/23				
2/ P 623/13: Na pozemky registra C KN par.č. 536/34, 536/78 (GP č. 96/2016), pozemky registra E KN par. č. 1169/33, 1169/233, 1169/433, sklad s.č. 73 na par.č. 536/23, 536/78 - Zákaz nakladania so zálohom bez predchádzajúceho súhlasu správcu dane - Daňový úrad Trnava, Hlboká 8/1, 917 65 Trnava, Rozhodnutie o zrušení záložného práva na nehn. č. 9200503/5/2530597/2013/SPI vykonateľné dňa 14.6.2013 - 58/13, 257/16, 258/16, 21/23				
3/ P 775/13: Na pozemky registra C KN parcely č.: 536/34, 536/78 (GP č. 96/2016), na pozemky registra E KN parcely č.: 1169/33, 1169/233, 1169/433 a na stavby: sklad s.č. 73 na pozemku reg. C KN parcela č. 536/23, 536/78 - zákaz nakladania so zálohom bez predchádzajúceho súhlasu správcu dane - Daňový úrad Trnava, Hlboká 8/1, 917 65 Trnava, Rozhodnutie o zrušení záložného práva na nehn. č. 9200503/5/2888736/2013/SPI vykonateľné dňa 26.6.2013, právoplatné dňa 11.07.2013 - 74/13, 257/16, 258/16, 21/23				
P 358/14: Na pozemky registra C KN par.č. 536/34, 536/78 (GP č. 96/2016), pozemky registra E KN par. č. 1169/33, 1169/233, 1169/433, sklad s.č. 73 na par.č. 536/23, 536/78 - Zákaz nakladania so zálohom bez predchádzajúceho súhlasu správcu dane - Daňový úrad Trnava, Hlboká 8/1, 917 65 Trnava, Rozhodnutie o zrušení záložného práva na nehn. č. 9200503/5/76559/2014/SPI vykonateľné dňa 3.3.2014 - 44/14, 77/14, 257/16, 258/16, 21/23				
P 98/2024 - na parcely registra C č. 536/34, 536/78, parcely registra E č. 1169/33, 1169/233, 1169/433 a stavba výrobná hala + lisovňa s.č. 73 na parcele registra C č. 536/23 a 536/78 - Lex Creditor k.s., Laurinská 3/A, 811 01 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 47245913. Oznamenie o dražbe zo dňa 04.03.2024, navrhovateľ dražby: LexCreditor k.s., IČO: 47245913 (Uznesenie OS Trnava zn. 36K/11/2019 o návrhu na vyhlásenie konkurzu zo dňa 4.4.2019) - č.z.22/24				

2 z 3

registra C č. 536/34, 536/78, parcelu registra E č. 1169/33, 1169/233, 1169/333, 1169/433 a na stavbu výrobná hala + lisovňa so súpisným číslom 73 na parcele registra C č. 536/23, 536/78; Navrhovateľ a dražobník dražby: LexCreditor k.s., IČO: 47245913, Laurinská 3/A, 811 01 Bratislava-Staré Mesto, SR - č. z. 44/24

Správca - Neevidovani

Nájomca - Neevidovani

Iná oprávnená osoba - Neevidovani

Iné údaje - nepriradené

R.547/12 - Delenie parcely registra "E" č. 1169/33 na 1169/33, 1169/133, 1169/233, 1169/333 a 1169/433 pre ROEP - v.z. 72/12

R.757/16: Žiadosť zo dňa 15.06.2016 o zápis geometrického plánu č. 96/2016, úradne overeného pod č. 839/2016 - 257/16

ČASŤ C: ŤARCHY

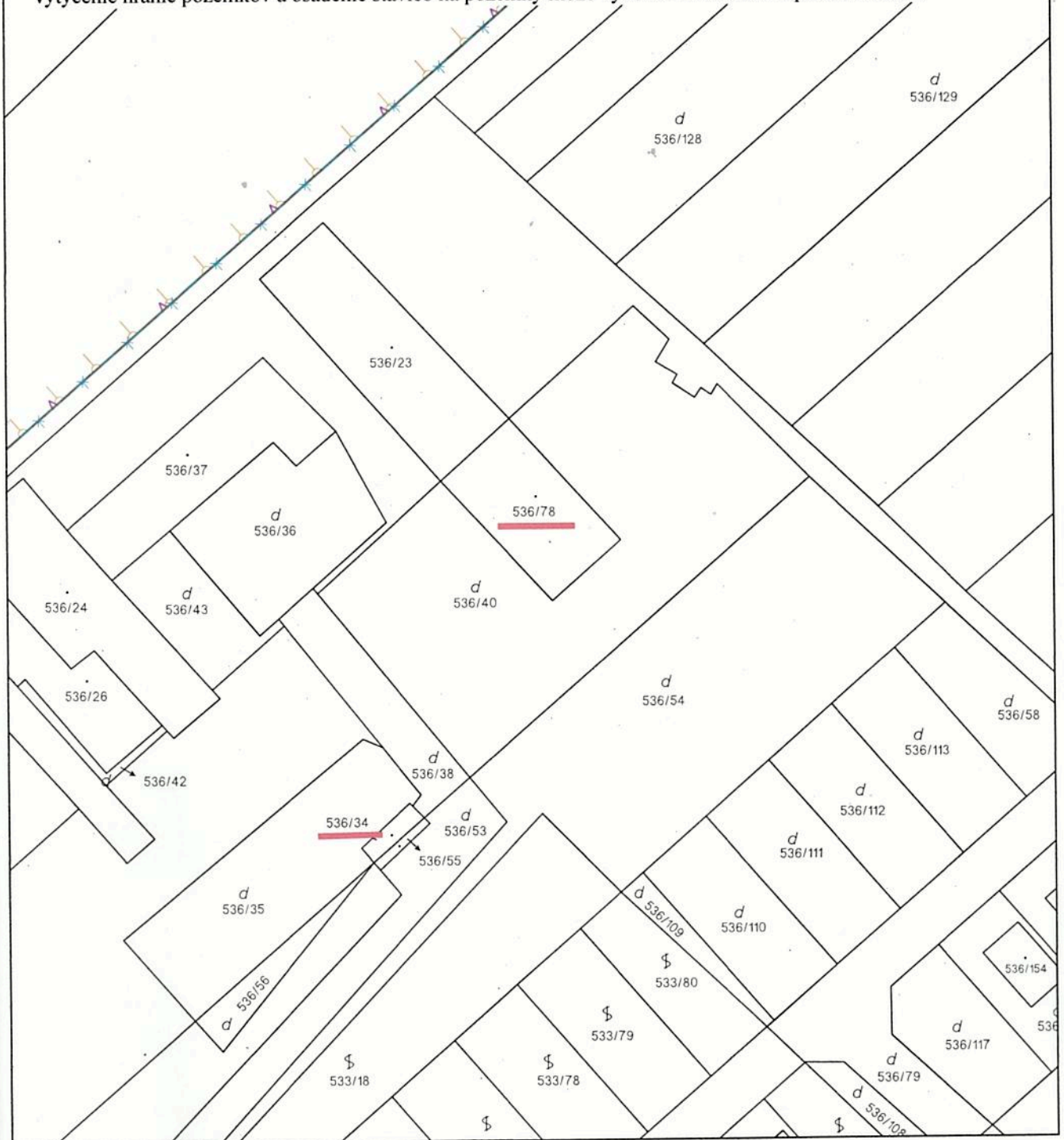
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	11/ Z 3208/13: Na pozemky registra C KN parcely č.: 536/34, 536/78 (GP č. 96/2016), na pozemky registra E KN parcely č.: 1169/33, 1169/233, 1169/333, 1169/433 a na stavby: sklad s. č. 73 na pozemku reg. C KN parcela č. 536/23, 536/78 - daňové záložné právo v prospech: Daňový úrad Trnava, Hlboká 8/I, 917 65 Trnava. Rozhodnutie o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti č. 9200503/572486339/2013/SPI vykonateľné dňa 14.6.2013 - 75/13, 257/16, 258/16, 21/23
Vlastník poradové číslo 1	12/ Z 3209/13: Na pozemky registra C KN parcely č.: 536/34, 536/78 (GP č. 96/2016), na pozemky registra E KN parcely č.: 1169/33, 1169/233, 1169/333, 1169/433 a na stavby: sklad s. č. 73 na pozemku reg. C KN parcela č. 536/23, 536/78 - daňové záložné právo v prospech: Daňový úrad Trnava, Hlboká 8/I, 917 65 Trnava. Rozhodnutie o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti č. 9200503/572550597/2013/SPI vykonateľné dňa 14.6.2013 - 76/13, 257/16, 258/16, 21/23
Vlastník poradové číslo 1	14/ Z 3209/13: Na pozemky registra C KN parcely č.: 536/34, 536/78 (GP č. 96/2016), na pozemky registra E KN parcely č.: 1169/33, 1169/233, 1169/333, 1169/433 a na stavby: sklad s. č. 73 na pozemku reg. C KN parcela č. 536/23, 536/78 - daňové záložné právo v prospech: Daňový úrad Trnava, Hlboká 8/I, 917 65 Trnava. Rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 9200503/52888736/2013/SPI vykonateľné dňa 26.6.2013, právoplatné dňa 11.07.2013 - 78/13, 257/16, 258/16, 21/23
Vlastník poradové číslo 1	Z 1448/14: Na pozemky registra C KN par.č. 536/34, 536/78 (GP č. 96/2016), pozemky registra E KN par. č. 1169/33, 1169/333, 1169/433, sklad s.č. 73 na par.č. 536/23, 536/78 - Záložné právo v prospech Daňový úrad Trnava, Hlboká 8/I, 917 65 Trnava, Rozhodnutie o zriadení záložného práva na nehn. č. 9200503/576559/2014/SPI vykonateľné dňa 3.3.2014 - 49/14, 77/14, 257/16, 258/16, 21/23

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

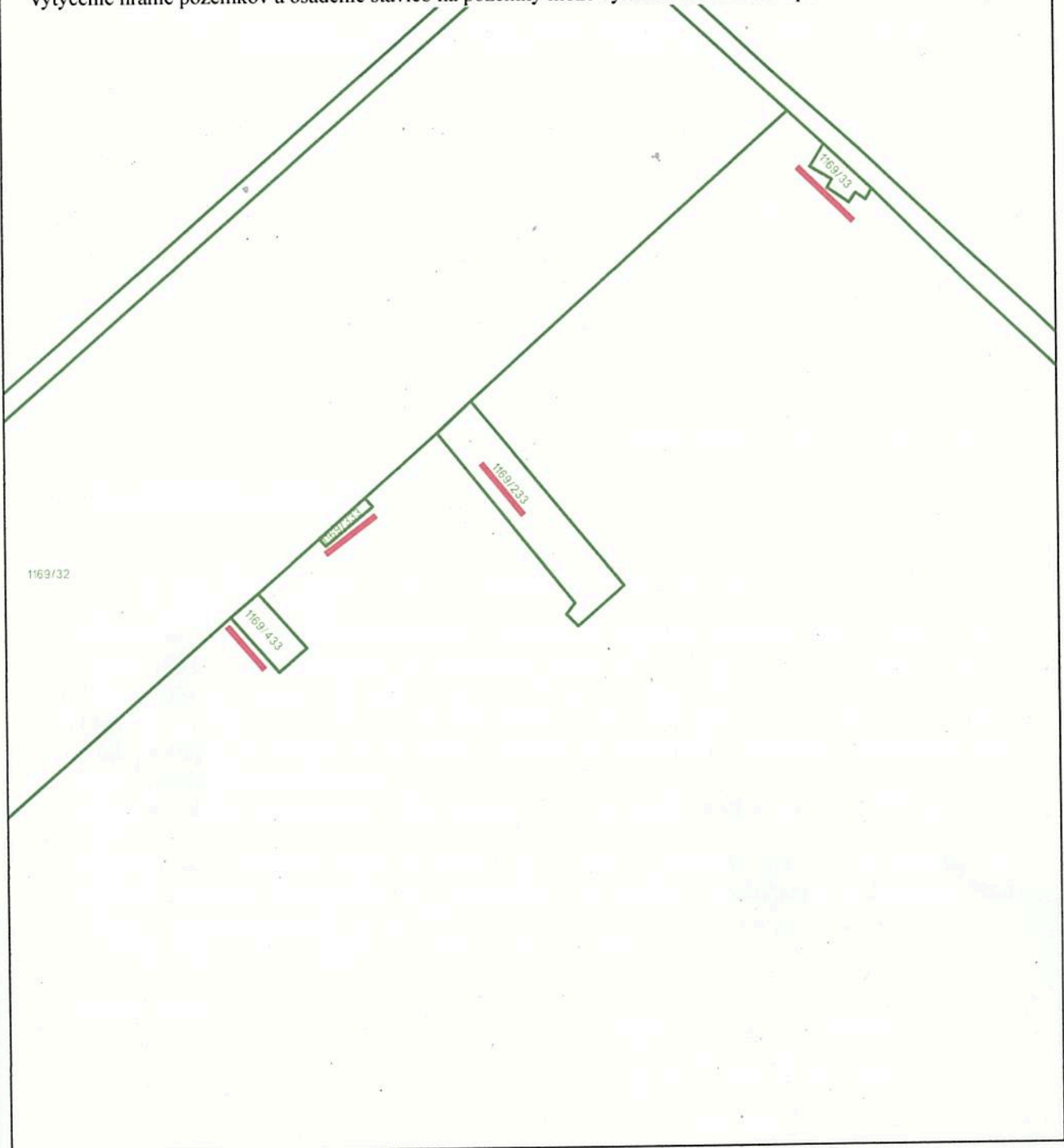


Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Trnava	Obec Slovenská Nová Ves	Katastrálne územie Slovenská Nová Ves
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 536/78 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	8.10.2024 16:28:24	Bez autorizácie	
Údaje platné k	7.10.2024 18:00:00		

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Trnava	Obec Slovenská Nová Ves	Katastrálne územie Slovenská Nová Ves
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA Z MAPY URČENÉHO OPERÁTU na parcelu 1169/233 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	8.10.2024 16:30:38	Bez autorizácie	
Údaje platné k	7.10.2024 18:00:00		



OBEC Slovenská Nová Ves, č. 30, PSČ 919 42

LexCreditor k.s.
Laurinská 3/A
811 01 Bratislava

V Slovenskej Novej Vsi, 18.12.2023

Vec: Poskytnutie informácie

Na vašu žiadosť o poskytnutie informácií ohľadne veku majetkov úpadcu Ekoplastika s.r.o. uvádzame nasledovné:

Ekoplastika podnikala v areáli bývalého Poľnohospodárskeho družstva, ktoré v obci vzniklo v roku 1952. V priestoroch PD sa nachádzali parc. „C“ č. 533/18, 536/15, 536/35, 536/39, 536/40, 536/41, 536/53, 536/54, 536/55, 536/56, 536/57, 537/7, 536/78, parcely „E“ č. 1169/33, 1169/233, 1169/333, 1169/433. Presný vek uvedených parciel obec nevie presne určiť, vychádzame z toho faktu, že tieto parcely sa nachádzajú v pôvodnom priestore, kde bolo Poľnohospodárske družstvo.

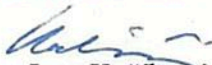
Sociálna budova bez súpisného čísla na parc. 536/15 a 536/57 bola postavená približne v roku 1978.

Výrobná hala a lisovňa, súp.č. 73, postavená na parc. č. 536/23 – na uvedenú stavbu bolo vydané stavebné povolenie s právoplatnosťou 12.10.2005 a kolaudačné rozhodnutie bolo vydané s právoplatnosťou 18.08.2011.

Uvedené informácie sa vydávajú na žiadosť menovaného.

S pozdravom

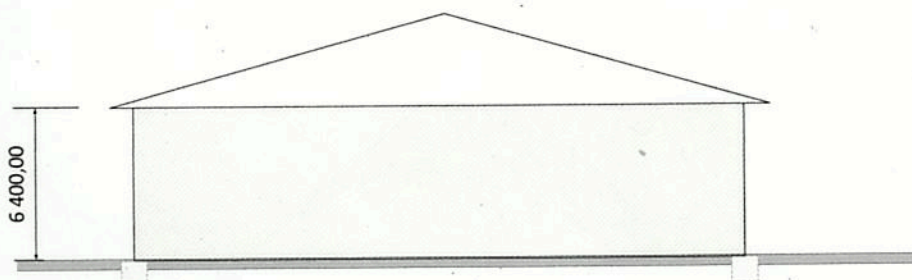
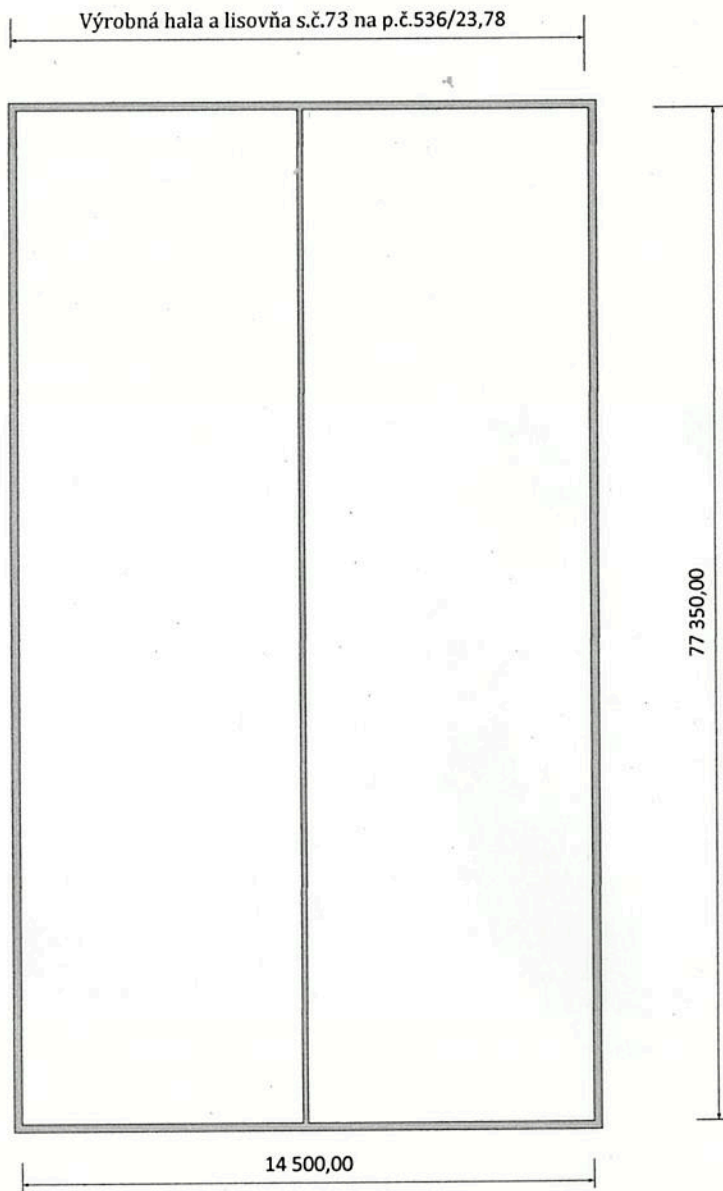
OBEC SLOVENSKÁ NOVÁ VES
OBEČNÝ ÚRAD
919 42 SLOVENSKÁ NOVÁ VES


Mgr. Jana Košíková
starostka obce

IČO: 00682136
DIČ: 2021181206
Prima Banka č.ú.:1007849001/5600
IBAN SK54 5600 0000 0010 0784 9001

Tel./FAX.: 033/5599417,0911/977069
Starosta : 0910/993901
e-mail: starosta@slovenskanovaves.sk

Výrobná hala a lisovňa s.č.73 na p.č.536/23,78
k.ú Slovenská Nová Ves
- zameranie skutkového stavu

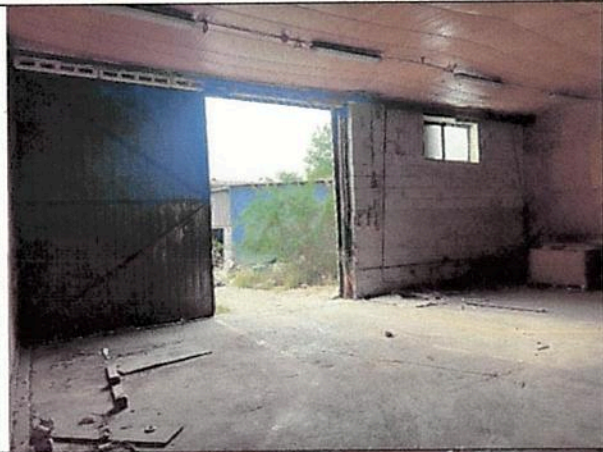


Celková situácia



Výrobná hala a lisovňa





Spevnené plochy



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, odvetviach 370100 Pozemné stavby, 370900 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 915 546.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 218/2024.

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

Ing. Tomáš Nádaský



2020/01

