

Meno, adresa znalca: Ing. Dagmar Jančovičová
Kříkova č. 16
821 07 Bratislava
' 0905 868 663
e-mail: znalecdagmar@gmail.com
evidenčné číslo: 914955

Zadávateľ: U9, a.s.
Zelinárska ul.č. 9
821 07 Bratislava

Objednávka zo dňa: 08.12.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 3/2024

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **Objektu garáže, kuchyne a jedálne s príslušenstvom súp.č. 1009, postavený na pozemku parc.č. 2530/38 v k.ú. Dolné Saliby** a pozemkov parc.č. 2530/38, 2530/260, 2532/6, evidovaných na LV č. 1832 pre k.ú. Dolné Saliby, obec Dolné Saliby, okr. Galanta.

Počet strán (z toho príloh) : (50) 22

Počet odovzdaných vyhotovení : 5 + 2xCD

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty Objektu garáže, kuchyne a jedálne s príslušenstvom súp.č. 1009, postavený na pozemku parc.č. 2530/38 v k.ú. Dolné Saliby a pozemkov parc.č. 2530/260, 2532/6, evidovaných na LV č. 1832 pre k.ú. Dolné Saliby, obec Dolné Saliby, okr. Galanta.

stavby - Objektu garáže, kuchyne a jedálne, súp. č. 1009, postavenom na pozemku parc.č. 2530/38 v k.ú. Dolné Saliby
pozemky - parc.č. 2530/38, 2530/260, 2532/6 v k.ú. Dolné Saliby, obec Dolné Saliby, okr. Galanta.

2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 09.01.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 12.01.2024

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Potvrdenie o veku stavby, vydané obcou Dolné saliby, zo dňa 27.04.2022 - kópia
- Pôdorys, rez objektu súp.č. 1009, Dolné Saliby, okr. Galanta - kópia

b) Podklady získané znalcom:

- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 1832, k.ú. Dolné Saliby - obec: Dolné Saliby, okres Galanta, dňa 07.01.2024, vytvorený cez internetový portál.
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Dolné Saliby - obec: Dolné Saliby, okres Galanta, dňa 07.01.2024
- Regulácia funkčného využitia plôch - kópia
- Preverenie stavu na relevantnom realitnom trhu
- Zameranie a zakreslenie skutočného stavu nebytových priestorov
- Fotodokumentácia stavu bytu k dátumu miestneho šetrenia.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného charakteru (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 Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

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 ŠU SR platných pre 3. štvrťrok 2023.

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 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).

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: Neboli vznesené.

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. Použitá je metóda polohovej diferenciacie, porovnávací metóda z dôvodu nedostatku podobných nehnuteľností na trhu v danej lokalite nebola použitá. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože byť nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu je stanovený na 1 m² podlahovej plochy bytu v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia a územného vplyvu. Koeficient vývoja cien je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 3. štvrťrok 2023, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, www.usi.sk.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_s = TH \cdot k_{PD} \quad [€],$$

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:

$$VŠH_s = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

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 výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Metóda porovnávania

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

$$VŠH_s = M \cdot VŠH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
 $VŠH_{MJ}$ – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

- kde
- M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 - VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 - k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania

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

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

- M - výmera hodnoteného pozemku v m²,
- $V\dot{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

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

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

- OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],
- k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 1832 - čiastočný, vytvorený cez katastrálny portál dňa 07.01.2024.

Okres - Galanta, obec - Dolné Saliby, katastrálne územie - Dolné Saliby.

ČASŤ A: Majetková podstata:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

| parc. č. | Výmera v m ² | Druh pozemku | Spôsob využ.p. | Umiest.poz. | Právny vzťah | Druh ch.n. |
|----------|-------------------------|-----------------------------|----------------|-------------|--------------|------------|
| 2530/38 | 1135 | Zastavané plochy a nádvoría | 16 | 1 | 1 | |
| 2530/260 | 2498 | Zastavané plochy a nádvoría | 18 | 1 | 1 | |
| 2532/6 | 48 | Vodná plocha | 11 | 2 | 2 | |

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

11 - Vodný tok (prirodzený - rieka, potok; umelý - kanál, náhon a iné)

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

| súp.č. | na parcele č. | druh stavby | popis stavby | umiestnenie stavby |
|--------|---------------|-------------|--------------------------|--------------------|
| 1009 | 2530/38 | 20 | Garáže, kuchyňa, jedáleň | 1 |
| 1037 | 2530/37 | 2 | umývací rampa | 1 |

Legenda:

Druh stavby:

2 - Poľnohospodárska budova

20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

por.č. priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO)
a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 NAGY TRANS GROUP s.r.o., Nová Výstavba 845, Dolné Saliby, PSČ 925 02, SK,
IČO: 51001578

Spoluvlastnícky podiel:

1/1

Titul nadobudnutia:

- V-3010/2020 - Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 1.7.2020 - č.z. 156/2020 R-605/2020

- Žiadosť o zápis geometrického plánu č. 212/2020 zo dňa 6.8.2020 - č.z. 211/2020 Na stavbu s.č. 1009 na CKN parc.č. 2530/38 a stavbu s.č. 1037 na CKN parc.č. 2530/37 V-1027/2022

- Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 24.2.2022 - č.z. 54/2022

ČASŤ C. Ťarchy:

V-2966/2022 - vklad povolený dňa 14.6.2022, zriadenie záložného práva v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, záložná zmluva č. 1358/CC/20-ZZ2 - č.z. 176/2022 Parcela registra "C" č. 2530/38, 2532/6, 2530/260 Stavba s.č. 1009, 1037 na pozemku(pozemkoch) parcelné č.2530/37, 2530/38

- Z-5425/2023 - Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 103047304/2023 zo dňa 6.12.2023, od Daňový úrad Trnava, Hlboká 8/1, 917 65 Trnava - zákaz daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane - č.z.265/2023

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámka:

- Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 103047304/2023 zo dňa 6.12.2023, od Daňový úrad Trnava, Hlboká 8/1, 917 65 Trnava - zákaz daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane - č.z.264/2023 P 775/2023

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva podľa § 151 ods. 1 zákona č.40/1964 Zb. - Občianskeho zákonníka, záložný veriteľ Slovenská sporiteľňa a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653
- Banka začína výkon záložného práva predajom na dobrovoľnej dražbe v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona č. 323/1992 Zb - č.z. 269/2023

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 09.01.2024. Kontrolne zameranie bolo vykonané dňa 09.01.2024 digitálnym diaľkometerom Leica DISTO D210, výrobné číslo 783648, kalibrované spoločnosťou Geoteam, dňa 04.03.2013. Namerané rozmery objektu sú použité pre výpočet podlahovej plochy a následne výpočet technickej hodnoty priestoru. Fotodokumentácia stavu objektu bola vyhotovená znalcom dňa 09.01.2024.

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom bola predložená projektová dokumentácia objektu, ktorá bola v čase šetrenia kontrolne zameraná a tvorí prílohu znaleckého posudku. Bolo predložené potvrdenie o veku stavby, kedy stavba bola daná do užívania začiatkom šesťdesiatych rokov (1962), rekonštrukcia bola prevedená v rokoch 1979-1980 a v roku 2022.

Predmetom ohodnocovania nie je rovnako pozemok parc.č. 2530/37, pod umývacou rampou. V čase šetrenia sa objekt v zanedbanom, neudržiavanom stave, čiastočne využívaný na prenájom

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sú na základe evidencie v katastri nehnuteľností a výpisu z listu vlastníctva č. 1832 vo výlučnom vlastníctve NAGY TRANS GROUP s.r.o., Nová Výstavba 845, Dolné Saliby, PSČ 925 02, SK, IČO: 51001578, so spoluvlastníckym podielom 1/1. Vlastnícke práva k nehnuteľnostiam nadobudnuté:

- Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 1.7.2020 - č.z. 156/2020 R-605/2020, Žiadosť o zápis geometrického plánu č. 212/2020 zo dňa 6.8.2020 - č.z. 211/2020 Na stavbu s.č. 1009 na CKN parc.č. 2530/38 a stavbu s.č. 1037 na CKN parc.č. 2530/37 V-1027/2022, Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 24.2.2022 - č.z. 54/2022

Ohodnocovaný objekt - garáže, kuchyňa, jedáleň súp.č. 1009, pozostáva z 1.NP bez podpivničenia, postavený na pozemku parc.č. 2530/38 v k.ú. Dolné Saliby okr. Galanta.

Pôdorysný tvar stavby a umiestnenie stavby na pozemku vzhľadom na okolitú zástavbu korešponduje s náčrtom v katastrálnej mape a evidenciou na LV.

Predmetom ohodnocovania nie je pozemok parc.č. 2530/37 pod umývacou linkou súp.č. 1037 v k.ú. Dolné Saliby, okr. Galanta

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je viazaná ťarcha:

- Zriadenie záložného práva v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s.,
- Zriadenie záložného práva od Daňový úrad Trnava, Hlboká 8/1, 917 65 Trnava

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

Objekt - garáže, kuchyňa, jedáleň, súp.č. 1009, postavený na pozemku parc.č. 2530/38 v k.ú. Dolné Saliby

- umývacía rampa súp.č. 1037 je postavená na pozemku parc.č. 2530/37 v k.ú. Dolné Saliby okr. Pozemky parc.č. 2530/38, 2530/260, 2532/6 vk.ú. Dolné Saliby, okr. Galanta

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

- pozemok parc.č. 2530/37 pod umývacou linkou súp.č. 1037 v k.ú. Dolné Saliby, okr. Galanta

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

k.ú. Dolné Saliby, okr. Galanta

Hlavná funkcia - výroba

Prípustné funkcie - príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

- živočíšna výroba
- prevádzky výrobných služieb
- priemyselná výroba
- agroturistika
- ostatné súvisiace funkcie

Nepripustné využitie: - trvalé bývanie.

- Územný plán z roku - 2007

https://dolnesaliby.sk/wp-content/uploads/UPN_Textova-cast.pdf

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Objekt - garáží, kuchyne a jedálne - súp.č. 1009, k.ú. Dolné Saliby, okr. Galanta

POPIS STAVBY

Ohodnocovaná nehnuteľnosť objekt garáží, kuchyne a jedálne súp.č. 1009, postavený na pozemku parc.č. 2530/38 sa nachádza v uzavretom priemyselnom areáli v okrajovej časti obce Dolné Saliby, okres Galanta. Ide o samostatne stojací objekt obdĺžnikového tvaru, pozostáva z 1.NP, bez podpivničenia, zastrešený prevažne pultovou strechou. Objekt bol daný do užívania v roku 1962 a v rokoch 1979 – 1980 a 2022 bola prevedená rekonštrukcia. Pôvodne sa objekt využíval ako garážovanie a opravy poľnohospodárskych strojov a vozidiel, časť objektu sa využívala ako závodná kuchyňa s jedálňou pre poľnohospodárske družstvo. Nový vlastník nehnuteľností, postupne v roku 2022 previedol čiastočnú rekonštrukciu, kedy časť jedálne a kuchyne bude slúžiť na administratívne účely.

Dispozičné riešenie:

Samostatne prístupný pneuservis, 8x samostatne prístupných garáží z dvora, sklady, kancelárie, sociálne zariadenia, 2x kuchyňa, 2x jedáleň.

Konštrukčné a technické riešenie:

Z konštrukčného hľadiska ide o objekt založený na základových pásoch z monolitického betónu, stužená tyčovou výstužou, podlahové izolácie sú tvorené izolačnými pásmi a vzájomne lepené asfaltovým náterom. Zvislé konštrukcie murované z tehál hr. 400mm, nosné stĺpy sú rovnako murované, nosné konštrukcie hr. 300mm, deliace priečky hr. 150mm. Stavba je stužená železobetónovým vencom, ktorý je obložený z vonkajšej strany izolačnými doskami, železobetónové nadokenné a naddverové preklady.

Nosný systém garáží a servisu tvorí železobetónový skelet, nosné železobetónové stĺpy, obvodový plášť je murovaný z tehál. Stropné konštrukcie montované železobetónové, zastrešenie plochou jednoplášťovou strechou s krytinou z pozinkovaného plechu – nová (2022), klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Povrchová úprava obvodového plášťa – brizolitová, povrchová úprava vnútorných stien vápenno cementová omietka s náterom, podhlady rovné v častiach, kde prebiehala rekonštrukcie sadrokartónové podhlady. V sociálnych zariadeniach, kde prebehla rekonštrukcie sú keramické obklady, keramické podlahy, interiérové dvere pôvodné osadené v ocelových zárubniach, vstupné dvere plastové, okná plastové, garážové brány pôvodné plechové dvojkridlové a plechové rolovacie do hora. Podlahy, kde prebehla rekonštrukcia sú veľkoplošné laminátové a z keramickej dlažby v garážach, skladoch a pneuservise podlaha cementový poter. Objekt napojený na verejný vodovod cez vodomernú šachtu s vodomermom, kanalizačnú prípojku, vedúcu do vlastnej žumpy, elektroinštalácia svetelná aj motorická s umiestnením rozvážacej skrine s poistkami. Pre umelé osvetlenie sú zabezpečené žiarovkové a úsporné žiarivkové svietidlá stropné a nástenné. Objekt zabezpečený bezpečnostným systémom. Vykurovanie v čase šetrenia nebolo zavedené, ohrev teplej vody zabezpečuje zásobníkový ohrievač – nový aj starý.

V kuchyni osadená kuchynská linka v dĺžke 4,20bm so zabudovaným nerezovým drezom, nad kuchynskou doskou keramický obklad, podlaha veľkoplošná laminátová. Stará, pôvodná kuchyňa bez vybavenia.

V sociálnych zariadeniach, sprchový kút, 2x umývadlo, pákové batérie, pisoár, samostatné WC, keramický obklad stien, podlaha z keramickej dlažby. Staré, pôvodné sociálne zariadenie bez vybavenia.

Vek stavby a opotrebenie:

Stavba bola daná do užívania začiatkom šesťdesiatych rokov (1962). Vek stavby k dátumu ohodnotenia je preto 2024-1962=62 rokov, predpokladaná životnosť domu je základná 60 rokov, nakoľko ide o objekt drevenej konštrukcie.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 69 budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení - ostatné
KS: 1242 Garážové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

| Výpočet | Obstavaný priestor [m ³] |
|--|--------------------------------------|
| Základy | |
| 0,25*11,120*4,42 | 12,29 |
| 0,3*(5,900*14,950+5,350*7,200+69,650*12,020+13,500*12,020) | 337,86 |
| Vrchná stavba | |
| 2,815*11,120*4,42 | 138,36 |
| 2,915*(5,900*14,950+5,350*7,200+69,650*12,020) | 2 809,82 |
| 3,515*13,50*12,020 | 570,38 |
| Zastrešenie | |
| (0,15*11,120*4,42)/2 | 3,69 |
| (0,585*(5,900*14,950+5,350*7,200+69,650*12,020))/2 | 281,95 |
| (0,585*13,500*12,020)/2 | 47,46 |
| Obstavaný priestor stavby celkom | 4 201,81 |

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ:**

$$RU = 2\,129 / 30,1260 = 70,67 \text{ €/m}^3$$

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 ²] | Repr. | Výpočet výšky (h) | h [m] |
|----------|-------|--|----------------------|------------|-------------------|-------|
| Nadzemné | 1 | 11,120*4,420+5,90*14,950+5,350*7,200+69,650*12,020+13,500*12,020 | 1175,34 | Repr. 3,00 | | 3 |

Priemerná zastavaná plocha:

$$(1175,34) / 1 = 1175,34 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(1175,34 * 3) / (1175,34) = 3,00 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1175,34) = 0,9404$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3) = 1,0000$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

| Číslo | Názov | Cenový podiel RU [%] cp _i | Koef. štand. ks _i | Úprava podielu cp _i * ks _i | Cenový podiel hodnotenej stavby [%] |
|-------|-----------------------------|--------------------------------------|------------------------------|--|-------------------------------------|
| | Konštrukcie podľa RU | | | | |
| 1 | Základy vrát. zemných prác | 11,00 | 1,00 | 11,00 | 11,82 |
| 2 | Zvislé konštrukcie | 26,00 | 1,00 | 26,00 | 27,94 |
| 3 | Stropy | 12,00 | 0,80 | 9,60 | 10,31 |
| 4 | Zastrešenie bez krytiny | 6,00 | 1,00 | 6,00 | 6,44 |
| 5 | Krytina strechy | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,15 |
| 6 | Klampiarske konštrukcie | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,07 |
| 7 | Úpravy vnútorných povrchov | 4,00 | 0,80 | 3,20 | 3,44 |
| 8 | Úpravy vonkajších povrchov | 3,00 | 0,90 | 2,70 | 2,90 |
| 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 | 0,80 | 1,60 | 1,72 |
| 12 | Vráta | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 3,22 |
| 13 | Okná | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 3,22 |
| 14 | Povrchy podláh | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 3,22 |
| 15 | Vykurovanie | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 16 | Elektroinštalácia | 7,00 | 1,00 | 7,00 | 7,52 |
| 17 | Bleskozvod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,07 |
| 18 | Vnútorý vodovod | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,15 |
| 19 | Vnútorá kanalizácia | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,15 |
| 20 | Vnútorý plynovod | 0,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 |
| 21 | Ohrev teplej vody | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,07 |
| 22 | Vybavenie kuchýň | 0,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 |
| 23 | Hygienické zariadenia a WC | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,15 |
| 24 | Výťahy | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 25 | Ostatné | 6,00 | 1,00 | 6,00 | 6,44 |
| | Spolu | 100,00 | | 93,10 | 100,00 |

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 93,10 / 100 = 0,9310$$

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,634$$

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 70,67 \text{ €/m}^3 * 3,634 * 0,9310 * 0,9404 * 1,0000 * 0,939 *$$

0,95

$$VH = 200,5726 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

| Číslo | Názov | Cenový podiel [%] | Rok užívania | Životnosť | Vek | Opotrebenie [%] |
|-------|----------------------------|-------------------|--------------|-----------|-----|-----------------|
| 1 | Základy vrát. zemných prác | 11,82 | 1962 | 175 | 62 | 4,19 |
| 2 | Zvislé konštrukcie | 27,94 | 1962 | 140 | 62 | 12,37 |
| 3 | Stropy | 10,31 | 1962 | 140 | 62 | 4,57 |
| 4 | Zastrešenie bez krytiny | 6,44 | 1962 | 110 | 62 | 3,63 |
| 5 | Krytina strechy | 2,15 | 2022 | 60 | 2 | 0,07 |
| 6 | Klmpiarske konštrukcie | 1,07 | 2022 | 60 | 2 | 0,04 |
| 7 | Úpravy vnútorných povrchov | 3,44 | 1980 | 65 | 44 | 2,33 |
| 8 | Úpravy vonkajších povrchov | 2,90 | 1980 | 60 | 44 | 2,13 |
| 9 | Vnútorné keramické obklady | 0,00 | 2022 | 0 | 0 | 0,00 |
| 10 | Schody | 0,00 | 1962 | 0 | 0 | 0,00 |
| 11 | Dvere | 1,72 | 1980 | 50 | 44 | 1,51 |
| 12 | Vráta | 3,22 | 1980 | 50 | 44 | 2,83 |
| 13 | Okná | 3,22 | 2022 | 60 | 2 | 0,11 |
| 14 | Povrchy podláh | 3,22 | 1980 | 60 | 44 | 2,36 |
| 15 | Vykurovanie | 0,00 | 1980 | 0 | 0 | 0,00 |
| 16 | Elektroinštalácia | 7,52 | 1980 | 50 | 44 | 6,62 |
| 17 | Bleskozvod | 1,07 | 1980 | 50 | 44 | 0,94 |
| 18 | Vnútorý vodovod | 2,15 | 1980 | 50 | 44 | 1,89 |

| | | | | | | |
|----|----------------------------|------|------|----|----|---------------|
| 19 | Vnútrotná kanalizácia | 2,15 | 1980 | 60 | 44 | 1,58 |
| 20 | Vnútrotný plynovod | 0,00 | 1962 | 0 | 0 | 0,00 |
| 21 | Ohrev teplej vody | 1,07 | 1980 | 50 | 44 | 0,94 |
| 22 | Vybavenie kuchýň | 0,00 | 2022 | 0 | 0 | 0,00 |
| 23 | Hygienické zariadenia a WC | 2,15 | 2022 | 60 | 2 | 0,07 |
| 24 | Výťahy | 0,00 | 1962 | 0 | 0 | 0,00 |
| 25 | Ostatné | 6,44 | 1980 | 50 | 44 | 5,67 |
| | Opotrebenie | | | | | 53,85% |
| | Technický stav | | | | | 46,15% |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $200,5726 \text{ €/m}^3 * 4201,81 \text{ m}^3$ | 842 767,96 |
| Technická hodnota | 46,15 % z 842 767,96 € | 388 937,41 |

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Vstupné vráta, vrátka

Vstup do objektu je cez elektricky ovládané posuvné plechové vráta a vrátka, zhotovené v roku 2022.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

| Pol. č. | Popis | Počet MJ | Body / MJ | Rozpočtový ukazovateľ |
|---------|--|----------|-----------|-----------------------|
| 4. | Plotové vráta: | | | |
| | a) plechové plné | 1 ks | 7435 | 246,80 €/ks |
| 5. | Plotové vrátka: | | | |
| | b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov | 1 ks | 3890 | 129,12 €/ks |

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,634$
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 [%] |
|-----------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Vstupné vráta, vrátka | 2022 | 2 | 58 | 60 | 3,33 | 96,67 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $(1\text{ks} * 246,80 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,634 * 0,95$ | 1 297,79 |
| Technická hodnota | 96,67 % z 1 297,79 € | 1 254,57 |

2.2.2 Studňa

Studňa - narážana sa nachádza na pozemku parc.č. 2530/260.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody
KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: narážaná
Hĺbka: 6 m
Priemer: 200 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,634$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: 59,58 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Studňa | 1980 | 44 | 36 | 80 | 55,00 | 45,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $(59,58 \text{ €/m} * 6\text{m}) * 3,634 * 0,95$ | 1 234,13 |
| Technická hodnota | 45,00 % z 1 234,13 € | 555,36 |

2.2.3 Umývacia rampa súp.č. 1037, parc.č. 2530/37 v k.ú. Dolné Saliby

Ohodnocovaná umývacia rampa súp.č. 1037, postavená na pozemku parc.č. 2530/37, ktorý nie je predmetom ohodnocovania sa nachádza ďalej oh hlavného objektu. Umývacia rampa, je v zlom technickom stave, nevyužívaná, zostatky len betónové pásy

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.3. Betónové - monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1300/30,1260 = 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $6,80 * 0,50 * 1,00 * 2 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,634$
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 [%] |
|---|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Umyvací rampa súp.č. 1037, parc.č. 2530/37 v k.ú. Dolné Saliby | 1962 | 62 | 18 | 80 | 77,50 | 22,50 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $6,8 \text{ m}^3 \text{ OP} * 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,634 * 0,95$ | 1 012,97 |
| Technická hodnota | $22,50 \% \text{ z } 1\,012,97 \text{ €}$ | 227,92 |

2.2.4 Vodovodná prípojka

Prípojka vody vedená vedľa objektu na pozemku parc.č. 2530/260, napojená cez vodomernú šachtu na verejný rozvod vody, vybudovaná v roku 1980.

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.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 20,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,634$
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 [%] |
|--------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Vodovodná prípojka | 1980 | 44 | 6 | 50 | 88,00 | 12,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $20 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,634 * 0,95$ | 2 864,72 |
| Technická hodnota | $12,00 \% \text{ z } 2\,864,72 \text{ €}$ | 343,77 |

2.2.5 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta betónovej konštrukcie s oceľovým poklopom je umiestnená pred objektom na pozemku parc.č. 2530/260.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
 Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
 Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $1,80 \cdot 1,50 \cdot 1,50 = 4,05 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,634$
 Koefficient 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 [%] |
|------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Vodomerná šachta | 1980 | 44 | 16 | 60 | 73,33 | 26,67 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $4,05 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,634 \cdot 0,95$ | 3 555,16 |
| Technická hodnota | 26,67 % z 3 555,16 € | 948,16 |

2.2.6 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka vedená z objektu do vlastnej žumpy, vybudovaná v roku 1980.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
 Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
 Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 16,00 bm
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,634$
 Koefficient 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 [%] |
|----------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Kanalizačná prípojka | 1980 | 44 | 16 | 60 | 73,33 | 26,67 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $16 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 3,634 * 0,95$ | 1 686,93 |
| Technická hodnota | 26,67 % z 1 686,93 € | 449,90 |

2.2.7 Žumpa - parc.č. 2530/260

Žumpa umiestnená na pozemku parc.č. 2530/260, daná do užívania v roku 1980.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $30,00 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,634$
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 [%] |
|--------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Žumpa - parc.č. 2530/260 | 1980 | 44 | 16 | 60 | 73,33 | 26,67 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $30 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,634 * 0,95$ | 11 173,02 |
| Technická hodnota | 26,67 % z 11 173,02 € | 2 979,84 |

2.2.8 Plynová prípojka

Plynová prípojka je vedená pred objektom a napojená na verejný rozvod plynu.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
Kód KS: 2221 Miestne plynovody
Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 20,00 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,634$
 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 [%] |
|------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Plynová prípojka | 1995 | 29 | 21 | 50 | 58,00 | 42,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $20 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,634 * 0,95$ | 974,24 |
| Technická hodnota | $42,00 \% \text{ z } 974,24 \text{ €}$ | 409,18 |

2.2.9 Prípojka NN

Íde o vzdušnú elektrickú prípojku.

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.d) káblová prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $290/30,1260 = 9,63 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,78 €/bm
 Počet merných jednotiek: 20,00 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,634$
 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 NN | 1980 | 44 | 6 | 50 | 88,00 | 12,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $20 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 3,634 * 0,95$ | 664,91 |
| Technická hodnota | $12,00 \% \text{ z } 664,91 \text{ €}$ | 79,79 |

2.2.10 Spevnené plochy

Spevnené plochy zhotovené z monolitického betónu v roku 2022.

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.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $11,00*5,00+21,00*14,00 = 349 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,634$
 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 [%] |
|-----------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Spevnené plochy | 2022 | 2 | 48 | 50 | 4,00 | 96,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $349 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,634 * 0,95$ | 10 397,88 |
| Technická hodnota | $96,00 \% \text{ z } 10 397,88 \text{ €}$ | 9 981,96 |

2.2.11 Podzemná pivnica - parc.č. 2530/260

Podzemná pivnica, postavená na pozemku parc.č. 2530/260, hneď vedľa hlavného objektu, daná do užívania v roku 1980.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 825 4 Podzemná pivnica
 Kód KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy
 Kód KS2: 1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 14. Podzemná pivnica (JKSO 825 4)
 Bod: 14.1. Maloplošné pivnice
 Položka: 14.1.e) Murovaná, kamenná alebo betónová s rovným stropom monolitickým

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3085/30,1260 = 102,40 \text{ €/m}^3 \text{ vOP}$
 Počet merných jednotiek: $4,60*5,80*1,90 = 50,69 \text{ m}^3 \text{ vOP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,634$
 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 [%] |
|-------------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Podzemná pivnice - parc.č. 2530/260 | 1980 | 44 | 16 | 60 | 73,33 | 26,67 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $50,69 \text{ m}^3 \text{ vOP} * 102,4 \text{ €/m}^3 \text{ vOP} * 3,634 * 0,95$ | 17 919,70 |
| Technická hodnota | $26,67 \% \text{ z } 17 919,70 \text{ €}$ | 4 779,18 |

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Názov | Východisková hodnota [€] | Technická hodnota [€] |
|---|--------------------------|-----------------------|
| Objekt - garáží, kuchyne a jedálne - súp.č. 1009, k.ú. Dolné Saliby, okr. Galanta | 842 767,96 | 388 937,41 |
| Vstupné vráta, vráтка | 1 297,79 | 1 254,57 |
| Studňa | 1 234,13 | 555,36 |
| Vonkajšie úpravy | | |
| Umyvadacia rampa súp.č. 1037, parc.č. 2530/37 v k.ú. Dolné Saliby | 1 012,97 | 227,92 |
| Vodovodná prípojka | 2 864,72 | 343,77 |
| Vodomerná šachta | 3 555,16 | 948,16 |
| Kanalizačná prípojka | 1 686,93 | 449,90 |
| Žumpa - parc.č. 2530/260 | 11 173,02 | 2 979,84 |
| Plynová prípojka | 974,24 | 409,18 |
| Prípojka NN | 664,91 | 79,79 |
| Spevnené plochy | 10 397,88 | 9 981,96 |
| Podzemná pivnice - parc.č. 2530/260 | 17 919,70 | 4 779,18 |
| Celkom za Vonkajšie úpravy | 50 249,53 | 20 199,70 |
| Celkom: | 895 549,41 | 410 947,04 |

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný objekt garáží, kuchyne a jedálne sa nachádza v okrajovej časti obce Dolné Saliby, okres Galanta. Dolné Saliby je obec na Slovensku v okrese Galanta, Trnavský kraj. Obec leží na juhozápadnom Slovensku v centrálnej časti podunajskej roviny. Nachádza sa 12 km južne od okresného mesta Galanta, 17km od mesta Sládkovičovo a 23km od mesta Sereď.

Od hlavného mesta Bratislavy vzdialená 68km. Za posledné obdobie pribudlo v obci Majcichov obyvateľstvo a to vďaka narastajúcemu trendu výstavby rodinných, bytových domov a občianskej vybavenosti. Občianska vybavenosť dostačujúca na úrovni malej obce. V blízkosti nehnuteľnosti pri miestnej obhliadke neboli zistené konfliktné skupiny obyvateľov. Poloha nehnuteľnosti spĺňa predpoklady optimálneho životného prostredia. Trh s podobnými nehnuteľnosťami v tejto lokalite možno hodnotiť ako dopyt v porovnaní s ponukou v rovnováhe.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Objekt bol v čase šetrenia, nevyužívaný, až na niektoré garáže, ktoré neboli sprístupnené a využívali sa ako pneuservis, autoservis, sklady.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Predmetom ohodnocovania nie je pozemok parc.č. 2530/37 pod umývacou linkou súp.č. 1037 v k.ú. Dolné Saliby, okr. Galanta

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je viazaná ľarcha:

- Zriadenie záložného práva v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s.,
- Zriadenie záložného práva od Daňový úrad Trnava, Hlboká 8/1, 917 65 Trnava

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY**

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľností a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,40.

Ohodnocovaný objekt sa nachádza v okrajovej časti obce Dolné Saliby v zmiešanom území poľnohospodárskych, priemyselných a skladových objektov v uzavretom objekte s parkovaním a spevnenými plochami. Trh s nehnuteľnosťami tohoto typu je v rovnováhe. Občianska vybavenosť na úrovni malej obce - obecný úrad, hostinec, ambulancie odborných lekárov, základná a materská škola, kultúrny dom a nákupné stredisko, obchody a služby. Pracovné možnosti v dosahu dopravy do okolitých miest, 10% nezamestnanosť, doprava autobusová. Objekt napojený na všetky inžinierske siete, kanalizácia do vlastnej žumpy.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

| Trieda | Výpočet | Hodnota |
|-------------|---------------------------------------|---------|
| I. trieda | III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800) | 1,200 |
| II. trieda | Aritmetický priemer I. a III. triedy | 0,800 |
| III. trieda | Priemerný koeficient | 0,400 |
| IV. trieda | Aritmetický priemer V. a III. triedy | 0,220 |
| V. trieda | III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360) | 0,040 |

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

| Číslo | Popis/Zdôvodnenie | Trieda | k_{PDI} | Váha v_i | Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$ |
|-------|--|--------|-----------|------------|------------------------------|
| 1 | Trh s nehnuteľnosťami | | | | |
| | dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe | III. | 0,400 | 13 | 5,20 |
| 2 | Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce | | | | |
| | časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce | III. | 0,400 | 30 | 12,00 |
| 3 | Súčasný technický stav nehnuteľnosti | | | | |
| | nehuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu | IV. | 0,220 | 8 | 1,76 |
| 4 | Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti | | | | |
| | ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie | III. | 0,400 | 7 | 2,80 |
| 5 | Príslušenstvo nehnuteľnosti | | | | |
| | bez dopadu na cenu nehnuteľnosti | III. | 0,400 | 6 | 2,40 |
| 6 | Typ nehnuteľnosti | | | | |
| | priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez | III. | 0,400 | 10 | 4,00 |

| | | | | | |
|----|---|------|-------|------------|--------------|
| | parkoviska | | | | |
| 7 | Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti | | | | |
| | dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 % | II. | 0,800 | 9 | 7,20 |
| 8 | Skladba obyvateľstva v mieste stavby | | | | |
| | malá hustota obyvateľstva | I. | 1,200 | 6 | 7,20 |
| 9 | Orientácia nehnuteľností k svetovým stranám | | | | |
| | orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná | III. | 0,400 | 5 | 2,00 |
| 10 | Konfigurácia terénu | | | | |
| | rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5% | I. | 1,200 | 6 | 7,20 |
| 11 | Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby | | | | |
| | elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy | III. | 0,400 | 7 | 2,80 |
| 12 | Doprava v okolí nehnuteľnosti | | | | |
| | železnica, alebo autobus | IV. | 0,220 | 7 | 1,54 |
| 13 | Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) | | | | |
| | obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom | IV. | 0,220 | 10 | 2,20 |
| 14 | Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby | | | | |
| | les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m | IV. | 0,220 | 8 | 1,76 |
| 15 | Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby | | | | |
| | bežný hluk a prašnosť od dopravy | II. | 0,800 | 9 | 7,20 |
| 16 | Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. | | | | |
| | bez zmeny | III. | 0,400 | 8 | 3,20 |
| 17 | Možnosti ďalšieho rozšírenia | | | | |
| | rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby | IV. | 0,220 | 7 | 1,54 |
| 18 | Dosahovanie výnosu z nehnuteľností | | | | |
| | nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom | IV. | 0,220 | 4 | 0,88 |
| 19 | Názor znalca | | | | |
| | priemerná nehnuteľnosť | III. | 0,400 | 20 | 8,00 |
| | Spolu | | | 180 | 80,88 |

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|------------------------------------|---|---------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | $k_{PD} = 80,88 / 180$ | 0,449 |
| Všeobecná hodnota | $VŠH_S = TH * k_{PD} = 410\,947,04 \text{ €} * 0,449$ | 184 515,22 € |

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Hrubý výnos

Hrubý výnos bol stanovený ako priemerné nájomné v okrese Galanta a bol odvodený z inzerátov publikovaných na internetovom portáli www.topreality.sk. Z ponukových inzerátov bolo odrátaných 10 %

z dôvodu možnej zľavy pri dohadovaní nájomného medzi vlastníkom a nájomcom, náklady potrebné na uzatvorenie nájomnej zmluvy a provízia pre realitnú kanceláriu.

Výška nájomného bola stanovená nasledovne:

Inzerát č.1 – Skladový priestor - Sereď, plocha 520m², ročný nájom 18,00€/m²
 Inzerát č.2 – Sklad – Galanta, plocha 318m², ročný nájom 39,60€/m²
 Inzerát č.3 – Sklad - Galanta, plocha 250m², ročný nájom 52,80€/m²

$(18,00+39,60+52,80)/3*0,90=33,12€/m^2,rok$
 -10%

29,808€/m²/rok

| Názov | Výpočet MJ | Počet MJ | MJ | Nájomné [€/MJ/rok] | Nájomné spolu [€/rok] |
|--------------------|------------|----------|----------------|--------------------|-----------------------|
| Prenájom priestoru | 1175*0,80 | 940,00 | m ² | 29,80 | 28 012,00 |

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Podiel pozemku na nájomnom je stanovený odhadom vo výške 5 % z hrubého výnosu.

| Názov | Výpočet | Spolu [€/rok] |
|--------------------------|----------------|---------------|
| Podiel pozemku na výnose | 5% z 28 012,00 | 1 400,60 |

Hrubý výnos stavby: 28 012,00 - 1 400,60 = 26 611,40 €/rok

Náklady

Podklady pre prevádzkové náklady neboli poskytnuté. Poistenie nehnuteľnosti, daň z nehnuteľnosti, za služby poskytované s užívaním prenajatých priestorov, ako sú odvoz odpadu, príprava teplej vody, vykurovanie, vo výpočte celkovo za prevádzkové náklady vzhľadom na typ prevádzky stanovujem odborným odhadom, vo výške 0,20% z východiskovej hodnoty.

Poistenie nebytového priestoru bolo stanovené odborným odhadom vo výške 0,20% z východiskovej hodnoty nebytového priestoru, ktorý zodpovedá bežným poisťným podmienkam v lokalite stavby.

Údržba bola stanovená vo výške 0,65% z východiskovej hodnoty nebytového priestoru, čo zodpovedá údržbe starších objektov.

Správne náklady boli stanovené vo výške 2,00% z hrubého výnosu nebytového priestoru a predstavujú náklady na kontrolu nájomného, vystavovanie upomienok, riešenie poisťných udalostí a podobne.

Kapitalizovaný odpis bol vypočítaný v zmysle platnej vyhlášky.

Odhad straty bol stanovený vo výške 5,00% z hrubého výnosu, čo zodpovedá výpadku 1 mesačného nájmu počas jedného kalendárneho roka.

| Názov vynaloženého nákladu | Výpočet | Náklad [€/rok] |
|----------------------------|------------------------------|------------------|
| Prevádzkové náklady | | |
| daň z nehnuteľnosti | 0,20 % z (895 549,41 * 1,2) | 2 149,32 |
| poistenie odborným odhadom | 0,20 % z (895 549,41 * 1,2) | 2 149,32 |
| Náklady na údržbu | | |
| bežná údržba | 0,65 % z (895 549,41 * 1,2) | 6 985,29 |
| Správne náklady | | |
| správa odborným odhadom | 2,00 % z 26 611,40 | 532,23 |
| Náklady spolu: | | 11 816,16 |

Odhad straty

| Názov | Výpočet | Spolu [€/rok] |
|--------------|----------------|---------------|
| Odhad straty | 5% z 26 611,40 | 1 330,57 |

Odčerpateľný zdroj

| Hrubý výnos stavby [€/rok] | Náklady [€/rok] | Odhad straty [€/rok] | Odčerpateľný zdroj [€/rok] |
|----------------------------|-----------------|----------------------|----------------------------|
| 26 611,40 | 11 816,16 | 1 330,57 | 13 464,67 |

Výpočet výnosovej hodnoty

| | |
|------------------------------|---|
| Doba užitočnosti: | 20 r. |
| Základná úroková sadzba ECB: | $i = 2,00 \text{ %/rok}$ |
| Miera rizika: | $r = 5,00 \text{ %/rok}$ |
| Zaťaženie daňou z príjmu: | $d = 1,83 \text{ %/rok}$ |
| Úroková miera: | $u = 2,00 + 5,00 + 1,83 = 8,83 \text{ %/rok}$ |
| Kapitalizačný úrokomer: | $k = 8,83 / 100 = 0,0883$ |

Likvidačná hodnota

| Názov | Výpočet | Spolu [€] |
|--------------------------|-----------------------|------------|
| VŠH metódou poloh.difer. | | 184 515,22 |
| Likvidačné náklady: | | |
| likvidácia | 2,00 % z 184 515,22 € | 3 690,30 |
| Likvidačná hodnota: | | 180 824,92 |

Výnosová hodnota

$$HV = OZ \cdot \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n \cdot k} + \frac{HL}{(1+k)^n}$$

$$HV = 13\,464,67 \cdot \frac{(1+0,0883)^{20} - 1}{(1+0,0883)^{20} \cdot 0,0883} + \frac{180\,824,92}{(1+0,0883)^{20}}$$

$$HV = 124\,416,48 + 33\,287,85 = 157\,704,32 \text{ €}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

| | |
|---------------------------------|--------------|
| Technická hodnota stavieb (TH): | 410 947,04 € |
| Výnosová hodnota (HV): | 157 704,32 € |

Určenie váh podľa ÚSI:
Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| \cdot 100 = \left| \frac{410\,947,04 - 157\,704,32}{157\,704,32} \right| \cdot 100 = 160,58\%$$

| | |
|--------------------------|----------|
| Váha technickej hodnoty: | $b = 1$ |
| Váha výnosovej hodnoty: | $a = 11$ |

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$VŠH_s = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b}$$

$$VŠH_s = \frac{(11 \cdot 157\,704,32) + (1 \cdot 410\,947,04)}{11 + 1} = 178\,807,88 \text{ €}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

| Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb | Hodnota [€] |
|---|-------------|
| Metóda polohovej diferenciacie | 184 515,22 |
| Kombinovaná metóda | 178 807,88 |

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

VŠH stavieb = 184 515,22 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Pozemky - k.ú. Dolné Saliby, okr. Galanta

POPIS

Ohodnocované pozemky parc.č. 2530/38, 2530/260, 2532/6, evidované ako zastavané plochy a nádvoria, vodná plocha, na LV č. 1832 v okrajovej časti obce Dolné Saliby, okres Galanta v zastavanom území. Prístup k pozemkom je po spevnenej komunikácii pozemku parc.č. 6653 - LVč. 2617 vo vlastníctve obce Dolné Saliby. Na pozemku parc.č. 2530/38 sa nachádza objekt garáži, kuchyne a jedálne súp.č. 1009, pozemky parc.č. 2530/260, 2532/6 tvoria okolie objektu, dvor so spevnenými plochami, parkovacími miestami pre motorové vozidlá a studňa. Okolitú zástavbu tvoria podobné objekty pre výrobu, skladovanie. Pozemky sú umiestnené v spoločnom, uzavretom areáli, sú sliečkové, osadené v rovinnom teréne, napojené na elektrickú prípojku, kanalizácia do žumpy, voda z vlastnej studne. Jednotkovú východiskovú hodnotu pozemkov stanovujem v zmysle Vyhlášky MSSR 492/2004 Z.z. a zmien v zmysle Vyhlášky MS SR 213/2017 Z.z. ako 75% z východiskovej hodnoty Krajského mesta Trnava, nakoľko obec Dolné Saliby, je obec so zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov na výstavbu podobných objektov a Trnava je mesto z ktorého zvýšený záujem vyplýva.

| Parcela | Druh pozemku | Vzorec | Spolu výmera [m ²] | Podiel | Výmera [m ²] |
|---------------------|-----------------------------|--------|--------------------------------|--------|--------------------------|
| 2530/38 | zastavané plochy a nádvoria | 1135 | 1135,00 | 1/1 | 1135,00 |
| 2530/260 | zastavané plochy a nádvoria | 2498 | 2498,00 | 1/1 | 2498,00 |
| 2532/6 | vodná plocha | 48 | 48,00 | 1/1 | 48,00 |
| Spolu výmera | | | | | 3 681,00 |

Obec:

Dolné Saliby

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 75,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 19,92 \text{ €/m}^2$

| Označenie a názov koeficientu | Hodnotenie | Hodnota koeficientu |
|---|--|---------------------|
| k_s koeficient všeobecnej situácie | 3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov | 1,00 |
| 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, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu | 1,00 |

| | | |
|---|--|------|
| 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 | 3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) | 1,30 |
| k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov | 0. nevyskytuje sa | 1,00 |
| k_R koeficient redukujúcich faktorov | 0. nevyskytuje sa | 1,00 |

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|------------------------------------|--|------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,30 * 1,00 * 1,00$ | 1,1700 |
| Jednotková hodnota pozemku | $VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 19,92 \text{ €/m}^2 * 1,1700$ | 23,31 €/m ² |
| Všeobecná hodnota pozemku | $VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 3\,681,00 \text{ m}^2 * 23,31 \text{ €/m}^2$ | 85 804,11 € |

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

| Názov | Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€] |
|---------------------|---|
| parcela č. 2530/38 | 26 456,85 |
| parcela č. 2530/260 | 58 228,38 |
| parcela č. 2532/6 | 1 118,88 |
| Spolu | 85 804,11 |

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty Objektu garáže, kuchyne a jedálne s príslušenstvom súp.č. 1009, postavený na pozemku parc.č. 2530/38 v k.ú. Dolné Saliby a pozemkov parc.č. 2530/38, 2530/260, 2532/6, evidovaných na LV č. 1832 pre k.ú. Dolné Saliby, obec Dolné Saliby, okr. Galanta.

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti 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 pohnutkou.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota kombinovanou a výnosovou metódou: 178 807,88 €

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 184 515,22 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 85 804,11 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov | Všeobecná hodnota [€] |
|---|-----------------------|
| Stavby | |
| Objekt - garáží, kuchyne a jedálne - súp.č. 1009, k.ú. Dolné Saliby, okr. Galanta | 174 632,90 |
| Vstupné vráta, vrátka | 563,30 |
| Studňa | 249,36 |
| Vonkajšie úpravy | |
| Umývací rampa súp.č. 1037, parc.č. 2530/37 v k.ú. Dolné Saliby | 102,34 |
| Vodovodná prípojka | 154,35 |
| Vodomerná šachta | 425,72 |
| Kanalizačná prípojka | 202,01 |
| Žumpa - parc.č. 2530/260 | 1 337,95 |
| Plynová prípojka | 183,72 |
| Prípojka NN | 35,83 |
| Spevnené plochy | 4 481,90 |
| Podzemná pivnica - parc.č. 2530/260 | 2 145,85 |
| Spolu za Vonkajšie úpravy | 9 069,67 |
| Spolu stavby | 184 515,22 |

| | |
|---|------------|
| Pozemky | |
| Pozemky - k.ú. Dolné Saliby, okr. Galanta - parc. č. 2530/38 (1 135 m ²) | 26 456,85 |
| Pozemky - k.ú. Dolné Saliby, okr. Galanta - parc. č. 2530/260 (2 498 m ²) | 58 228,38 |
| Pozemky - k.ú. Dolné Saliby, okr. Galanta - parc. č. 2532/6 (48 m ²) | 1 118,88 |
| Spolu pozemky (3 681,00 m ²) | 85 804,11 |
| Spolu VŠH | 270 319,33 |
| Zaokrúhlená VŠH spolu | 270 000,00 |

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 270 000,00 €
Slovom: Dvestosedemdesiat tisíc Eur

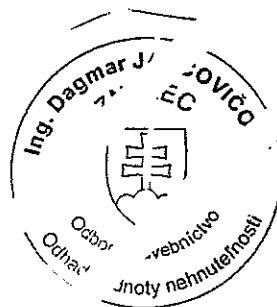
4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Predmetom ohodnocovania nie je pozemok parc.č. 2530/37 pod umývacou linkou súp.č. 1037 v k.ú. Dolné Saliby, okr. Galanta

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je viazaná ťarcha:

- Zriadenie záložného práva v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s.,
- Zriadenie záložného práva od Daňový úrad Trnava, Hlboká 8/1, 917 65 Trnava

V Bratislave dňa 12.1.2024.



Ing. Dagmar Jančovičová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 1832, k.ú. Dolné Saliby - obec: Dolné Saliby, okres Galanta, dňa 07.01.2024, vytvorený cez internetový portál.
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Dolné Saliby - obec: Dolné Saliby, okres Galanta, dňa 07.01.2024
- Potvrdenie o veku stavby, vydané obcou Dolné saliby, zo dňa 27.04.2022 - kópia
- Pôdorys, rez objektu súp.č. 1009, Dolné Saliby, okr. Galanta - kópia
- Preverenie stavu na relevantnom realitnom trhu - prenájom
- Regulácia funkčného využitia plôch - kópia
- Mapa sídliska- umiestnenie bytového domu a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu prevádzkovej stavby a objektu na miestnom šetrení.

Ing. Dagmar Jančovičová
Kříková 16
821 07 Bratislava

V Bratislave, dňa 08.12.2023

Vec: Objednávka znaleckého posudku.

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je súbor nižšieuvedených nehnuteľností:

| PREDMET DRAŽBY - spoluvlastnícky podiel 1/1 | | | |
|---|--|---|--|
| Základná špecifikácia: | | | |
| Císlo LV: 1832 | Okres: Galanta Obec: Dolné Saliby Katastrálne územie: Dolné Saliby | Okresný úrad - katastrálny odbor: Galanta | |
| Pozemky parc. reg. „C“: | | | |
| Parcelné číslo: | Druh pozemku: | Výmera v m ² : | Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL: |
| 2530/38 | Zastavaná plocha a nádvorie | 1135 | |
| 2530/260 | Zastavaná plocha a nádvorie | 2498 | |
| 2532/6 | Vodná plocha | 48 | |
| Stavby: | | | |
| Súpisné číslo: | Stavba postavená na parcele číslo: | Popis stavby: | Druh stavby: |
| 1009 | 2530/38 | garáže, kuchyňa, jed. | 20 |
| 1037 | 2530/37 | Umývacia rampa | 2 |

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2530/37 pod stavbou s.č. 1037 nie je evidovaný na liste vlastníctva.

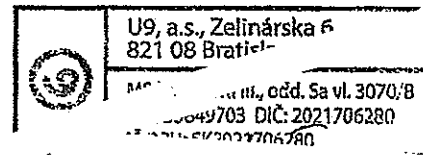
| VLASTNÍK PREDMETU DRAŽBY: (spoluvlastnícky podiel vo výške 1/1) | |
|---|--|
| Meno a priezvisko / obchodné meno alebo názov : | NAGY TRANS GROUP s. r. o. |
| Bydlisko / sídlo : | Nová Výstavba 845, 925 02 Dolné Saliby/925 02 Dolné Saliby 845 |
| Dátum narodenia / IČO : | 51 001 578 |

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 09.01.2024 o 13:00 hod.

V prípade, že Vám vlastníak ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, **neumožní vstup** na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku (fotokópiu zasielame v prílohe). V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií na adresu: zuzana.skublova@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



U9, a.s.
v z. JUDr. Zuzana Škublová

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

: 202 Galanta Dátum vyhotovenia : 7.1.2024
 : 503746 Dolné Saliby Čas vyhotovenia : 18:28:01
 katastrálne územie : 812129 Dolné Saliby Údaje platné k : 5.1.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1832

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 3

| Parcelné číslo | Výmera v m ² | Druh pozemku | Spôsob využívania pozemku | Druh chránenej nehnuteľnosti | Spoločná nehnuteľnosť | Umiestnenie pozemku | Druh právneho vzťahu |
|---|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|
| 2530/38 | 1135 | Zastavaná plocha a nádvorie | 16 | | 1 | 1 | |
| Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1009 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2530/38 | | | | | | | |
| Iné údaje Geometrický plán č. 212/2020 - č.z. 211/2020 | | | | | | | |
| 2530/260 | 2498 | Zastavaná plocha a nádvorie | 18 | | 1 | 1 | |
| Iné údaje Geometrický plán č. 212/2020 - č.z. 211/2020 | | | | | | | |
| 2532/6 | 48 | Vodná plocha | 11 | | 1 | 2 | |
| Iné údaje Geometrický plán č. 212/2020 - č.z. 211/2020 | | | | | | | |

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 11 Vodný tok (prírodný - rieka, potok; umelý - kanál, náhon a iné)
- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

Počet stavieb: 2

| Poradové číslo | Na pozemku parcelné číslo | Druh stavby | Popis stavby | Druh chránenej nehnuteľnosti | Umiestnenie stavby |
|----------------|---------------------------|-------------|-----------------------|------------------------------|--------------------|
| 1009 | 2530/38 | 20 | garáže, kuchyňa, jed. | | 1 |
| 1037 | 2530/37 | 2 | umývací rampa | | 1 |

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2530/37 pod stavbou s.č. 1037 nie je evidovaný na liste vlastníctva.

Umiestnenie stavby

2 Poľnohospodárska budova

20 Iná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

| Poradové číslo | Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj | Spoluvlastnícky podiel |
|----------------|---|------------------------|
| 3 | NAGY TRANS GROUP s.r.o., Nová Výstavba 845, Dolné Saliby, PSČ 925 02, SK, IČO: 51001578 | 1/1 |
| | Titul nadobudnutia | |
| | V-3010/2020 - Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 1.7.2020 - č.z. 156/2020 R-605/2020 - Žiadosť o zápis geometrického plánu č. 212/2020 zo dňa 6.8.2020 - č.z. 211/2020 Na stavbu s.č. 1009 na CKN parc.č. 2530/38 a stavbu s.č. 1037 na CKN parc.č. 2530/37 V-1027/2022 - Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 24.2.2022 - č.z. 54/2022 | |
| | Iné údaje | |
| | Bez zápisu. | |
| | Poznámky | |
| | Bez zápisu. | |

Správca

| Poradové číslo | Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj | K nehnuteľnosti K vlastníkovi |
|----------------|--|----------------------------------|
| | Neevidovaný | |

Nájomca

| | |
|--|----------------------------------|
| Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj | K nehnuteľnosti K vlastníkovi |
|--|----------------------------------|

Neevidovaní

Iná oprávnená osoba

| | |
|--|----------------------------------|
| Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj | K nehnuteľnosti K vlastníkovi |
|--|----------------------------------|

Neevidovaní

Príslušnosť nadobudnutia – nepriradené

s.č. 1037 na parc.č. 2530/37 - Z 1258/2004 - Obec Dolné Saliby - Rozhodnutie o určení súp. čísla č. 375/2004 z 23.4.2004 - Z. 70/2004

stavbe s.č. 1009 na parc.č. 2530/38 - Z 2792/2002 - Listina o určení súp.čísla - OcÚ Dolné Saliby č. 579/2002 zo dňa 10.2.2002 /pozemok neusporiadaný/ - v.z. 132/2002

Príslušnosť údajov - nepriradené

PKV 296,1565

Poznámky - nepriradené

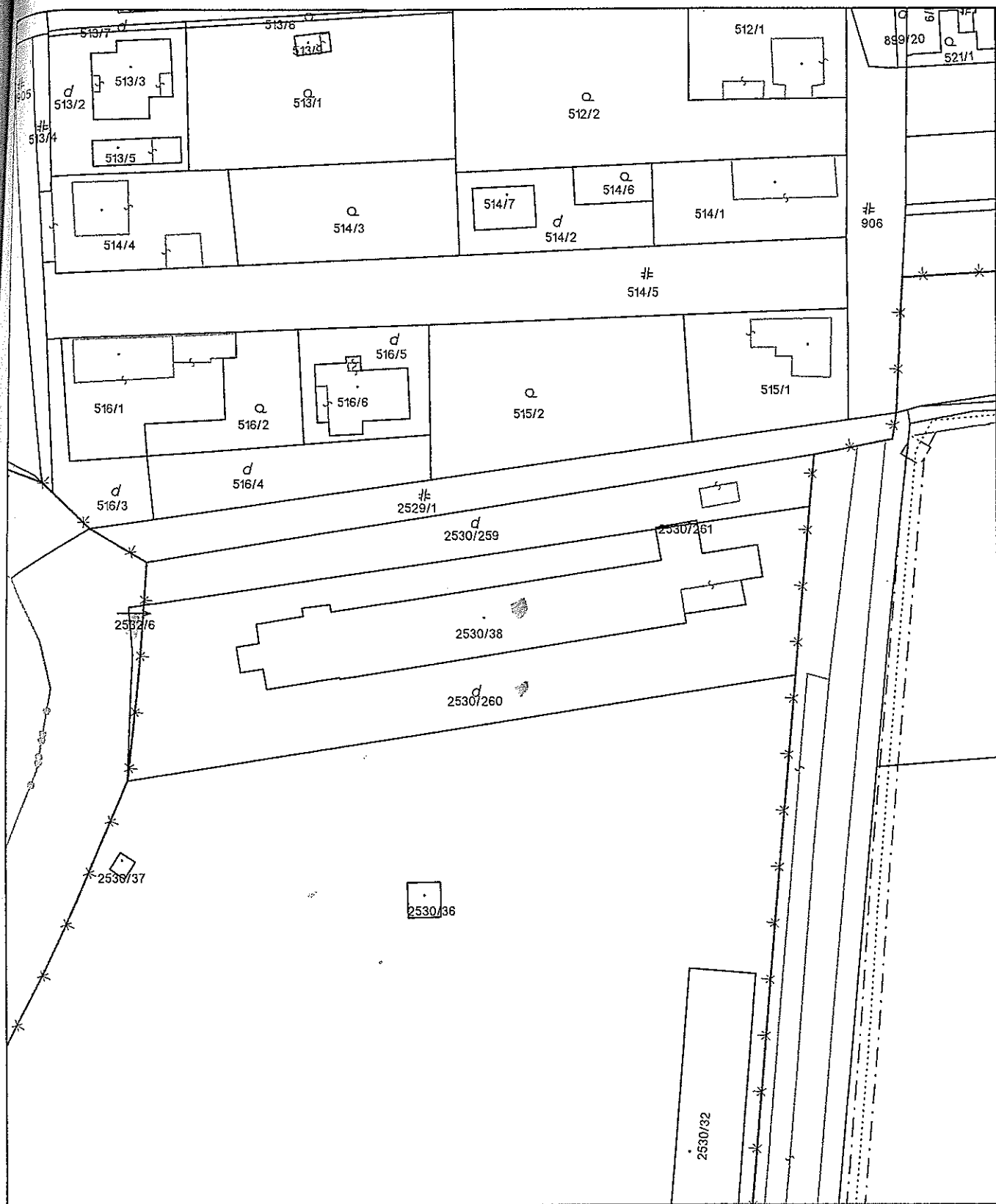
Z. 769/2023 - Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 103047304/2023 zo dňa 6.12.2023, od Daňový úrad Trnava, Hlboká 8/1, 917 65 Trnava - zákaz daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane - č. Z. 264/2023

Z. 775/2023 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva podľa § 151 ods. 1 zákona č.40/1964 Zb. - Občianskeho zákonníka, záložný veriteľ Slovenská sporiteľňa a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, Banka začína výkon záložného práva predajom na dobrovoľnej dražbe v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona č. 323/1992 Zb - č.z. 269/2023

ČASŤ C: ĎARCHY

| K nehnuteľnosti K vlastníkovi | Obsah |
|--|---|
| Parcela registra "C" č. 2530/38, 2532/6, 2530/260 Stavba s.č. 1009, 1037 na pozemku(pozemkoch) parcelné č.2530/37, 2530/38 | V-2966/2022 - vklad povolený dňa 14.6.2022, zriadenie záložného práva v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, záložná zmluva č. 1358/CC/20-ZZ2 - č.z. 176/2022 |
| Parcela registra "C" č. 2530/38, 2532/6, 2530/260 Stavba s.č. 1009, 1037 na pozemku(pozemkoch) parcelné č.2530/37, 2530/38 | Z-5425/2023 - Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 103047304/2023 zo dňa 6.12.2023, od Daňový úrad Trnava, Hlboká 8/1, 917 65 Trnava - zákaz daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane - č.z.265/2023 |

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



| | | | |
|--|--|----------------------|------------------------------------|
| Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky | Okres Galanta | Obec Dolné Saliby | Katastrálne územie Dolné Saliby |
| | Číslo zákazky | Vektorová mapa | Mierka 1:1000 |
| | KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 2530/38 | | |
| Kópia je nepoužiteľná na právne úkony | | | |
| Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN | Spôsob autorizácie | | |
| Dátum a čas vyhotovenia | 7.1.2024 18:27:38 | Bez autorizácie | |
| Údaje platné k | 5.1.2024 18:00:00 | | |

OBEC DOLNÉ SALIBY – ALSÓSZELI KÖZSÉG

925 02 Dolné Saliby 355; tel:0317853061; fax: 0317017822; IČO:00305910;
mail:dolnesalib@dolnesalib.sk; Web:www.dolnesalib.sk.

NAGY TRANS GROUP s.r.o.
Dolné Saliby 845
9252 02 Dolné Saliby

Váš list značky/zo dňa

Naša značka
163/2022

Vybavuje
Szakszová

Dolné Saliby
27.04.2022

Vec

Potvrdenie veku stavby

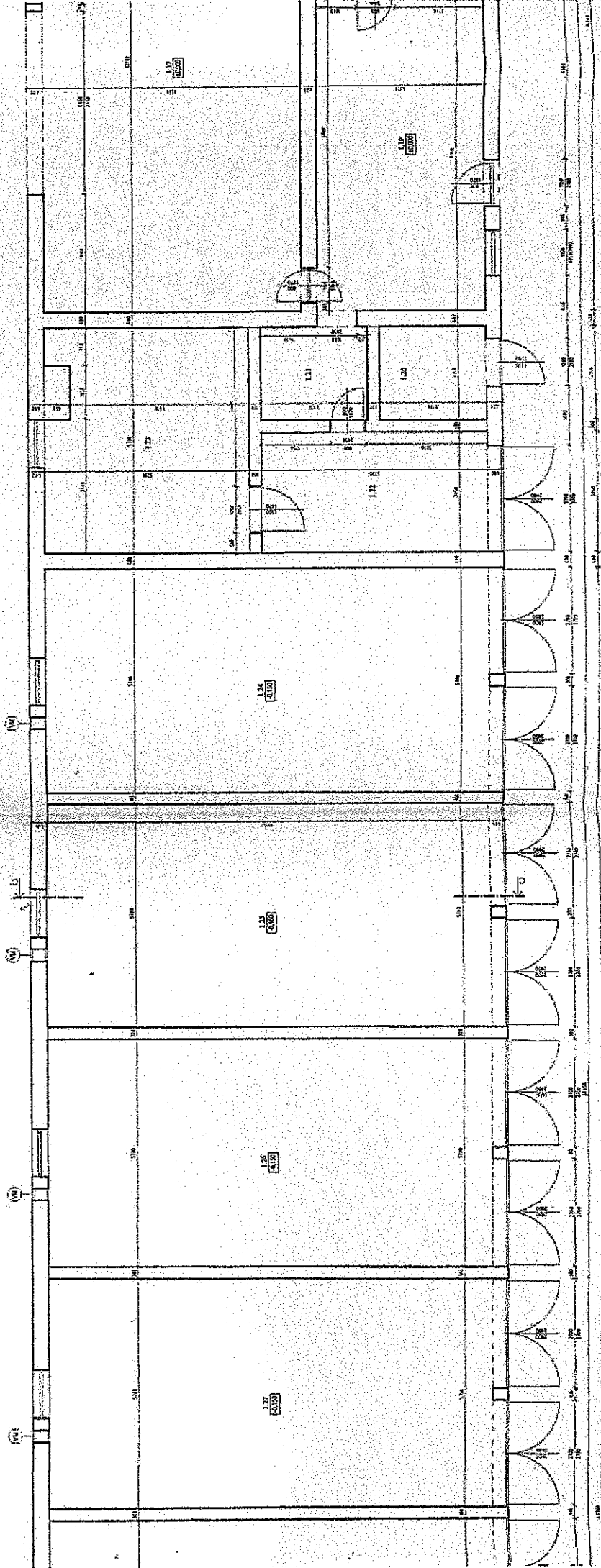
Obec Dolné Saliby zastúpená Ing. Ľudovítom Kováčsom, týmto potvrdzuje, že stavba garáž, kuchyňa a jedáleň súpisné číslo 1009, zapísaná v LV číslo 1832, parcelné číslo 2530/38, katastrálne územie Dolné Saliby bola postavená na začiatku šesťdesiatych rokov, rekonštrukcia budovy prebehla v rokoch 1979 - 1980.

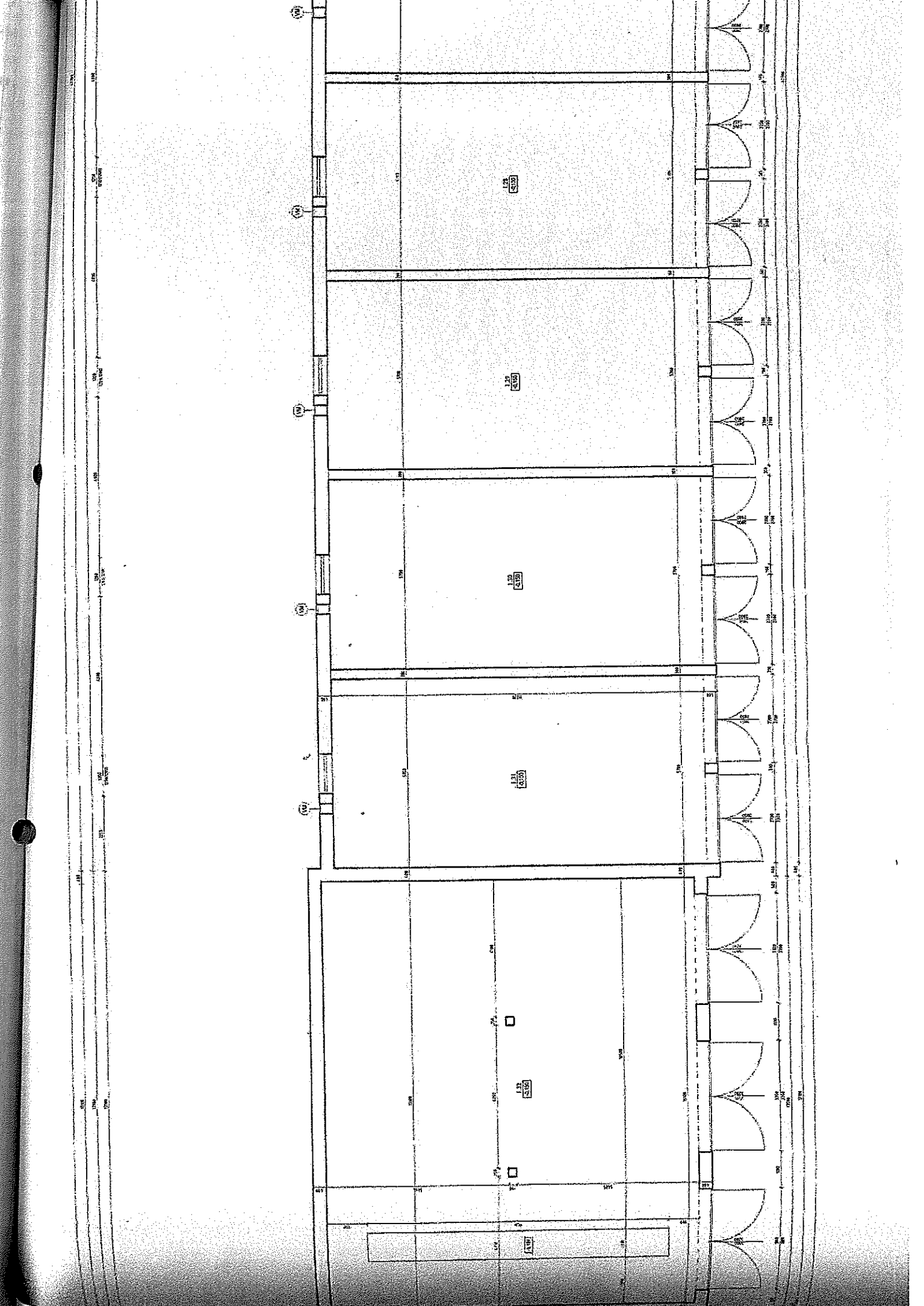
Toto potvrdenie sa vydáva na základe žiadosti vlastníka nehnuteľnosti.

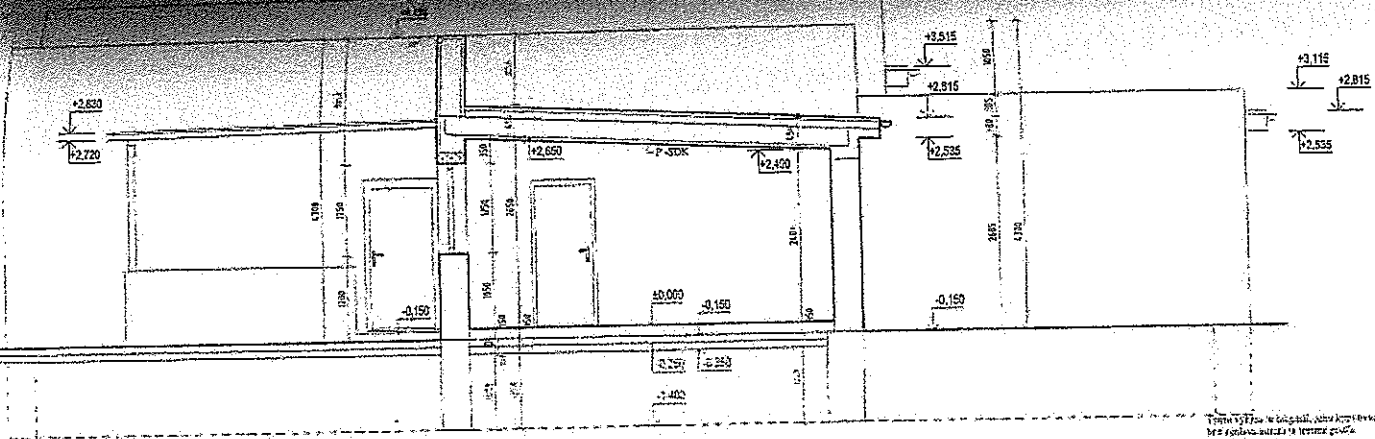


Ing. Ľudovít Kovács
starosta obce

121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000







Technický výkres je súčasťou celého projektu a jeho použitie je povolené iba v rámci projektu. Každé ďalšie použitie je zakázané. (leg. 221/2014-Reg. 221/2014-Reg.)

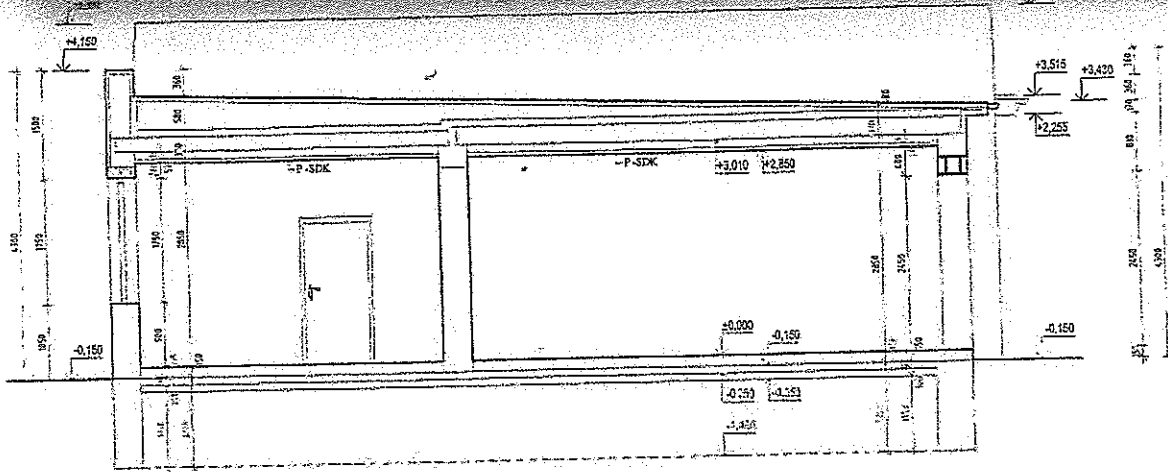
| LEGENDA MATERIÁLOV | |
|--------------------|------------------------|
| | EXISTUJÚCE KONŠTRUKCIE |

POZNÁMKY
P-SDK - SÁDKOKARTÓNOVÉ ZODREADY

TÁTO DOKUMENTÁCIA SLUŽÍ NA VYDANIE STAVEBNÉHO POVOLENIA V PRÍPADE POJÍŤA TĚTO DOKUMENTÁCIE NA REALIZÁCIU STAVBY. PROJEKTANT NEZODPOVEDÁ ZA VZNIKNUJÚCE ŠKODY, PRÍPADNE OHRDZENIA ZDRAVIA A ŽIVOTA PRÁCOVNÍKOV NA STAVBE!
PROJEKTANT NENESIE ŽADNÚ ZODPOVEDNOSŤ ZA ZMENY USKUTOČNENÉ BEZ JEHO PÍSOBNÉHO SŤHLASU!
ZHOTOVITEĽ JE POVINÝ O ZISTENÝCH NEZROVNALOSTACH V DOKUMENTÁCH NEROKLADNE INFORMOVAŤ PROJEKTANTA!
ZHOTOVITEĽ JE POVINÝ SKUTOČNÉ ROZMERY SKONTROLOVAŤ NA STAVBE!

VÝŠKOVÝ SYSTÉM MIESTNY +0,000 = 100,500
PEVNÝ VÝŠKOVÝ PVB = 100,000 = OS CESTY

| | | | | |
|---------------|--|-------|---|---------------|
| PROJEKTANT | VYKONÁVA | NAZEV | SZEGED-EX-PROJEKT SLOVAKIA spol. s r.o. HĽAVNÁ 1554, 602 50 VEKELĽOVANY PROJEKTOVANIE, DOZOROVANIE A REALIZÁCIA STAVIEB TEL: FAX: +421 6021 74 74 151 E-mail: expro@szeged.sk www.szeged.sk | |
| ING. SZÁRAZ | ING. SZÁRAZ | TOROK | | |
| STAVBA | NADY TRANS GROUP s.r.o., Nád Výchvatu 245, 925 02 Dolná Sloba, IČO: 51 001 278 | | PRÍMÁ: | 2 x A4 |
| ČÍSLO STAVBY | Dolná Sloba, p.č.: 2370/1, 2330/20, 2330/141, 2330/9 | | DATUM: | 05/2021 |
| STAVBA | | | ČEZ: | PS 2785 SP |
| | | | MOZKA: | ČÍSLO VEKREPU |
| DRUH VÝKRESU: | REZ A-A' | | 1:50 | 03. |



Tento výkres je originál, jeho kopírování bez smluvní smlouvy je úctami podlé autorizované zápisce.
copyright SZANO - Ing. Štefan Pavol

LEGENDA MATERIÁLŮ

EXISTUJÍCIE KONŠTRUKCIE

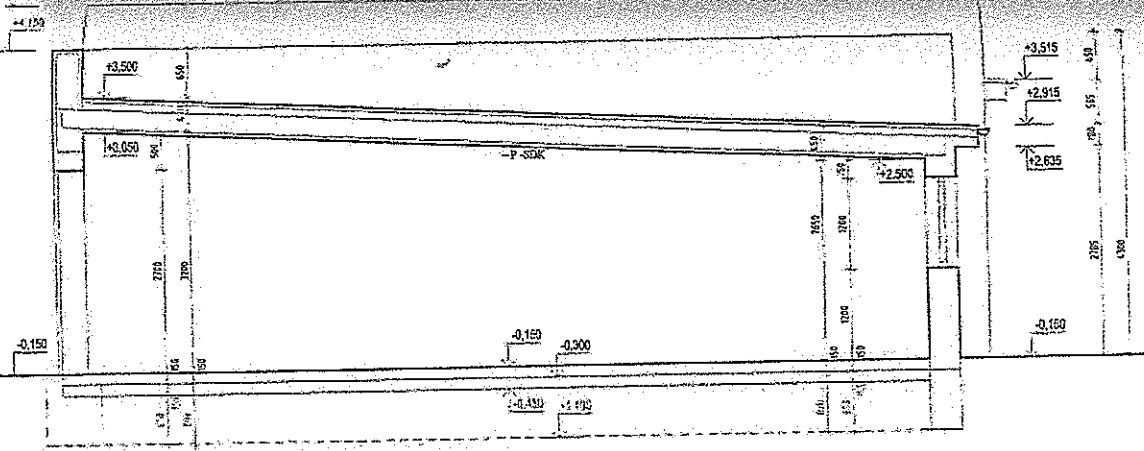
POZNÁMKY

P-SDK - SADRŽKARTÓNOVÉ PODKLADEY

Táto dokumentácia slúži na vydanie stavebného povolenia v prípade použitia tejto dokumentácie pri realizácii stavby. Projektant nezodpovedá za vzniknuté škody, prípadne ohrozenia zdravia a života pracovníkov na stavbe. Projektant nenesie žiadnu zodpovednosť za zmeny uskutočnené bez jeho písomného súhlasu! Zhotoviteľ je povinný o zistených nezrovnalostiach v dokumentácii neochotne informovať projektanta! Zhotoviteľ je povinný skutočné rozmery skontrolovať na stavbe!

VÝŠKOVÝ SYSTÉM MIESTNY +0,000 = 100,500
PEVNÝ VÝŠKOVÝ PVB = 100,000 = OS CESTY

| | | | |
|---|-----------------------|----------------|--|
| PROJEKTANT: ING. SZARAZ | STRUKČNÝ: ING. SZARAZ | OPRÁVIL: TOROK | STENO-EX-PROJEKT SLOVAKIA spol. s r.o. SLAVNA 159, 915 21 VELEČ (BRNO) PROJEKTOVANIE, DOZOROVANIE A REALIZÁCIA STAVIEB Tel: +421 52 701 17 91 11 E-mail: smlaj@steno.sk www.steno.sk |
| MIESTO STAVBY: Dolná Čabosť, ul. 2510/14, 2510/20, 2510/21, 25126 | STAVBA: STAVBA | FORMÁT: 2 x A4 | ČÍSLO VÝKRESU: 04 |
| ČÍSLO VÝKRESU: REZ B-B' | 1:50 | 04 | |



Tento výkaz je originál, jeho kopírování bez schválení autora je úředně podlézá. copyright SZDNG - Ing. Štárek Pavol

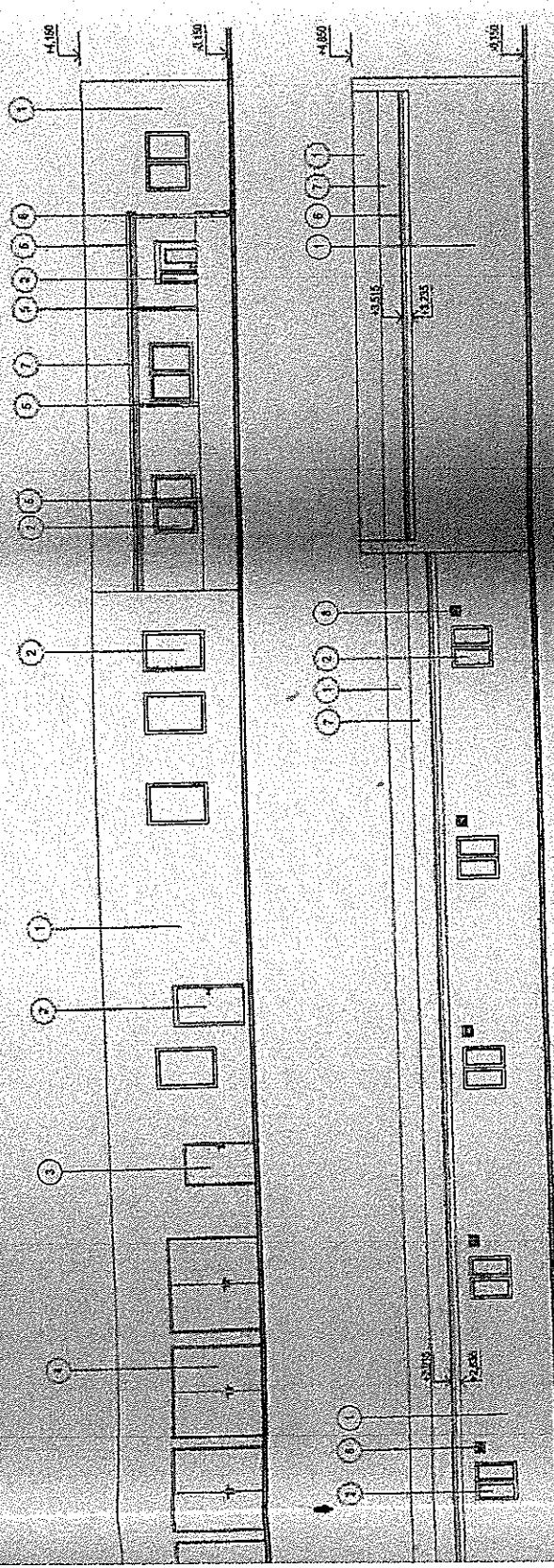
| LEGENDA MATERIÁLŮV | |
|--------------------|------------------------|
| | EXISTUJÚCE KONŠTRUKCIE |

POZNÁMKY
P-SDK - SADRŽKARTÓNOVÉ PODHLADY

DO KUMENTÁCIA SLUŽI NA VYDARIE STAVEBNÉHO POVOLENI V PRÍPADĚ POUŽITIA TĚTO DOKUMENTÁCIE NA STAVBU STAVBY. PROJEKTANT NEZODPOVEDÁ ZA VZNIKNÚTE ŠKODY, PRÍPADNE OHROZENIA ZDRAVIA A ŽIVOTA ČLOVĚKA NA STAVBE.
PROJEKTANT NENESIE ŽADNÚ ZODPOVEDNOSŤ ZA ZMENY USKUTOČNĚNÉ BEZ JEHO PÍSOBNÉHO SÚHLASU!
PROJEKTANT JE PŮVINNÝ O ZISTENÍCH NEZROVNALOSTACH V DOKUMENTACII NEODKLADNE INFORMOVAT PROJEKTANTA!
PROJEKTANT JE PŮVINNÝ SKUTOČNÉ ROZMERY SKONTROLOVAT NA STAVBE!

VÝŠKOVÝ SYSTÉM MIESTNY +0,000 = 100,500
PEVNÝ VÝŠKOVÝ PVB = 100,000 = OS CESTY

| | | | |
|-----------------|--|---------|--|
| SUP. PROJEKTANT | PROJEKTOVAC | PROJEKT | SZDNG-EX-PROJEKT SLOVAKIA spol. s r.o. HLAVIČKA 1334, 925 72 VEŠKÉ GRANY PROJEKTOVANIE, DODROBEVANIE A REALIZÁCIA STAVBY Tel./fax: +421(0)31 74 74 331 E-mail: smez@szdng.sk www.szng.sk |
| ING. SZÁRAZ | ING. SZÁRAZ | FOROK | |
| NA STAVBU: | MAGY TRANS GROUP s.r.o., Nard Vysava 843, 925 02 Dolná Súby, IČO: 51 601 578 | | |
| MIESTO STAVBY: | Dolná Súby, p.č.: 253004, 253006, 253005, 253006 | | |
| STAVBA: | STAVBA | | |
| ORIG. VÝKRESU: | REZ C-C' | | |
| FORMÁT: | 2 x A4 | | |
| DÁTUM: | 02/2021 | | |
| ÚČEL: | PS PRE SP | | |
| MIETKA: | číslo výkresu | | |
| | 1:50 | 05. | |



Tento výkres je originál, jeho kópiování bez zápisu autora je nepřípustné.
 autorské právo: Ing. Staněk Petr

LEGENDA

| | |
|---|--|
| 1 | VONKÁŠNÍ DRŽEKA (K. JARA POUKÁ PRŮ. INKRYTOVÁ) |
| 2 | PLASTOVÝ OKNÍ RÁM (K. JARA POUKÁ PRŮ. INKRYTOVÁ) |
| 3 | EXISTUJÍCÍ STĚNA |
| 4 | EXISTUJÍCÍ OKNÍ RÁM |
| 5 | OGEBOVÁ KONSTRUKCE |
| 6 | POZINKOVANÝ KVOČNÝ LÍST |
| 7 | STŘEŠNÍ VĚTRÁNÍ |
| 8 | VĚTRACÍ HRDLO |

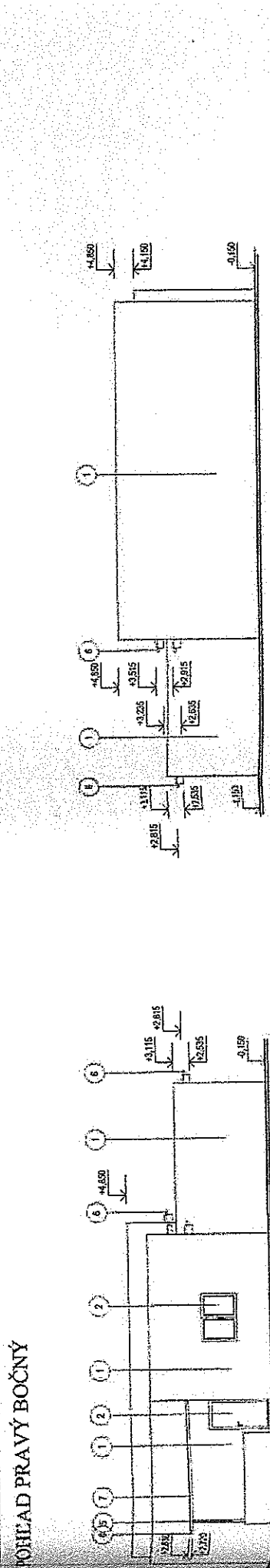
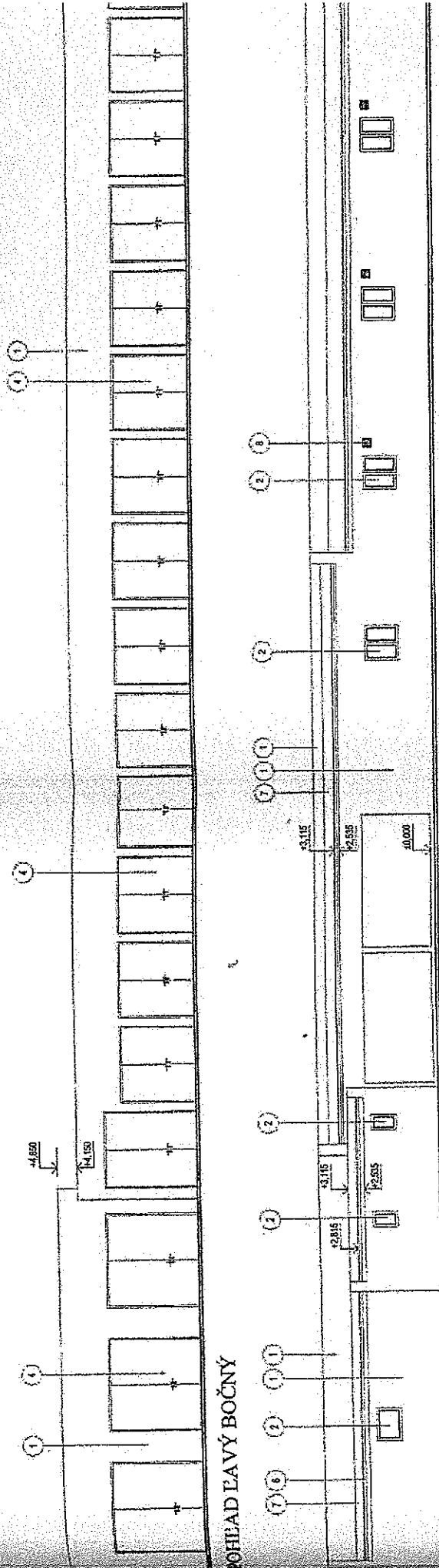
TATO DOKUMENTACE JESTLÍMA ÚPRAVA STÁVNÍHO ÚPLNĚNÍ ÚPRAV, NEBO ÚPRAVA ÚPRAV, JAKOŽI ŽÁDNÝM ZPŮSOBEM NEJDE O PŮVODNÍ DOKUMENTACI. VŠE, CO JE VYKRESLENO, JE PŮVODNÍ DOKUMENTACI. VŠE, CO JE VYKRESLENO, JE PŮVODNÍ DOKUMENTACI. VŠE, CO JE VYKRESLENO, JE PŮVODNÍ DOKUMENTACI.

VÝŠKOVÝ SYSTÉM MÍSTNÝ +0,000 = 100,500
PRVNÍ VÝŠKOVÝ PVB = 100,000 = OS CESTY

| | |
|-------------|---|
| PROJEKTANT: | ING. STANEK |
| VYKONATEL: | TOROK |
| OBJEDVATEL: | STAVITELSKÁ FIRMA, BOKA VILKOVÁ 411, 383 02 DOLNÍ SALC, ŽOŠ. 11.001.178 |
| MÍSTNOST: | DOLNÍ SALC, ŽOŠ. 11.001.178 |

STAVBA
 POHLADY

1:100 06



POHLED ZADNÝ

POHLED ČELNÝ

1.

Skladové priestory na prenájom Sered' Bratislavská cesta (bývalé SMP)



CENA 1,50 EUR/m2/mesiac

- 1,50 EUR/m2/mesiac
- LOKALITASered'
- ULICABratislavská Cesta
- AKTUALIZÁCIA20.7.2023 12:02:05
- IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO:752sklad2019
- ÚŽITKOVÁ PLOCHA520 m²
- KATEGÓRIAPriestor pre sklad / prenájom
- www.topreality.sk/id6949546

Ponúkame Vám na prenájom skladové priestory v Seredi na Bratislavská Cesta (Bratislavská ul. bývalé SMP). Celková podlahová plocha je cca 520m². Nachádza sa na prízemí. Podlaha: betón. Betónová prístupová cesta. Na pozemku sa nachádza vodovod, elektrická prípojka (230/400V), plynová prípojka, kanalizácia.

Priestory sa dajú prispôsobiť stavebnými úpravami podľa požiadavky nájomcu a na základe dohody s prenajímateľom.

2.

Prenájom plechový sklad, priemyselná zóna, 315m², Galanta



- CENA 3,30 EUR/m2/mesiac
- 3,30 EUR/m2/mesiac
- LOKALITAGalanta
- ULICANEUVEDENÁ
- AKTUALIZÁCIA13.11.2023 11:15:30
- IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO:771177
- ÚŽITKOVÁ PLOCHA250 m²
- POZEMOK318 m²
- KATEGÓRIAPriestor pre sklad / prenájom
- www.topreality.sk/id8499651

Realitná kancelária IntExReal ponúka na prenájom atypický plechový, výrobný - skladový priestor/ halu s unimobunkou v priemyselnej časti mesta Galanta – Trnavský kraj.

Technická špecifikácia: účel – skladovanie, ľahká výroba

Skladová jednotka: celkovo 3000 m², voľná plocha 1 x 250 m² a 1 x 68 m²

Šírka 22 m x Dĺžka 31 m

Výška haly/ skladu: 4 m

Brána 2x vstupná: Výška x Šírka / V4 m x Š 3 m / - prístup z oboch strán

Podlaha: betónová podlaha

Prístup: priamy, bezproblémový vjazd

Parkovanie: priamo v areáli

Vykurovanie: NIE

Elektrika: Áno

Voda: NIE

Cena prenájmu: 3,30 Eur/ m²/M + DPH + Energie podľa spotreby - merače

Výhody:

Dostupnosť - strážený areál cez kamerový systém, prístup je 24 hodín denne, 7 dní v týždni.

Lokalita: mesto Galanta, na dosah cestný obchvat – cesta I/75 / Galanta - obchvat /, rýchlostná cesta R1

Možnosť - trvalé parkovanie - kamióny a pod. plus poplatok podľa veľkosti /na oplotenej voľnej ploche /.

Potrebuje iný druh, veľkosť, rampu, administratívne zázemie a pod. V prípade záujmu volajte, píšete na kontakty nižšie.

3.

Prenájom, murovaný sklad, výrobná, skladová hala, 250m², Galanta



- CENA 4,40 EUR/m²/mesiac
- 4,40 EUR/m²/mesiac
- LOKALITA Galanta
- ULICA Priemyselná
- AKTUALIZÁCIA 13.11.2023 11:15:30
- IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO: 770953
- ÚŽITKOVÁ PLOCHA 250 m²
- POZEMOK 250 m²
- KATEGÓRIA Priestor pre sklad / prenájom
- www.topreality.sk/id8498564

Realitná kancelária IntExReal ponúka na prenájom murovanú budovu/ sklad v priemyselnej časti mesta Galanta – Trnavský kraj.

Technická špecifikácia: účel – skladovanie, ľahká výroba

Skladová jednotka: 250 m²

Šírka 18 m x Dĺžka 14,80 m

Výška haly/ skladu: 6,20 m

Brána 1x: Výška x Šírka / V 2,70 m x Š 2,60 m /

Podlaha: betónová podlaha

Špecifikácia: Železovitý trám, okná

Prístup: priamy, bezproblémový vjazd a otočenie aj kamiónu

Parkovanie: priamo v areáli

Vykurovanie: NIE

Elektrika: Áno

Voda: NIE

Cena prenájmu: 4,40 Eur/ m²/M + DPH + Energie podľa spotreby - merače

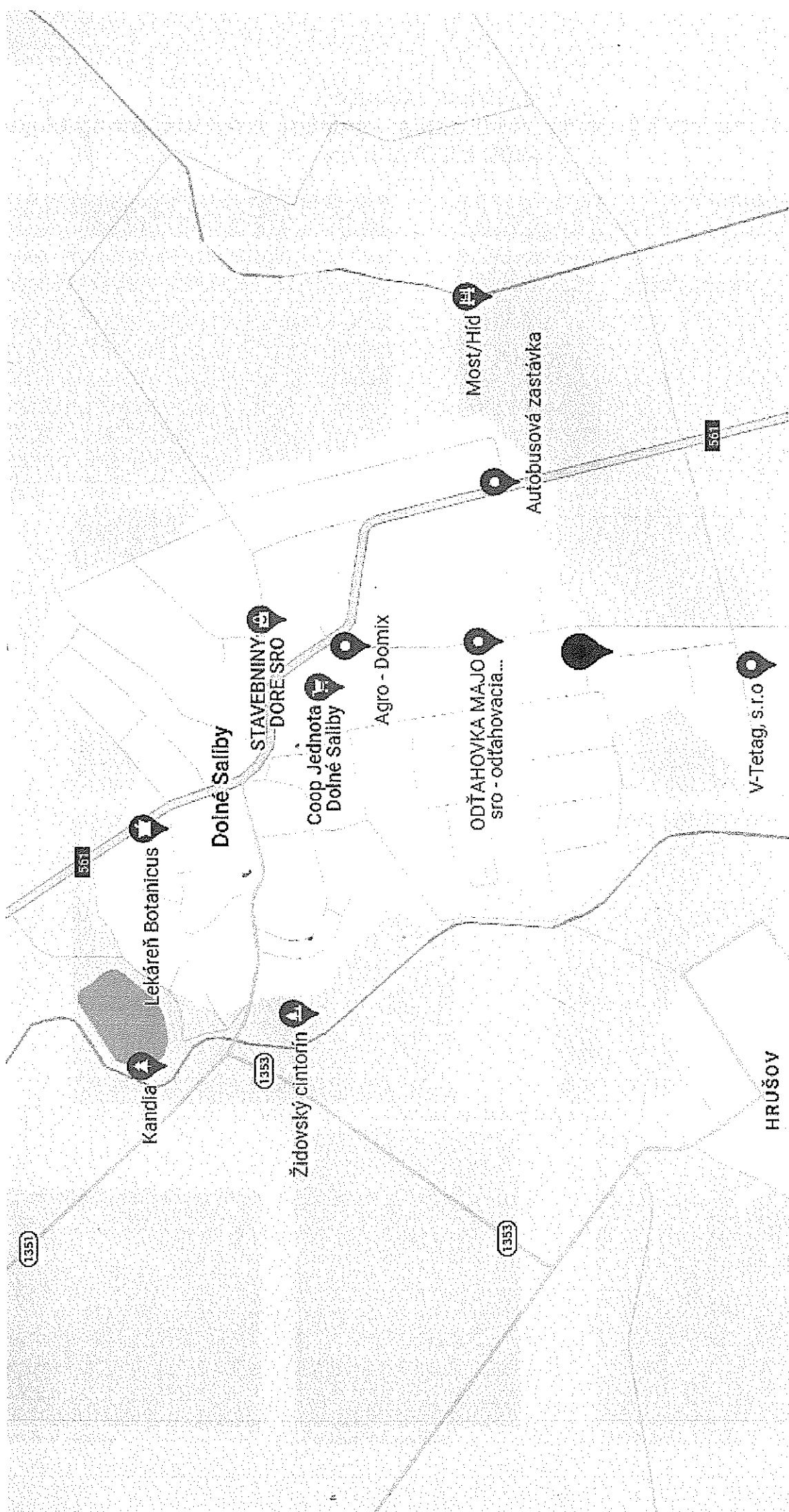
Výhody:

Dostupnosť - strážený areál cez kamerový systém, prístup je 24 hodín denne, 7 dní v týždni.

Lokalita: mesto Galanta, na dosah cestný obchvat – cesta I/75 / Galanta - obchvat /, rýchlostná cesta R1

Možnosť - trvalé parkovanie - kamióny a pod. plus poplatok podľa veľkosti /na oplotenej voľnej ploche /.

Potrebuje iný druh, veľkosť, rampu, administratívne zázemie a pod. V prípade záujmu volajte, píšete na kontakty nižšie.



Kandla

Lekáreň Botanicus

Židovský cintorín

Doľné Saliby

STAVEBNINY
DORE SRO

Coop Jednota
Doľné Saliby

Agro - Domix

ODŤAHOVKA MAJO
sro - odťahovacia...

V-Tetag, s.r.o

Autobusová zastávka

Most/Híd

HRUŠOV

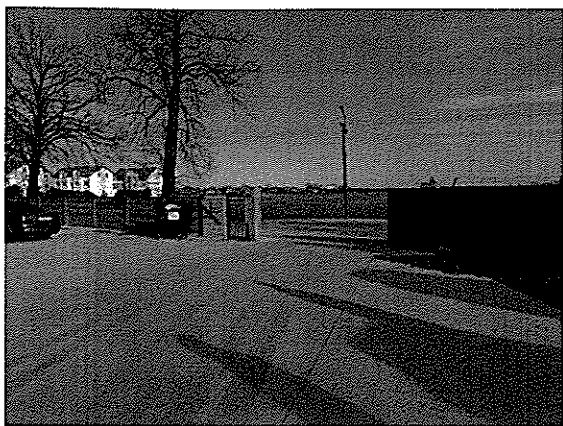
1351

1353

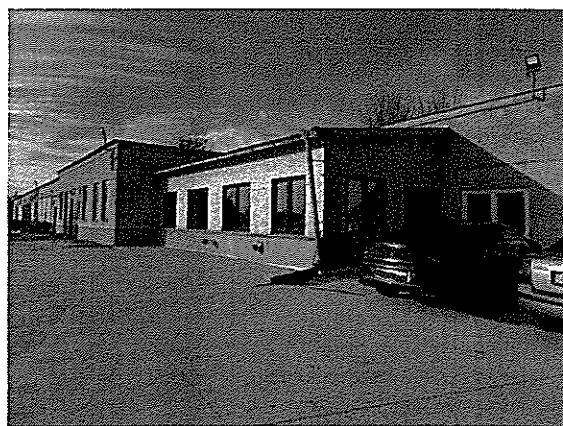
1353

561

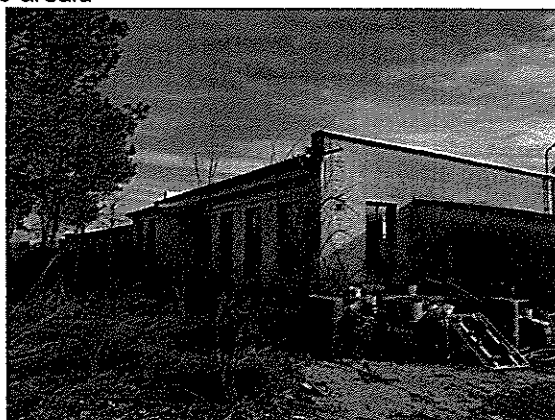
Fotodokumentácia
Objekt garáží, kuchyne, jedálne – súp.č. 1009, Dolné Saliby, okr. Galanta,
zo dňa 09.01.2024



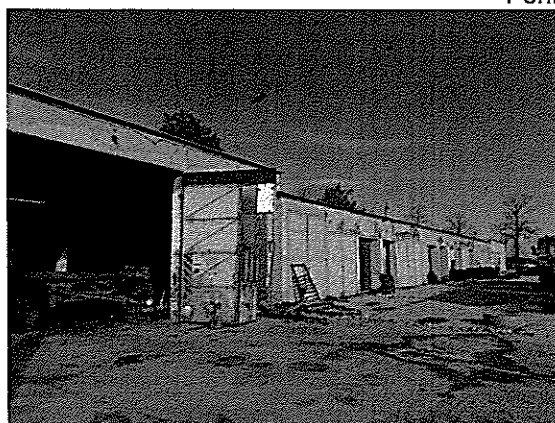
Vstup do areálu



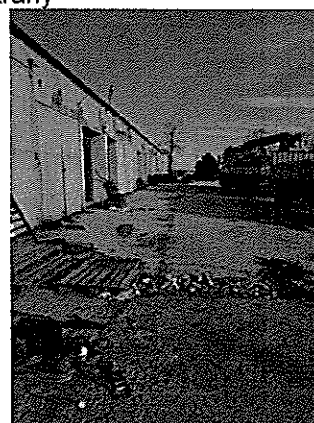
Pohľad na objekt z J-V strany



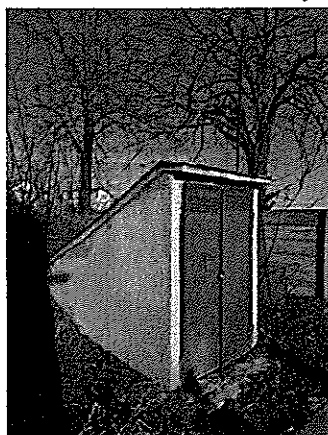
Pohľad zo S-Z strany



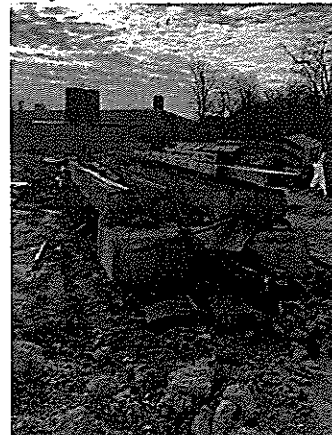
Pohľad na objekt z J-Z strany



Pohľad zo S-V strany



Podzemná pivnica



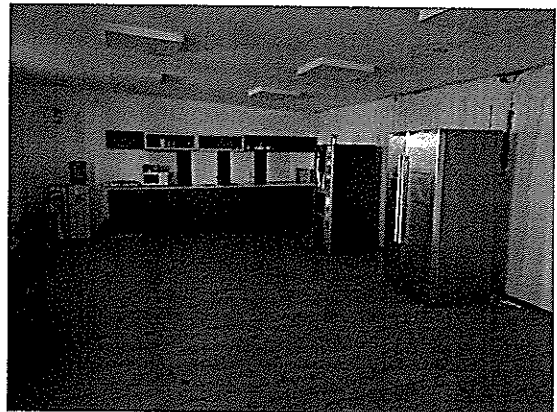
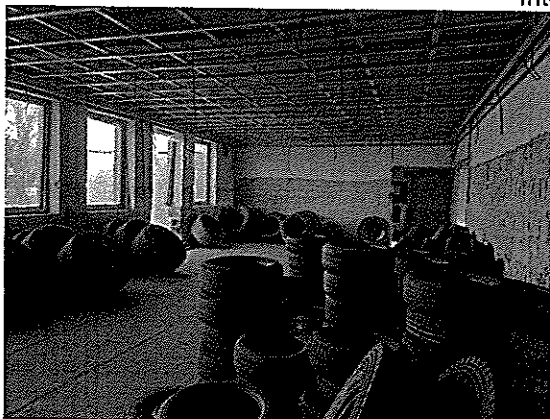
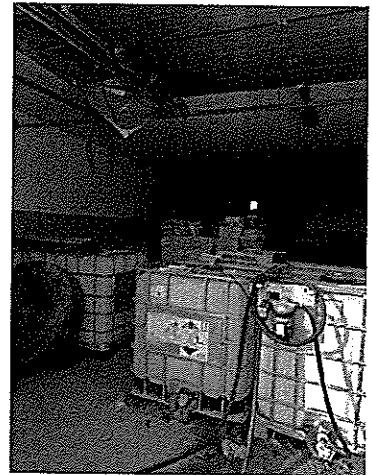
Umyvacia rampa



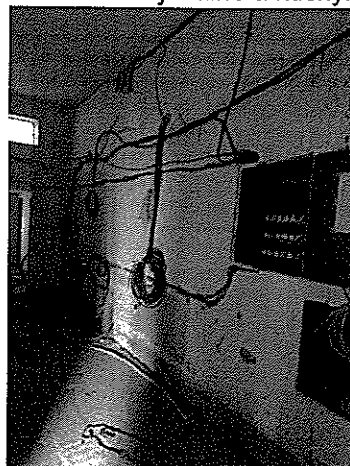
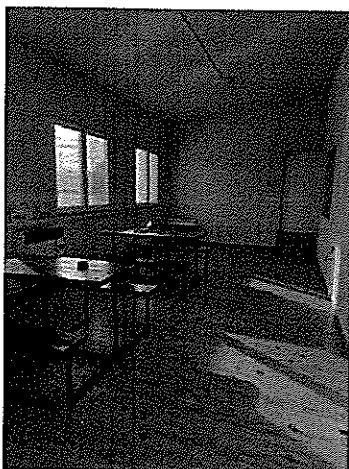
Interiér garáži



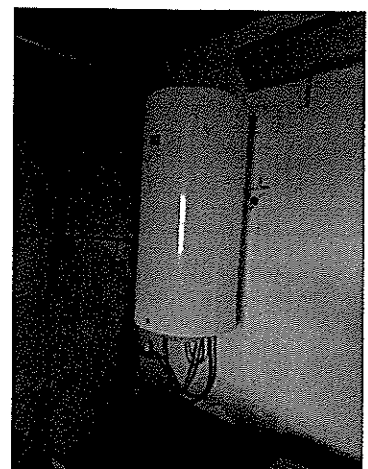
Interiér garáži

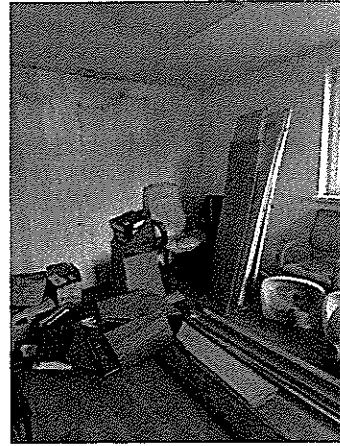


Interiér jedálne a kuchyne



Interiér jedálne a kuchyne

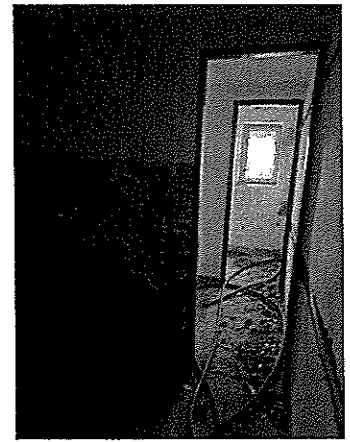




Interiér jedálne a kuchyne



Sociálne zariadenie



Sociálne zariadenie

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914955.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 3/2024.

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

.....
Ing . Dagmar Jančovičová

