

Znalec: Ing. Miroslav Tokár, Bratov Baldigarovcov 13, 940 54 Nové Zámky,  
mobil 0903 100 626

Zadávateľ: Dom Dražieb s.r.o., Podzámska 37, 920 01 Hlohovec,  
Pobočka Dunajská 32, 811 08 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): zo dňa 17.08.2021, sp.zn. DDBA 001/2020

# **ZNALECKÝ POSUDOK č. 43/2021**

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty stavby suš. lisov. kruh. pec bez súpisného čísla na parcele číslo 8802/8, stavby komín bez súpisného čísla na parcele číslo 8802/9, pozemkov parcelné číslo 8743, 8802/1, 8802/4, 8802/5, 8802/6, 8802/7, 8802/8, 8802/9, 8802/10, 8802/11, 8802/12, 8802/13, 8802/14, 8802/15 a 8803/1, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Levice, obec Levice, okres Levice, vedených na LV č. 8726.

Počet strán (z toho príloh): 27 (12)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 14.09.2021

# I. ÚVOD

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby suš. lisov. kruh. pec bez súpisného čísla na parcele číslo 8802/8, stavby komín bez súpisného čísla na parcele číslo 8802/9, pozemkov parcelné číslo 8743, 8802/1, 8802/4, 8802/5, 8802/6, 8802/7, 8802/8, 8802/9, 8802/10, 8802/11, 8802/12, 8802/13, 8802/14, 8802/15 a 8803/1, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Levice, obec Levice, okres Levice, vedených na LV č. 8726.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

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

07.09.2021.

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

07.09.2021.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 17.08.2021, sp. zn DDBA 001/2020 - príloha č. 1,
- Výzva na umožnenie obhliadky nehnuteľností za účelom vypracovania znaleckého ocenenia - príloha č. 2,
- Znalecký posudok číslo 10/2009, vypracoval znalec Ing. Jozef Ďuriš dňa 21.01.2009 – e-mailom doručená xerokópia originálu, poskytnutý pre účely prevzatia a konfrontácie potrebných údajov a príloh,

b) podklady získané znalcom:

- poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 07.09.2021,
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z Listu vlastníctva č. 8726, vyhotovený dňa 20.08.2021, okres Levice, obec Levice, katastrálne územie Levice, objednávka K1 – 1346/2021 – e-mailom doručená kópia originálu - príloha č. 3,
- Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 8743, 8802/1, 8802/4, 8802/5, 8802/6, 8802/7, 8802/8, 8802/9, 8802/10, 8802/11, 8802/12, 8802/13, 8802/14, 8802/15 a 8803/1 - vytvorená dňa 13.09.2021 cez katastrálny portál, okres Levice, obec Levice, katastrálne územie Levice - príloha č. 4,
- Kópia z katastrálnej mapy na parcelu číslo 8743, 8802/1, 8802/4, 8802/5, 8802/6, 8802/7, 8802/8, 8802/9, 8802/10, 8802/11, 8802/12, 8802/13, 8802/14, 8802/15 a 8803/1, Vektorová mapa, KÚ Levice, číslo zákazky K1 - 1346/2021, vyhotovená dňa 20.08.2021 – e-mailom doručená kópia originálu,
- Žiadosť o zmenu územného plánu mesta – zaslanie s prílohou Uznesenia Mestského zastupiteľstva v Leviciach, vydal Mestský úrad, Nám. Hrdinov 1, 934 01 Levice, dňa 04.06.2008 pod číslom MsÚ 1685/2008, VÚRA 137/2008 – kópia prevzatá z prílohy poskytnutého Znaleckého posudku číslo 10/2009 - príloha č. 5,
- Grafické schémy pôdorysu 2.NP a rezu stavby – kópie prevzaté z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 10/2009 a upravené - príloha č. 6,
- Fotodokumentácia - príloha č. 7.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty,
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov,
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov,

- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy,
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb,
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

#### 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnutkou.
- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
- Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- Výnosová hodnota (HV) je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

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

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

#### 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Žiadne.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Použité sú rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline. Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciacie. Z dôvodu, že stavba je poškodená a nie je možné ju prenajímať, z toho dôvodu nie je možné použiť pre stanovenie všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností porovnávaciu ani kombinovanú metódu.

#### b) vlastnícke a evidenčné údaje:

Vlastníctvo ohodnocovaných nehnuteľností bolo dokladované kópiou originálu Výpisu z katastra nehnuteľností, výpisu z Listu vlastníctva č. 8726, vyhotoveným dňa 20.08.2021, okres Levice, obec Levice, katastrálne územie Levice - ktorý tvorí prílohu č. 3.

#### c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením, zameraním a fotodokumentáciou ohodnocovaných nehnuteľností som vykonal osobne dňa 07.09.2021. Obhliadky sa nezúčastnil zástupca vlastníka, ani žiadna ním poverená osoba.

#### d) technická dokumentácia:

Z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 10/2009 boli prevzaté potrebné podklady a údaje, ktoré boli konfrontované pri obhliadke so skutočným jestvujúcim technickým stavom. Z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 10/2009 boli prevzaté žiadosť o zmenu územného plánu mesta – zaslanie s prílohou Uznesenia Mestského zastupiteľstva v Leviciach a grafické schémy pôdorysu 2.NP a rezu stavby, z ktorých boli získané údaje pre stanovenie východiskových hodnôt ohodnocovaných nehnuteľností a údaj o veku stavby.

Pre stanovenie východiskových, technických a všeobecných hodnôt nehnuteľností bol popis konštrukčných prvkov prevzatý z dostupných vizuálnych a hmatateľných poznatkov, získaných pri osobnej obhliadke. Rozmery stavieb boli zamerané a získané dostupným spôsobom.

e) údaje katastra nehnuteľností:

V katastrálnej mape získanej z Katasterportálu sú zakreslené okolité stavby, ktoré sú čiastočne alebo úplne odstránené a na liste vlastníctva nie sú evidované (znižujú všeobecnú hodnotu ohodnocovaných stavieb).

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

Pozemky:

- ostatná plocha, parcelné číslo 8743,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 8802/1,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 8802/4,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 8802/5,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 8802/6,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 8802/7,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 8802/8,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 8802/9,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 8802/10,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 8802/11,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 8802/12,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 8802/13,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 8802/14,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 8802/15,
- ostatná plocha, parcelné číslo 8803/1,

Stavby:

- sušiareň, lisovňa, kruhová pec bez súpisného čísla na parcele číslo 8802/8,

Vonkajšie úpravy:

- komín bez súpisného čísla na parcele číslo 8802/9.

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

Predmetom ohodnotenia nie je značne poškodené, na viacerých miestach úplne zdevastované oplotenie, pôvodne zo strojového pletiva medzi zabetónovanými oceľovými stĺpkami, ktorého súčasťou boli vstupné vrátka a vráta podobnej konštrukcie.

## **2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

### **2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)**

#### **2.1.1 Sušiareň, lisovňa, kruhová pec bez s.č. na p.č. 8802/8**

##### **POPIS STAVBY**

Budova sušiareň, lisovňa a kruhová pec bez súpisného čísla na pozemku parcelné číslo 8802/8 sa nachádza na Družstevníckej ulici mimo zastavaného územia okresného mesta Levica na východnej hranici mesta, v minulosti tvorila hlavný objekt areálu bývalej tehelne, ktorá je už niekoľko rokov znefunkčnená

značným poškodením hlavne vandalizmom. Objekt je riešený ako trojpodlažný s podkrovným priestorom, obdĺžnikového pôdorysu so sedlovou strechou. Do užívania bol daný v roku 1958. V čase obhliadky bol technicky nefunkčný, opustený a čiastočne poškodený.

Základy tvoria železobetónové pätky pre železobetónové zvislé stĺpy a betónové pásy pre výplňové rezné murivo z pálených tehál v skladobnej hrúbke 30 cm bez omietky, strecha je sedlová, krov drevený, krytina je z azbestocementových vlnoviek, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, stropy sú železobetónové s viditeľnými trámami, okná sú jednoduché oceľové, posuvné vráta sú oceľovej konštrukcie s výplňou z drevených dosiek, vonkajšie schody sú oceľovej konštrukcie, značne poškodené, bez chýbajúcich nástupníc.

Komín bez súpisného čísla je umiestnený na pozemku parcelné číslo 8802/9, má železobetónový základ, vymurovaný je z pálených tehlových komínových tvaroviek formou rezného muriva, každých cca 1,63 metra je vystužený oceľovými sťahovacími obručami z oceľovej pásoviny, tvar zrezaného kužeľa má zastavanú plochu 15 m<sup>2</sup>, t.j. polomer 2,185 m, vrchná plocha má polovičný polomer, výška je 51,5 m.

## ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 812 15 budovy priemyslu stavebných hmôt  
**KS:** 2301 Banské stavby a ťažobné zariadenia

## OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
Oz: 41,00*20,00*0,30	246,00
OvI: 41,00*20,00*3,50	2 870,00
OvII: 41,00*20,00*3,70	3 034,00
OvIII: 41,00*20,00*3,70	3 034,00
Ot: 41,00*20,00*4,30/2	1 763,00
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>10 947,00</b>

## STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 2 156 / 30,1260 = 71,57 €/m<sup>3</sup>  
**Koeficient konštrukcie:** k<sub>K</sub> = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

## Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	41,0*20,0	820	.	3,5	3,5
Nadzemné	2	41,0*20,0	820	Repr.	3,7	3,7
Nadzemné	3	41,0*20,0	820	Repr.	3,7	3,7
Podkrovné	1	41,0*20,0	820	.	4,3	4,3

**Priemerná zastavaná plocha:**  $(820 + 820) / 2 = 820,00 \text{ m}^2$   
**Priemerná výška podlaží:**  $(820 * 3,5 + 820 * 3,7 + 820 * 3,7 + 820 * 4,3) / (820 + 820 + 820 + 820) = 3,80 \text{ m}$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 820) = 0,9493$   
**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**  $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,8) = 0,8526$

## Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvku na pošk. [%]
-------	-------	--------------------------------------	------------------------------	--	-------------------------------------	-----------	------------------------------------

	Konštrukcie podľa RU						
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	11,38	0	0,00
2	Zvislé konštrukcie	21,00	1,00	21,00	29,89	0	0,00
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	15,65	5	0,78
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	8,53	5	0,43
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,84	5	0,14
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,42	10	0,14
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,20	1,20	1,71	20	0,34
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,20	0,60	0,85	5	0,04
9	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
10	Schody	3,00	0,50	1,50	2,13	50	1,07
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	4,27	100	4,27
12	Vráta	1,00	1,00	1,00	1,42	85	1,21
13	Okná	5,00	0,80	4,00	5,69	80	4,55
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	4,27	50	2,14
15	Vykurovanie	4,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	8,53	100	8,53
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,42	100	1,42
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>70,30</b>	<b>100,00</b>		<b>25,06</b>

Poškodenosť stavby: 25,06 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:  $k_v = 70,30 / 100 = 0,7030$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,707$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,02$

Východisková hodnota na MJ:  $VH = RU * k_{CU} * k_v * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$  [€/m<sup>3</sup>]

$VH = 71,57 \text{ €/m}^3 * 2,707 * 0,7030 * 0,9493 * 0,8526 * 0,939 * 1,02$

$VH = 105,5818 \text{ €/m}^3$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sušiareň, lisovňa, kruhová pec bez s.č. na p.č. 8802/8	1958	63	37	100	63,00	37,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$105,5818 \text{ €/m}^3 * 10947,00 \text{ m}^3$	1 155 803,96
Poškodenosť	-25,06 % z 1 155 803,96	-289 604,02

Východisková hodnota		866 199,94
Technická hodnota	37,00 % z 866 199,94 €	320 493,98

**Poškodenost' stavby:**  $(1\,155\,803,96\text{€} - 866\,199,94\text{€}) / 1\,155\,803,96\text{€} * 100\% = 25,06\%$

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Komín tehlový bez s.č. na p.č. 8802/9

#### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: továrenských Samostatný komín ( mimo továrenských )  
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 23. Samostatný komín ( mimo továrenských )  
 Bod: 23.1. Mur. z tvaroviek alebo tehál pálených alebo bet., omietka alebo škárovanie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1820/30,1260 = 60,41 €/m<sup>3</sup> OP

Počet merných jednotiek:  
 $1/3 * 3,14159 * (30 * 1,63 + 1,8 + 0,8) * (1,0925 * 1,0925 + 1,0925^*$

$2,185 + 2,185 * 2,185) = 450,59 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,707$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,02$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Komín tehlový bez s.č. na p.č. 8802/9	1958	63	37	100	63,00	37,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$450,59 \text{ m}^3 \text{ OP} * 60,41 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,707 * 1,02$	75 158,62
Technická hodnota	$37,00 \% \text{ z } 75 158,62 \text{ €}$	27 808,69

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Sušiareň, lisovňa, kruhová pec bez s.č. na p.č. 8802/8	866 199,94	320 493,98
Komín tehlový bez s.č. na p.č. 8802/9	75 158,62	27 808,69
<b>Celkom:</b>	<b>941 358,56</b>	<b>348 302,67</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú mimo zastavaného územia okresného mesta Levice, v rovnomennom katastrálnom území, na hranici východnej časti obce na Družstevníckej ulici. Mesto Levice je vzdialené komunikáciami cca 68,5 km juhovýchode od krajského mesta Nitra. V bezprostrednej blízkosti je areál firmy Loman s.r.o. zaoberajúcou sa presným obrábaním kovov, na náprotivnej strane cestného telesa



sa nachádza výstavba nových rodinných domov. V lokalite sa nenachádzajú zariadenia, ktoré by produkovali škodlivé exhaláty, hluk, otrasy, a pod. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na elektro, vodu a plyn.

b) analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocované stavby sú poškodené, nie sú dlhšiu dobu využívané, nie sú užívania schopné, pôvodne boli súčasťou tehelne. Využitie pozemkov je obmedzené.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 8726 z Katasterportálu je v Poznámke uvedené:

P-1390/2017 zo dňa 7.12.2017, Uznesenie OS Bratislava I s.p..zn. 6R/2/2017 zo dňa 16.8.2017, na majetok úpadcu BTG HOLDING s.r.o. Bratislava, IČO: 35759089.-vz.4301/2017.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 8726 z Katasterportálu je v časti Ťarchy uvedené:

Zmluva o zriadení vecného bremena č.V-4615/2003 zo dňa 13.1.2004:Vyznačenie vecného bremena k parc.č.8803/1,ktorému zodpovedá právo vlastníka pozemku parc.č.8803/2 vstupu a prechodu cez pozemok parc.č.8803/1.-v.z.132/2004;

V-5777/2014 - zmluva o zriadení záložného práva č. 5202/14/1 zo dňa 24.11.2014 v prospech BPT LEASING, a.s., IČO 31357814 na pozemky registra CKN parc. č. 8743, 8802/1, 8802/4, 8802/5, 8802/6, 8802/7, 8802/8, 8802/9, 8802/10, 8802/11, 8802/12, 8802/13, 8802/14, 8802/15, 8803/1 a stavby suš. lisov. kruh pec na parc. CKN č. 8802/8, komín na parc. CKN č. 8802/9 - v.z. 4067/14.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 8726 z Katasterportálu je v časti Iné údaje uvedené:

Na parc.č.8802/4, 8802/7, 8802/11, 8802/13, 8802/14 nadväzuje LV č.1.-vz.727/08, vz.597/09.

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

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

Koeficient polohovej diferenciacie som stanovil z tabuľky č. 7 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanú Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline.

Jeho hodnota pre nebytové budovy a ostatné stavby v okresných mestách sa pohybuje od 0,30 do 0,40. Stanovil som hodnotu 0,30.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,3

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

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

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $v_i$	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
-------	-------------------	--------	-----------	------------	------------------------------

<b>1</b>	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,165	13	2,15
<b>2</b>	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	samostatne stojaci objekt, ktorého vzdialenosť od súvislej zástavby obce je väčšia ako 500 m	V.	0,030	30	0,90
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,030	8	0,24
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>				
	stredná výroba a sklady bez výrazne negatívnych vplyvov na okolie, susedstvo ciest I-IV tr. s kamiónovou a nákladnou dopravou s pod.	IV.	0,165	7	1,16
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>				
	znižujúce cenu nehnuteľnosti - je potrebné ho odstrániť	V.	0,030	6	0,18
<b>6</b>	<b>Typ nehnuteľnosti</b>				
	veľmi nevhodný - obchodný a prevádzkový objekt vybudovaný z iných stavieb bez výraznejšej prestavby a rekonštrukcie	V.	0,030	10	0,30
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,600	9	5,40
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,600	6	3,60
<b>9</b>	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,50
<b>10</b>	<b>Konfigurácia terénu</b>				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
<b>11</b>	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,300	7	2,10
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,600	7	4,20
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>				
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,600	10	6,00
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,030	8	0,24
<b>15</b>	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,300	9	2,70
<b>16</b>	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>				
	zlepšenie podmienok existencie stavby v dobe dlhšej ako 5 rokov	II.	0,600	8	4,80
<b>17</b>	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu päťnásobok až desaťnásobok súčasnej zástavby	II.	0,600	7	4,20
<b>18</b>	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>				

	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,030	4	0,12
<b>19</b>	<b>Názor znalca</b>				
	veľmi problematická nehnuteľnosť	V.	0,030	20	0,60
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>45,78</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 45,78 / 180$	0,254
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 348\ 302,67 \text{ €} * 0,254$	<b>88 468,88 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### POPIS

Pozemky parcelné číslo 8743 a 8803/1 sú zaradené v katastri nehnuteľností ako ostatné plocha. Pozemky parcelné číslo 8802/1, 8802/4, 8802/5, 8802/6, 8802/7, 8802/8, 8802/9, 8802/10, 8802/11, 8802/12, 8802/13, 8802/14 a 8802/15 sú zaradené v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie. Pozemky sa nachádzajú mimo zastavaného územia obce Levice v rovnomennom katastrálnom území. Okresné mesto Levice má podľa údajov z internetovej stránky cca 34.649 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na vodovod, elektrický rozvod a rozvod plynu. Ohodnocované pozemky sú rovinné.

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

$$VŠHPOZ = M \times VŠHMJ \quad [\text{Sk}],$$

kde:

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>,

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m<sup>2</sup>.

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

$$VŠHMJ = VHMJ \times k_{PD} \quad [\text{Sk}/\text{m}^2],$$

kde:

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

k<sub>PD</sub> je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S \times k_V \times k_D \times k_F \times k_I \times k_Z \times k_R \quad [-],$$

kde:

k<sub>S</sub> - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00),

k<sub>V</sub> - koeficient intenzity využitia (0,50-2,00),

k<sub>D</sub> - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20),

k<sub>F</sub> - koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,00),

k<sub>I</sub> - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50),

k<sub>Z</sub> - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00-3,00),

k<sub>R</sub> - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99).

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
8743	ostatná plocha	20541	20541,00	1/1	20541,00
8802/1	zastavané plochy a nádvoría	13436	13436,00	1/1	13436,00
8802/4	zastavané plochy a nádvoría	292	292,00	1/1	292,00
8802/5	zastavané plochy a nádvoría	77	77,00	1/1	77,00
8802/6	zastavané plochy a nádvoría	85	85,00	1/1	85,00
8802/7	zastavané plochy a nádvoría	60	60,00	1/1	60,00
8802/8	zastavané plochy a nádvoría	820	820,00	1/1	820,00
8802/9	zastavané plochy a nádvoría	15	15,00	1/1	15,00
8802/10	zastavané plochy a nádvoría	123	123,00	1/1	123,00
8802/11	zastavané plochy a nádvoría	190	190,00	1/1	190,00
8802/12	zastavané plochy a nádvoría	7	7,00	1/1	7,00
8802/13	zastavané plochy a nádvoría	299	299,00	1/1	299,00
8802/14	zastavané plochy a nádvoría	139	139,00	1/1	139,00
8802/15	zastavané plochy a nádvoría	2006	2006,00	1/1	2006,00
8803/1	ostatná plocha	224	224,00	1/1	224,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>38 314,00</b>

**Obec:**

Levice

**Východisková hodnota:**

VH<sub>MJ</sub> = 9,96 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> 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	0,90
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,05
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	0,90
k <sub>I</sub> 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 <sub>z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,1057
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,1057$	11,01 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 38\,314,00 \text{ m}^2 * 11,01 \text{ €/m}^2$	<b>421 837,14 €</b>

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 8743	$20\,541,00 \text{ m}^2 * 11,01 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	226 156,41
parcelsa č. 8802/1	$13\,436,00 \text{ m}^2 * 11,01 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	147 930,36
parcelsa č. 8802/4	$292,00 \text{ m}^2 * 11,01 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	3 214,92
parcelsa č. 8802/5	$77,00 \text{ m}^2 * 11,01 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	847,77
parcelsa č. 8802/6	$85,00 \text{ m}^2 * 11,01 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	935,85
parcelsa č. 8802/7	$60,00 \text{ m}^2 * 11,01 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	660,60
parcelsa č. 8802/8	$820,00 \text{ m}^2 * 11,01 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	9 028,20
parcelsa č. 8802/9	$15,00 \text{ m}^2 * 11,01 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	165,15
parcelsa č. 8802/10	$123,00 \text{ m}^2 * 11,01 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	1 354,23
parcelsa č. 8802/11	$190,00 \text{ m}^2 * 11,01 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	2 091,90
parcelsa č. 8802/12	$7,00 \text{ m}^2 * 11,01 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	77,07
parcelsa č. 8802/13	$299,00 \text{ m}^2 * 11,01 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	3 291,99
parcelsa č. 8802/14	$139,00 \text{ m}^2 * 11,01 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	1 530,39
parcelsa č. 8802/15	$2\,006,00 \text{ m}^2 * 11,01 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	22 086,06
parcelsa č. 8803/1	$224,00 \text{ m}^2 * 11,01 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	2 466,24
<b>Spolu</b>		<b>421 837,14</b>

## III. ZÁVER

### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

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 a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou.

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

### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Sušiareň, lisovňa, kruhová pec bez s.č. na p.č. 8802/8	81 405,47
Komín tehlový bez s.č. na p.č. 8802/9	7 063,41
<b>Spolu stavby</b>	<b>88 468,88</b>
<b>Pozemky</b>	
pozemok - parc. č. 8743 (20 541 m <sup>2</sup> )	226 156,41
pozemok - parc. č. 8802/1 (13 436 m <sup>2</sup> )	147 930,36
pozemok - parc. č. 8802/4 (292 m <sup>2</sup> )	3 214,92
pozemok - parc. č. 8802/5 (77 m <sup>2</sup> )	847,77
pozemok - parc. č. 8802/6 (85 m <sup>2</sup> )	935,85
pozemok - parc. č. 8802/7 (60 m <sup>2</sup> )	660,60
pozemok - parc. č. 8802/8 (820 m <sup>2</sup> )	9 028,20
pozemok - parc. č. 8802/9 (15 m <sup>2</sup> )	165,15
pozemok - parc. č. 8802/10 (123 m <sup>2</sup> )	1 354,23
pozemok - parc. č. 8802/11 (190 m <sup>2</sup> )	2 091,90
pozemok - parc. č. 8802/12 (7 m <sup>2</sup> )	77,07
pozemok - parc. č. 8802/13 (299 m <sup>2</sup> )	3 291,99
pozemok - parc. č. 8802/14 (139 m <sup>2</sup> )	1 530,39
pozemok - parc. č. 8802/15 (2 006 m <sup>2</sup> )	22 086,06
pozemok - parc. č. 8803/1 (224 m <sup>2</sup> )	2 466,24
<b>Spolu pozemky (38 314,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>421 837,14</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>510 306,02</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>510 000,00</b>

**Slovom: Päťstodesaťtisíc Eur**

V Nových Zámkoch, dňa 14.9.2021

Ing. Miroslav Tokár

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 17.08.2021, sp. zn DDBA 001/2020 – 2 strany,
  - Výzva na umožnenie obhliadky nehnuteľností za účelom vypracovania znaleckého ocenenia - 2 strany,
  - Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z Listu vlastníctva č. 8726, vyhotovený dňa 20.08.2021, okres Levice, obec Levice, katastrálne územie Levice, objednávka K1 – 1346/2021 – 2 strany,
  - Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 8743, 8802/1, 8802/4, 8802/5, 8802/6, 8802/7, 8802/8, 8802/9, 8802/10, 8802/11, 8802/12, 8802/13, 8802/14, 8802/15 a 8803/1 - vytvorená dňa 13.09.2021 cez katastrálny portál, okres Levice, obec Levice, katastrálne územie Levice – 1 strana,
  - Žiadosť o zmenu územného plánu mesta – zaslanie s prílohou Uznesenia Mestského zastupiteľstva v Leviciach, vydal Mestský úrad, Nám. Hrdinov 1, 934 01 Levice, dňa 04.06.2008 pod číslom MsÚ 1685/2008, VÚRA 137/2008 – 2 strany,
  - Grafické schémy pôdorysu 2.NP a rezu stavby – 2 strany,
  - Fotodokumentácia - 1 strana.
- Spolu: 12 strán

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 43/2021.

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