

PREKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Východisková hodnota Technická hodnota

| | Východisková hodnota | Technická hodnota |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Stavby | | |
| Prírodné stavby | | |
| Podpaliva - drevená kôlna na parc. č. 30008/27 | 5 001,91 € | 154,06 € |
| Hospodárska budova - otvorený prístrešok sklad PHM | 14 547,58 € | 290,95 € |
| Pod PHM na parc. č. 30008/24 | 10 432,41 € | 208,65 € |
| Príreň na parc. č. 3000/15 | 13 613,93 € | 1 021,04 € |
| Pod PHM na parc. č. 30008/19 | 4 612,09 € | 92,24 € |
| Spolu drobné stavby..... | 48 207,93 € | 1 766,95 € |
| Prírodné a nebytové budovy (haly) | | |
| Administratívna budova PS s vrátnicou na parc. č. 30008/29 | 132 059,18 € | 28 062,58 € |
| Administratívna budova LS na parc. č. 30008/28 | 160 867,61 € | 34 184,37 € |
| Prírodné zariadenie LS na parc. č. 30008/30 | 266 266,29 € | 116 491,50 € |
| Hospodárska dielňa na parc. č. 30008/31 | 60 909,44 € | 19 034,20 € |
| Hospod. budova - sýpka na parc. č. 30008/21 | 454 064,94 € | 97 306,12 € |
| Halka na parc. č. 30008/20 | 188 407,94 € | 22 608,95 € |
| Prístrešok - prístavba k sýpke na parc. č. 30008/20 | 59 955,35 € | 40 469,86 € |
| Pod na parc. č. 30008/12 | 423 872,35 € | 42 387,24 € |
| Príreň na parc. č. 30008/5 | 1 111 298,56 € | 281 242,31 € |
| Príreň kráv na parc. č. 3000/8 | 193 585,73 € | 22 199,18 € |
| Príreň na parc. č. 30008/6 | 151 218,31 € | 9 073,10 € |
| Príreň dobytka na parc. č. 30008/7 | 197 629,52 € | 22 589,05 € |
| Príreň na parc. č. 30008/9 | 117 135,45 € | 11 713,55 € |
| Príreň s prístavbou na parc. č. 30008/13 | 159 768,38 € | 24 300,81 € |
| Príreň MHD na parc. č. 30008/14 | 282 035,81 € | 4 693,12 € |
| Príreň na parc. č. 30008/18 | 104 272,50 € | 8 685,90 € |
| Hospodárska budova - dielňa na parc. č. 30008/22 | 302 667,38 € | 118 020,59 € |
| Hospodárska celodrevená stavba - prístrešok na parc. č. 30008/26 | 122 811,08 € | 10 230,16 € |
| Príreň hala na parc. č. 30008/16 ... | 96 145,97 € | 11 537,52 € |
| Hospodárska budova - Táborisko na parc. č. 30008/10 | 488 054,90 € | 219 624,70 € |
| Príreň hospodárska stavba - senník na parc. č. 30008/11 | 620 738,84 € | 189 138,42 € |
| Spolu bytové a nebytové budovy (haly) .. | 5 693 765,53 € | 1 375 915,48 € |
| Príreň | | |
| Príreň z vlnitého plechu | 7 343,83 € | 440,63 € |
| Príreň predné od štátnej cesty | | |
| Príreň na Rohožník | 12 801,47 € | 320,04 € |

| | | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Plotenie bočné oddeľujúce | | |
| areál od bytovky | 6 551,84 € | 819,00 € |
| dierový plot z betónových dosiek ... | 67 198,46 € | 6 719,85 € |
| plot z pletiva | 60 828,17 € | 0,00 Sk |
| okraj ploty..... | 154 723,78 € | 8 299,49 € |
| Ďalšie úpravy | | |
| hnojisko na parc.č. 3007 | 53 472,34 € | 7 127,86 € |
| okraj hnojiska - sklad TH na parc. č. 30008/2 | 40 041,89 € | 15 215,92 € |
| okraj plochy betónová plocha Táb - 02 | 453,36 € | 281,08 € |
| okraj na parc. č. 30008/4 | 29 523,96 € | 11 219,11 € |
| okraj na parc. č. 30008/6 | 38 794,70 € | 14 741,99 € |
| okraj lírny zhromažďisko - žumpa | | |
| na parc. č. 30008/3 | 38 794,70 € | 12 930,27 € |
| okraj vnitroareálové komunikácie | | |
| s povrchom asfalt | 24 728,64 € | 9 396,88 € |
| okraj rozvody pitnej vody a prípojka vody | | |
| okraj spoločného vodovodu do vodárne Táborisko | 39 490,89 € | 3 949,09 € |
| okraj rozvod pitnej vody | 66 381,95 € | 6 638,19 € |
| okraj prípojky kanalizácie splaškovej Táborisko | 43 984,86 € | 800,52 € |
| okraj prípojky kanalizácie splaškovej | | |
| do žumpy z AB | 6 063,19 € | 606,32 € |
| okraj prípojka pre AB | 6 698,50 € | 669,78 € |
| okraj prípojka a káblové rozvody z trafostanice | 4 441,16 € | 2 753,52 € |
| okraj vymerené plochy betónové na parc. č. 30008/1 | 34 669,55 € | 7 800,65 € |
| okraj transformátorová transformáčna stanica | 6 423,02 € | 2 569,21 € |
| okraj vložené schody | 848,53 € | 96,99 € |
| okraj vnitroareálové chodníky | 420,00 € | 260,40 € |
| okraj na parc.č. 30008/17 | 3 747,25 € | 299,78 € |
| okraj vymerené cesty vnútroareálové | 4 576,92 € | 1 678,36 € |
| okraj elektrická prípojka | 3 596,89 € | 2 757,74 € |
| okraj elektrická prípojka | 7 621,99 € | 871,19 € |
| okraj písková jama | 1 839,88 € | 183,99 € |
| okraj žlab | 9 648,81 € | 964,88 € |
| okraj hnojisko | 78 864,73 € | 15 772,95 € |
| okraj hnojisko Táb. | 35 358,74 € | 8 249,19 € |
| okraj hospodárstvo | 18 198,57 € | 6 673,41 € |
| okraj vonkajšie úpravy..... | 598 685,04 € | 134 509,35 € |
| Spolu: | 6 495 382,27 € | 1 520 491,26 € |

STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

USTAVBY

Vývodenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Normovaný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na skutočnosť,

ide o nehnuteľnosť pri okresnej komunikácii v dotyku s okresným mestom Malacky, ešte s dobrou dopravným dosahom do Hlavného mesta SR Bratislavy cca 35 km a cca 1,5 km od okresného mesta Malacky v smere na Rohožník, má dobrú možnosť napojenia na rozvody inžinierskych sietí až na plyn. Ide o nepotrebný majetok, ktorý sa len v obmedzenej miere dá využívať pre malý záujem a obmedzené využitie. Stanovený koeficient kopíruje vzťah ponuky a dobievajúce dôsledky globálnej hospodárskej krízy posúvajúcej ceny nehnuteľností dole, preto je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,325 teda na dolnej hranici rozpätia, ktoré je odporúčané pre pozemky v blízkosti mestských miest v rozmedzí 0,3 – 0,5 (nebytové objekty a inžinierske stavby).

Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohonocovaný areál je satelitom od okresného mesta Malacky je oddelený diaľnicou. Ponad diaľnicu je prístupný nadjazdom asfaltovou komunikáciou. Pozemok je bez rozvodov inžinierskych sietí, nachádza sa vedľa štátnej cesty III.tr. do okresného mesta Malacky z Bratislavy po pravej strane. Pozemok celý areál je oplotený a oddeliteľný od ostatných okolitých pozemkov využívaných ako orná pôda. Ide o oblasť, kde ceny sú ovplyvnené touto skutočnosťou. Lokalita má občiansku vybavenosť až v okresnom meste, kde je aj železničná a autobusová zastávka. Pred areálom je zastávka mimomestských spojov autobusov.

Analýza využitia nehnuteľnosti:

Ohonocovaný pozemok je s výmerou takmer 9,44 ha je rovinný je samostatne užívania schopný. Pozemkové objekty sú nadmerne optrebované využívané v minulosti na živočíšnu výrobu. Sú ťažko obnoviteľné a to len po náročných investíciách do rekonštrukcie a prestavby. Budovy využívané administratívne priestory sú na tento účel aj naďalej využiteľné, ale nepredpokladám, že by v tejto oblasti bol záujem o ich prenájom. Z uvedeného je areál vhodný skôr na asanáciu a inú funkčnú výstavbu napr., logistického centra.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Žiadne právne ani technické vady hodnotenej nehnuteľnosti v rámci spracovania znaleckého posudku zistené neboli.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,325

Tabuľka koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

| | |
|---------------------|-------------------------------------|
| I. trieda = 0,975 | III. trieda + 200 % = (0,325+0,650) |
| II. trieda = 0,650 | Aritm. priemer I. a III. triedy |
| III. trieda = 0,325 | |
| IV. trieda = 0,179 | Aritm. priemer V. a III. triedy |
| V. trieda = 0,032 | III. trieda - 90 % = (0,325-0,293) |

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

| Popis | Triada | Váha Vi | Výsledok Kpdi*Vi |
|-----------------------|--------|---------|------------------|
| Trh s nehnuteľnosťami | 4 | 13 | 2,3270 |

Trh s nehnuteľnosťami v porovnaní s ponukou je nižší

| | | | |
|---|---|----|--------|
| 1. Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce | 5 | 30 | 0,9600 |
| 2. Najmä stáť stojaci objekt, ktorého vzdialenosť od súvislej zástavby obce je väčšia ako 500 m | | | |
| 3. Súčasný technický stav nehnuteľnosti | 3 | 8 | 2,6000 |
| 4. Nehnuteľnosť vyžaduje opravu | | | |
| 5. Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti | 4 | 7 | 1,2530 |
| 6. Stredná výroba a sklady bez výrazne negatívnych vplyvov na okolie, susedstvo ciest I-IV tr. s kamiónovou a nákladnou dopravou s pod. | | | |
| 7. Príslušenstvo nehnuteľnosti | 4 | 6 | 1,0740 |
| 8. Faktory znižujúce cenu nehnuteľnosti - nevhodné príslušenstvo (chlievy, kúštale a pod.) | | | |
| 9. Typ nehnuteľnosti | 4 | 10 | 1,7900 |
| 10. Typ vhodný - dom v radovej uličnej zástavbe, s dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením. Obchodný a prevádzkový objekt s nevhodným dispozičným riešením pre daný účel využitia. | | | |
| 11. Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti | 2 | 9 | 5,8500 |
| 12. Dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 % | | | |
| 13. Skladba obyvateľstva v mieste stavby | 1 | 6 | 5,8500 |
| 14. Nízka hustota obyvateľstva | | | |
| 15. Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám | 3 | 5 | 1,6250 |
| 16. Orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná | | | |
| 17. Konfigurácia terénu | 1 | 6 | 5,8500 |
| 18. Terén rovinný, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5% | | | |
| 19. Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby | 3 | 7 | 2,2750 |
| 20. Elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy | | | |
| 21. Doprava v okolí nehnuteľnosti | 3 | 7 | 2,2750 |
| 22. Železnica a autobus | | | |
| 23. Obč. vybav. (úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra) | 2 | 10 | 6,5000 |
| 24. Obč. úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby | | | |
| 25. Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby | 4 | 8 | 1,4320 |
| 26. Les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m | | | |
| 27. Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby | 2 | 9 | 5,8500 |
| 28. Nízky hluk a prašnosť od dopravy | | | |
| 29. Možnosti zmeny v zástavbe-územ. rozvoj, vplyv na nehnuteľnosť | 2 | 8 | 5,2000 |
| 30. Možnosť zlepšenia podmienok existencie stavby v dobe dlhšej ako 5 rokov | | | |
| 31. Možnosti ďalšieho rozšírenia | 4 | 7 | 1,2530 |
| 32. Záloha plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby | | | |

Dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti
nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom

4 4 0,7160

Názor znalca
problématická nehnuteľnosť

4 20 3,5800

180 58,26

Koeficient polohovej diferenciácie: $58,26 / 180 = 0,324$
Všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:
 $24 \cdot 1 520 491,26 \text{ €} = 492 639,17 \text{ €}$

Z POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1 LV č. 1111

| Parcela | Druh pozemku | Vzorec | Spolu výmera | Podiel | Výmera |
|---------|----------------------|--------|--------------|--------|-------------------------|
| 008/1 | zastavaná plocha a n | 57184 | 57184,00 | 1/1 | 57184,00 m ² |
| 008/2 | zastavaná plocha a n | 179 | 179,00 | 1/1 | 179,00 m ² |
| 008/3 | zastavaná plocha a n | 62 | 62,00 | 1/1 | 62,00 m ² |
| 008/4 | zastavaná plocha a n | 43 | 43,00 | 1/1 | 43,00 m ² |
| 008/5 | zastavaná plocha a n | 1560 | 1560,00 | 1/1 | 1560,00 m ² |
| 008/6 | zastavaná plocha a n | 287 | 287,00 | 1/1 | 287,00 m ² |
| 008/7 | zastavaná plocha a n | 530 | 530,00 | 1/1 | 530,00 m ² |
| 008/8 | zastavaná plocha a n | 537 | 537,00 | 1/1 | 537,00 m ² |
| 008/9 | zastavaná plocha a n | 544 | 544,00 | 1/1 | 544,00 m ² |
| 008/10 | zastavaná plocha a n | 1191 | 1191,00 | 1/1 | 1191,00 m ² |
| 008/11 | zastavaná plocha a n | 1405 | 1405,00 | 1/1 | 1405,00 m ² |
| 008/12 | zastavaná plocha a n | 605 | 605,00 | 1/1 | 605,00 m ² |
| 008/13 | zastavaná plocha a n | 396 | 396,00 | 1/1 | 396,00 m ² |
| 008/14 | zastavaná plocha a n | 802 | 802,00 | 1/1 | 802,00 m ² |
| 008/15 | zastavaná plocha a n | 54 | 54,00 | 1/1 | 54,00 m ² |
| 008/16 | zastavaná plocha a n | 425 | 425,00 | 1/1 | 425,00 m ² |
| 008/17 | zastavaná plocha a n | 26 | 26,00 | 1/1 | 26,00 m ² |
| 008/18 | zastavaná plocha a n | 205 | 205,00 | 1/1 | 205,00 m ² |
| 008/19 | zastavaná plocha a n | 54 | 54,00 | 1/1 | 54,00 m ² |
| 008/20 | zastavaná plocha a n | 380 | 380,00 | 1/1 | 380,00 m ² |
| 008/21 | zastavaná plocha a n | 397 | 397,00 | 1/1 | 397,00 m ² |
| 008/22 | zastavaná plocha a n | 626 | 626,00 | 1/1 | 626,00 m ² |
| 008/23 | zastavaná plocha a n | 150 | 150,00 | 1/1 | 150,00 m ² |
| 008/24 | zastavaná plocha a n | 56 | 56,00 | 1/1 | 56,00 m ² |
| 008/25 | zastavaná plocha a n | 30 | 30,00 | 1/1 | 30,00 m ² |
| 008/26 | zastavaná plocha a n | 543 | 543,00 | 1/1 | 543,00 m ² |
| 008/27 | zastavaná plocha a n | 35 | 35,00 | 1/1 | 35,00 m ² |
| 008/28 | zastavaná plocha a n | 244 | 244,00 | 1/1 | 244,00 m ² |
| 008/30 | zastavaná plocha a n | 244 | 244,00 | 1/1 | 244,00 m ² |

| | | | | |
|------|---------------------------|----------|-----|-------------|
| 0/31 | zastavaná plocha a n103 | 103,00 | 1/1 | 103,00 m2 |
| 0/32 | zastavaná plocha a n86 | 86,00 | 1/1 | 86,00 m2 |
| 5/1 | zastavaná plocha a n10757 | 10757,00 | 1/1 | 10757,00 m2 |
| 6 | ostatná plocha 9476 | 9476,00 | 1/1 | 9476,00 m2 |
| 7 | ostatná plocha 4966 | 4966,00 | 1/1 | 4966,00 m2 |
| 8/29 | zastavaná plocha a n179 | 179,00 | 1/1 | 179,00 m2 |

94 361,00 m2

výmera

Malacky

disková hodnota: 9,96 € za m2, ost. okresné mestá: 9,96 €

koeficient všeobecnej situácie: 0,75

poľnohospodárske oblasti značne vzdialené od obcí

koeficient intenzity využitia: 0,90

malými malým využitím, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2-3-podlažné domy rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke výrobné stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby s iným využitím, bez zástavby v širšom okolí

koeficient dopr. spojenia s obcou: 0,85

teritória na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou zastávkou, doprava do mesta ešte vyhovujúca

koeficient obchod. a priemys. polohy: 0,90

poľnohospodárska poloha

koeficient druhu pozemku: 1,10

zastavaná plocha, nádvoria a záhrady pri stavbách s dobrou technickou vybavenosťou (miestne rozvody vody, elektriny)

koeficient povýš. a reduk. faktorov: 1,00

prítomujúce faktory:

neplánovaná výstavba v najbližšom čase predpokladá nižší stupeň využitia ako doteraz, veľké množstvo emisií a vplyv zápachu z priemyselnej výroby, uskladnenia surovín, výroby potravín, z výroby potravín, z poľnohospodárskej výroby a pod.

koeficient polohovej diferenciácie: $0,75 \cdot 0,90 \cdot 0,85 \cdot 0,90 \cdot 1,10 \cdot 1,00 = 0,568$

diskovacia hodnota pozemku: $0,568 \cdot 9,96 \text{ €/m}^2 = 5,6562 \text{ €/m}^2$

obecná hodnota pozemku: $94\,361,00 \text{ m}^2 \cdot 5,66 \text{ €/m}^2 = 533\,728,82 \text{ €}$

hodnotenie

| ----- | Hodnota [€] |
|-------|-------------|
| 008/1 | 323 446,64 |
| 008/2 | 1 012,47 |
| 008/3 | 350,69 |
| 008/4 | 243,22 |
| 008/5 | 8 823,74 |

| | |
|---------|-----------|
| 3008/6 | 1 623,34 |
| 3008/7 | 2 997,81 |
| 3008/8 | 3 037,40 |
| 3008/9 | 3 077,00 |
| 3008/10 | 6 736,59 |
| 3008/11 | 7 947,02 |
| 3008/12 | 3 422,03 |
| 3008/13 | 2 239,87 |
| 3008/14 | 4 536,31 |
| 3008/15 | 305,44 |
| 3008/16 | 2 403,90 |
| 3008/17 | 147,06 |
| 3008/18 | 1 159,53 |
| 3008/19 | 305,44 |
| 3008/20 | 2 149,37 |
| 3008/21 | 2 245,53 |
| 3008/22 | 3 540,81 |
| 3008/23 | 848,44 |
| 3008/24 | 316,75 |
| 3008/25 | 169,69 |
| 3008/26 | 3 071,34 |
| 3008/27 | 197,97 |
| 3008/28 | 1 380,12 |
| 3008/30 | 1 380,12 |
| 3008/31 | 582,59 |
| 3008/32 | 486,44 |
| 3005/1 | 60 844,21 |
| 3006 | 53 598,57 |
| 3007 | 28 088,91 |
| 3008/29 | 1 012,47 |

Spolu hodnota

533 728,82 €

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

| Názov | JKSO | OP (m3) | ZP (m2) | Počet podlaží |
|--|--------|---------|---------|---------------|
| Sklad paliva - drevenná kôlna na parc. č. 30008/27 | | 0,00 | 31,80 | 1 |
| Ekospodárska budova - otvorený prístrešok - prestrešenie skladu | | | | |
| - PHM na parc. č. 3000/24 | | 0,00 | 100,10 | 1 |
| Sklad PHM na parc. č. 30008/25 | | 0,00 | 35,34 | 1 |
| Kodáreň na parc. č. 3000/15 | | 0,00 | 52,10 | 1 |
| Administratívna budova PS na parc. č. 30008/29 | 801 61 | 617,80 | 132,30 | 1 |
| Administratívna budova LS na parc. č. 30008/28 | 801 69 | 951,91 | 203,85 | 1 |

| | | | | | |
|------------------------------------|--------|-----------|----------|--|---|
| stnica na parc. | | | | | |
| č. 30008/29 | 801 69 | 122,06 | 33,44 | | 1 |
| diálne zariadenie LS | | | | | |
| parc. č. 30008/30 | 801 68 | 1 867,11 | 316,56 | | 1 |
| blárska dielňa na | | | | | |
| parc. č. 30008/31 | 812 19 | 520,20 | 90,00 | | 1 |
| pod. budova - sýpka | | | | | |
| na parc.č. 30008/21 | 812 87 | 3 353,28 | 448,00 | | 2 |
| stka na parc. č. 30008/20 | 812 87 | 2 299,50 | 210,00 | | 1 |
| strešok - prístavba | | | | | |
| sýpke | | | | | |
| na parc. č. 30008/20 | 812 88 | 1 870,65 | 203,00 | | 1 |
| st na parc č. 30008/12 | 812 62 | 7 834,16 | 587,12 | | 1 |
| vin na parc. č. 30008/5 | 811 81 | 8 333,29 | 1 373,50 | | 1 |
| stareň kráv | | | | | |
| na parc. č. 3000/8 | 812 41 | 2 474,63 | 437,50 | | 1 |
| stník | | | | | |
| na parc. č. 30008/6 | 812 41 | 1 687,80 | 348,00 | | 1 |
| rodnica dobytky | | | | | |
| na parc. č. 30008/7 | 812 41 | 2 541,83 | 511,88 | | 1 |
| stník | | | | | |
| na parc. č. 30008/9 | 812 46 | 3 491,85 | 491,36 | | 1 |
| stník s prístavbou | | | | | |
| na parc. č. 30008/13 | 812 41 | 1 917,88 | 365,04 | | 1 |
| stovňa MHD | | | | | |
| na parc. č. 30008/14 | 812 41 | 3 515,01 | 737,80 | | 1 |
| stareň | | | | | |
| na parc. č. 30008/18 | 812 41 | 1 581,36 | 198,00 | | 1 |
| podárska budova - dielňa | | | | | |
| na parc. č. 30008/22 | 811 53 | 3 558,67 | 350,76 | | 1 |
| strešok | | | | | |
| na parc.č. 30008/26 | 811 78 | 3 632,40 | 600,00 | | 1 |
| strešok plechová hala | | | | | |
| na parc. č. 30008/16 | 811 77 | 1 951,33 | 406,52 | | 1 |
| podárska budova - Táborisko | | | | | |
| na parc. č. 30008/10 | 812 41 | 6 197,77 | 1 171,60 | | 1 |
| stovná hospodárska stavba - senník | | | | | |
| na parc. č. 30008/1 | 811 78 | 17 204,83 | 1 358,90 | | 1 |
| stovný sklad - hnojisko | | | | | |
| na parc č. 30008/2 | 811 86 | 2 788,76 | 138,86 | | 1 |

anky:

| an pozemku | Číslo parcely | Výmera (m2) |
|------------|---------------|-------------|
| č. 1111 | 30008/1 | 57 184,00 |
| č. 1111 | 30008/2 | 179,00 |
| č. 1111 | 30008/3 | 62,00 |
| č. 1111 | 30008/4 | 43,00 |
| č. 1111 | 30008/5 | 1 560,00 |
| č. 1111 | 30008/6 | 287,00 |
| č. 1111 | 30008/7 | 530,00 |
| č. 1111 | 30008/8 | 537,00 |
| č. 1111 | 30008/9 | 544,00 |

| | | |
|---------|----------|-----------|
| č. 1111 | 30008/10 | 1 191,00 |
| č. 1111 | 30008/11 | 1 405,00 |
| č. 1111 | 30008/12 | 605,00 |
| č. 1111 | 30008/13 | 396,00 |
| č. 1111 | 30008/14 | 802,00 |
| č. 1111 | 30008/15 | 54,00 |
| č. 1111 | 30008/16 | 425,00 |
| č. 1111 | 30008/17 | 26,00 |
| č. 1111 | 30008/18 | 205,00 |
| č. 1111 | 30008/19 | 54,00 |
| č. 1111 | 30008/20 | 380,00 |
| č. 1111 | 30008/21 | 397,00 |
| č. 1111 | 30008/22 | 626,00 |
| č. 1111 | 30008/23 | 150,00 |
| č. 1111 | 30008/24 | 56,00 |
| č. 1111 | 30008/25 | 30,00 |
| č. 1111 | 30008/26 | 543,00 |
| č. 1111 | 30008/27 | 35,00 |
| č. 1111 | 30008/28 | 244,00 |
| č. 1111 | 30008/30 | 244,00 |
| č. 1111 | 30008/31 | 103,00 |
| č. 1111 | 30008/32 | 86,00 |
| č. 1111 | 30005/1 | 10 757,00 |
| č. 1111 | 30006 | 9 476,00 |
| č. 1111 | 30007 | 4 966,00 |
| č. 1111 | 30008/29 | 179,00 |

VŠEOBECNÁ HODNOTA

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností, ktorá je znaleckým stanovom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na otvorenom trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď predávajúci a kupujúci budú konať v rámci patričnej informovanosti a opatrnosti s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená umieranými pohnutkami.

Resumé :

 Všeobecná hodnota

Vypočítaná polohovou diferenciáciou:

Všeobecná hodnota stavieb: 492 639,17 €
 Všeobecná hodnota pozemkov: 533 728,82 €

vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej difer.

vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej difer.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Všeobecná hodnota

| | |
|---|---------------------|
| Stavby | |
| Prírodné stavby | |
| Sklad paliva - drevená kôlna na parc. č. 30008/27 | 49,92 € |
| Hospodárska budova - otvorený prístrešok sklad PHM | 97,59 € |
| Sklad PHM na parc. č. 30008/24 | 67,60 € |
| Obdarená na parc. č. 3000/15 | 330,82 € |
| Sklad PHM na parc. č. 30008/19 | 29,89 € |
| ostatné drobné stavby | 572,49 € |
| Bytové a nebytové budovy (haly) | |
| Administratívna budova P | |
| s vrátnicou na parc. č. 30008/29 | 9 092,27 € |
| Administratívna budova LS na parc. č. 30008/28 | 11 075,73 € |
| Sociálne zariadenie LS na parc. č. 30008/30 | 37 743,25 € |
| Kovárska dielňa na parc. č. 30008/31 | 6 167,08 € |
| Hospod. budova - sýpka na parc. č. 30008/21 | 31 527,18 € |
| Sýpka na parc. č. 30008/20 | 7 325,30 € |
| Prístrešok - prístavba k sýpke na parc. č. 30008/20 | 13 112,24 € |
| Sklad na parc. č. 30008/12 | 13 733,46 € |
| Travník na parc. č. 30008/5 | 91 122,51 € |
| Obdarená kráv na parc. č. 3000/8 | 7 192,53 € |
| Plotník na parc. č. 30008/6 | 2 939,68 € |
| Plotník na parc. č. 30008/7 | 7 318,85 € |
| Plotník dobytka na parc. č. 30008/9 | 3 795,19 € |
| Plotník s prístavbou na parc. č. 30008/13 | 7 873,46 € |
| Plotník MHD na parc. č. 30008/14 | 15 232,98 € |
| Obdarená na parc. č. 30008/18 | 2 814,23 € |
| Hospodárska budova - dielňa na parc. č. 30008/22 | 38 238,67 € |
| Hospodárska celodrevená stavba | |
| - prístrešok na parc. č. 30008/26 | 3 314,57 € |
| Plotník hala na parc. č. 30008/16 | 3 738,16 € |
| Hospodárska budova - Táborisko na parc. č. 30008/10 | 71 158,40 € |
| Plotník hospodárska stavba | |
| - senník na parc. č. 30008/11 | 57 961,46 € |
| ostatné bytové a nebytové budovy (haly) | 445 796,61 € |
| Ploty | |
| Plotenie z vlnitého plechu | 142,76 € |
| Plotenie predné od štátnej cesty z Malacky-Rohožník | 103,69 € |
| Plotenie bočné oddeľujúce areál od bytovky | 265,35 € |
| Plotierový plot z betónových dosiek | 2 177,23 € |
| Plot z pletiva | 0,00 € |
| ostatné ploty | 2 689,04 € |
| Prírodné úpravy | |
| Plotník hnojisko na parc. č. 3007 | 2 309,43 € |
| Plotník - sklad TH na parc. č. 30008/2 | 4 929,96 € |

| | |
|--|-------------|
| lycia betónová plocha Táb - 02 | 91,07 € |
| žumpa na parc. č. 30008/4 | 3 634,99 € |
| žumpa na parc. č. 30008/6 | 4 776,40 € |
| filárne zhromaždisko - žumpa na parc. č. 30008/3 | 7 057,36 € |
| vnútroareálové komunikácie s povrchom asfalt | 3 041,16 € |
| rozvody pitnej vody a prípojka vody z obecného vodovodu do vodárne Táborisko | 1 279,50 € |
| rozvod pitnej vody | 2 150,78 € |
| prípojky kanalizácie splaškovej Táborisko | 259,37 € |
| prípojky kanalizácie splaškovej do žumpy z AB | 196,45 € |
| žumpa pre AB | 217,03 € |
| prípojka a káblové rozvody z trafostanice | 892,14 € |
| pevné plochy betónové na parc. č. 30008/1 | 2 527,41 € |
| požiarná transformačná stanica | 832,42 € |
| predložené schody | 31,42 € |
| vnútroareálové chodníky | 83,37 € |
| chodník na parc.č. 30008/17 | 97,13 € |
| pevné cesty vnútroareálové | 543,79 € |
| elektrická prípojka | 893,51 € |
| elektrická prípojka | 282,27 € |
| okružná jama | 59,61 € |
| záhradný žlab | 312,62 € |
| okružné hnojisko | 5 110,43 € |
| okružné hnojisko Táb. | 2 672,74 € |
| okružné hnojisko Táb. | 2 163,19 € |
| okružné hospodárstvo | 43 581,03 € |
| okružné vonkajšie úpravy | |

| | |
|--|--------------|
| okružné úpravy | |
| okružné úpravy č. 1111 - 30008/1..... | 323 446,64 € |
| okružné úpravy č. 1111 - 30008/2..... | 1 012,47 € |
| okružné úpravy č. 1111 - 30008/3..... | 350,69 € |
| okružné úpravy č. 1111 - 30008/4..... | 243,22 € |
| okružné úpravy č. 1111 - 30008/5..... | 8 823,74 € |
| okružné úpravy č. 1111 - 30008/6..... | 1 623,34 € |
| okružné úpravy č. 1111 - 30008/7..... | 2 997,81 € |
| okružné úpravy č. 1111 - 30008/8..... | 3 037,40 € |
| okružné úpravy č. 1111 - 30008/9..... | 3 077,00 € |
| okružné úpravy č. 1111 - 30008/10..... | 6 736,59 € |
| okružné úpravy č. 1111 - 30008/11..... | 7 947,02 € |
| okružné úpravy č. 1111 - 30008/12..... | 3 422,03 € |
| okružné úpravy č. 1111 - 30008/13..... | 2 239,87 € |
| okružné úpravy č. 1111 - 30008/14..... | 4 536,31 € |
| okružné úpravy č. 1111 - 30008/15..... | 305,44 € |
| okružné úpravy č. 1111 - 30008/16..... | 2 403,90 € |
| okružné úpravy č. 1111 - 30008/17..... | 147,06 € |
| okružné úpravy č. 1111 - 30008/18..... | 1 159,53 € |
| okružné úpravy č. 1111 - 30008/19..... | 305,44 € |
| okružné úpravy č. 1111 - 30008/20..... | 2 149,37 € |
| okružné úpravy č. 1111 - 30008/21..... | 2 245,53 € |
| okružné úpravy č. 1111 - 30008/22..... | 3 540,81 € |
| okružné úpravy č. 1111 - 30008/23..... | 848,44 € |
| okružné úpravy č. 1111 - 30008/24..... | 316,75 € |
| okružné úpravy č. 1111 - 30008/25..... | 169,97 € |
| okružné úpravy č. 1111 - 30008/26..... | 3 071,34 € |

| | |
|----------------------------|--------------|
| LV č. 1111 - 30008/27..... | 197,97 € |
| LV č. 1111 - 30008/28..... | 1 380,12 € |
| LV č. 1111 - 30008/30..... | 1 380,12 € |
| LV č. 1111 - 30008/31..... | 582,59 € |
| LV č. 1111 - 30008/32..... | 486,44 € |
| LV č. 1111 - 30005/1..... | 60 844,21 € |
| LV č. 1111 - 30006..... | 53 598,57 € |
| LV č. 1111 - 30007..... | 28 088,91 € |
| LV č. 1111 - 30008/29..... | 1 012,47 € |
| celu pozemky | 533 728,82 € |

1 026 367,99 €

celu VŠH

1 030 000,00 €

okráhlene:

celom: tisícimilióntridsattisíc Euro

konverzný kurz: 30,126 Skk/1Euro

potom vyjadrenie v starej mene je 30 920 362,01 Sk slovom:

tridsaťmiliónovdeväťstodvadsattisícristošesťdesiatdve Slovenských korún)

PODATOK :

Parcela č. 30005/1 o výmere 10 757m² vedená na LV č. 1111 má hodnotu

Koeficient polohovej diferenciácie: $0,75 \cdot 0,90 \cdot 0,85 \cdot 0,90 \cdot 1,10 \cdot 1,00 = 0,568$

Číselková hodnota pozemku: $0,568 \cdot 9,96 \text{ €/m}^2 = 5,6562 \text{ €/m}^2$

Všeobecná hodnota pozemku: $10\,757,00 \text{ m}^2 \cdot 5,66 \text{ €/m}^2 = 60\,844,21 \text{ €}$,

Podľa Geometrického plánu č. 991/2008 má byť z nej odčlenená výmera 2 413m² pri bytovke, čo sa má vykonať zápisom v rámci odpredaja areálu. Všeobecná hodnota odčleneného pozemku novovzniknutej parcely č. 30005/9

Koeficient polohovej diferenciácie: $0,75 \cdot 0,90 \cdot 0,85 \cdot 0,90 \cdot 1,10 \cdot 1,00 = 0,568$

Číselková hodnota pozemku: $0,568 \cdot 9,96 \text{ €/m}^2 = 5,6562 \text{ €/m}^2$

Všeobecná hodnota odčleneného pozemku: $2\,413,00 \text{ m}^2 \cdot 5,66 \text{ €/m}^2 = 13\,657,58 \text{ €}$

Podľa Geometrického plánu č. 991/2008 sa má odpredávať len zostávajúca výmera pôvodnej parcely č. 30005/1, ktorá bude 8.344m². Potom všeobecná hodnota novovzniknutej parcely bude :

Koeficient polohovej diferenciácie: $0,75 \cdot 0,90 \cdot 0,85 \cdot 0,90 \cdot 1,10 \cdot 1,00 = 0,568$

Číselková hodnota pozemku: $0,568 \cdot 9,96 \text{ €/m}^2 = 5,6562 \text{ €/m}^2$

Všeobecná hodnota pozemku: $8\,344,00 \text{ m}^2 \cdot 5,66 \text{ €/m}^2 = 47\,186,63 \text{ €}$

Po odčlenení parcely č. 30005/9 od parcely č. 30005/1 podľa Geometrického plánu č. 991/2008 bude nová hodnota predávaných nehnuteľností zapísaných na LV č. 1111 pozostávať zo stavieb a pozemkov, ktorých:

Rekapitulácia je :

| Názov | Všeobecná hodnota |
|---|-------------------|
| 3) Vypočítaná polohovou diferenciaciou: | |
| Všeobecná hodnota stavieb: | 492 639,17 € |
| Všeobecná hodnota pozemkov: | 520 071,24 € |

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie a ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá tiež metóda polohovej difer.

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

po odčlenení výmery 2.413m² z parc.č. 30005/1 bude

| Názov | Všeobecná hodnota |
|---|-----------------------|
| polu drobné stavby..... | 572,49 € |
| polu bytové a nebytové budovy (haly)..... | 445 796,61 € |
| polu ploty..... | 2 689,04 € |
| polu vonkajšie úpravy..... | 43 581,03 € |
| polu pozemky | 520 071,24 € |
| polu VŠH | 1 012 710,41 € |
| okráhlene: | 1 010 000,00 € |

slovom:
 jedenmilióndesättisíc Euro

konverzný kurz: 30,126 Skk/1Euro

potom vyjadrenie v starej mene je 30 508 913,80 Sk slovom:

tridsaťmiliónovpäťstoosemtisícdeväťstottrinásť Slovenských korún a 80 halierov)

Bratislave dňa 23.02.2010

Ing. Dušan ŠKULTÉTY
 znalec z odboru stavebníctva a oceňovania
 nehnuteľností


