

Znalec: Ing. Miroslav Tokár, [REDACTED]
mobil [REDACTED]

Zadávateľ: U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): zo dňa 17.06.2020, zn. 40378

ZNALECKÝ POSUDOK **č. 19/2020**

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty Prístavby predajne súpisné číslo 3522 na parcele číslo 756/25, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Grinava, obec Pezinok, okres Pezinok, vedenej na LV č. 1135.

Počet strán (z toho príloh): 26 (11)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 10.08.2020

I. ÚVOD

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty Pristavby predajne súpisné číslo 3522 na parcele číslo 756/25, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Grinava, obec Pezinok, okres Pezinok, vedenej na LV č. 1135.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
07.07.2020.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
07.07.2020.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 17.06.2020, sp. zn 40378 - príloha č. 1,
- Znalecký posudok číslo 152/2014, vypracoval znalec Ing. Ivan Šimek dňa 09.12.2014 – e-mailom doručená xerokópia originálu, poskytnutý pre účely prevzatia a konfrontácie potrebných údajov a príloh,

b) podklady získané znalcom:

- poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľnosti zo dňa 07.07.2020,
- Výpisy z Katastra nehnuteľností, Výpisy z Listov vlastníctva č. 1135 a 2308 - informatívne výpisy vytvorené cez katastrálny portál dňa 12.07.2020 (aktualizácia dňa 09.07.2020), okres Pezinok, obec Pezinok, katastrálne územie Grinava - príloha č. 2,
- Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 756/25 a 756/41 - vytvorená dňa 12.07.2020 cez katastrálny portál, okres Pezinok, obec Pezinok, katastrálne územie Grinava - príloha č. 3,
- Kolaudačné rozhodnutie vydal odbor životného prostredia Okresného úradu v Pezinku dňa 31.05.1999, právoplatnosť nadobudlo 17.06.1999 – kópia prevzatá z prílohy poskytnutého Znaleckého posudku číslo 152/2014 - príloha č. 4,
- Grafická schéma objektu pre účely ohodnotenia - kópia prevzatá z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 152/2014 - príloha č. 5,
- Fotodokumentácia - príloha č. 6.

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 Vyparína 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 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 pohnútkou.
- 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) porovnávacia 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 diferenciácie.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti i napriek tomu, že by nehnuteľnosť nebola v stanovenom termíne sprístupnená za účelom obhliadky. Pri stanovení východiskových hodnôt využiť údaje a podklady z poskytnutého Znaleckého posudku z čias uzatvorenia úverového obchodu.

Pri stanovení východiskových hodnôt využiť dostupné údaje v zmysle § 12 ods. 3 Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení jeho neskorších noviel. (Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii).

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 ohodnocovanej nehnuteľnosti bola použitá metóda polohovej diferenciácie a kombinovaná metóda. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

b) vlastnícke a evidenčné údaje:

Vlastníctvo ohodnocovanej nehnuteľnosti bolo dokladované Výpisom z Katastra nehnuteľností, Výpisom z Listu vlastníctva č. 1135 - informatívnym výpisom vytvoreným cez katastrálny portál dňa 12.07.2020, okres Pezinok, obec Pezinok, katastrálne územie Grinava - ktorý tvorí prílohu č. 2.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením, zameraním a fotodokumentáciou ohodnocovanej nehnuteľnosti som vykonal osobne dňa 07.07.2020. Vnútorne priestory ohodnocovanej stavby neboli v písomne stanovenom termíne sprístupnené znalcovi za účelom znaleckej obhliadky s nutnou fotodokumentáciou.

d) technická dokumentácia:

Z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 152/2014 boli prevzaté potrebné podklady a údaje, ktoré boli v rámci možnosti konfrontované pri obhliadke so skutočným jestvujúcim technickým stavom. Z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 152/2014 boli prevzaté kolaudačné rozhodnutie objektu Prístavba

predajne zo 31.05.1999 a grafická schéma stavby pre účely ohodnotenia, z ktorých boli získané údaje pre stanovenie východiskových hodnôt ohodnocovanej nehnuteľnosti a údaj o veku stavby.

Pre stanovenie východiskových, technických a všeobecných hodnôt nehnuteľnosti bol popis konštrukčných prvkov prevzatý z dostupných vizuálnych a hmatateľných poznatkov, získaných pri osobnej obhliadke. Rozmery stavby boli získané dostupným spôsobom, prevažne boli získané z poskytnutého Znaleckého posudku číslo 15/2014.

e) údaje katastra nehnuteľnosti:

Pri porovnaní popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom bol zistený súlad.

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

Stavby:

- Prístavba predajne súpisné číslo 3522 na parcele číslo 756/25,

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

Predmetom ohodnotenia nie sú vonkajšie úpravy.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Prístavba predajne s.č. 3522 na p.č. 756/25

POPIS STAVBY

Popis a technické riešenie ohodnocovaných stavieb je pravdepodobné, nakoľko vnútorné priestory neboli sprístupnené znalcom za účelom znaleckej obhliadky. V popise je uvažované s technickým stavom z čias uzavretia úverového obchodu a následnou čiastočnou modernizáciou, prípadné opravy nie je možné časovo zaradiť. Popis je vyhotovený generovaním programom HYPO pri zohľadnení najpravdepodobnejšieho vyhotovenia. Znalecký posudok bol vypracovaný na základe dodaných podkladov, z toho dôvodu je prípustná čiastočná rozdielnosť, ktorá nemusí presne zohľadňovať aktuálny technický stav nehnuteľností. Na vypracovanie znaleckého posudku odzrkadľujúceho skutočný technický stav ohodnocovaných nehnuteľností je potrebné sprístupniť vnútorné priestory nehnuteľností na vykonanie znaleckej obhliadky a predloženie všetkých potrebných aktuálnych podkladov.

Objekt Prístavba predajne súpisné číslo 3522 leží na pozemku parcelné číslo 756/25 v okresnom meste Pezinok, v katastrálnom území Grinava, je situovaný v priemyselnej časti mesta na Limbašskej ceste 4. Nehnuteľnosť je prístupná z verejného priestranstva cez pozemok, parc. KN č. 756/41, ktorý je vrátane pozemku pod objektom vo vlastníctve Techno group spol. s r.o. Bratislavská 83 Pezinok. Objekt je súčasťou uzatvoreného prevádzkového areálu spoločnosti RODA-SP spol. s r. o. a slúži ako administratívny objekt v kombinácii s predajňou.

Objekt je riešený ako jednopodlažný prízemný, takmer obdĺžnikového pôdorysu so sedlovou strechou. Do užívania bol daný na základe kolaudačného rozhodnutia v roku 1999. Napojený je na verejné inžinierske siete areálového rozvodu vody, kanalizácie a elektrickej energie. Dispozične pozostáva zo zádveria, vstupnej haly s recepciou, chodby, troch kancelárskych priestorov, serverovne, kuchynky a sociálneho zázemia tvoreného WC muži, WC ženy a sprchového kúta.

Základy objektu sú betónové monolitické pásové s vodorovnou hydroizoláciou proti zemnej vlhkosti, zvislé konštrukcie sú murované, stropná konštrukcia je montovaná z betónových nosníkov a vložiek, strešná konštrukcia je sedlová, krytina strechy z pozinkovaného trapézového plechu, klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, úplné, dažďové žľaby a zvodky sú z pozinkovaného plechu. Úpravy vonkajších povrchov pozostávajú z materiálov na báze umelých látok ako súčasť kontaktného zateplovacieho systému, vnútorné omietky stien a stropov s povrchom vápenným hladkým. Vstupné dvere do objektu sú hliníkové, okná objektu sú hliníkové s izolačným zasklením, interiérové dvere objektu sú

prevažne hliníkové, otváracé, posuvné alebo ako súčasť zasklených stien, podlahy objektu v administratívnych miestnostiach s textilným povrchom, v ostatných častiach objektu keramická dlažba, vykurovanie objektu je ústredné teplovodné vykurovacie telesá sú panelové. Zdroj tepla sa nachádza vo vedľajšom objekte, ktorý nie je predmetom ohodnotenia. V objekte sú rozvody vody a kanalizácie, inštalované sú rozvody svetelnej a motorickej elektroinštalácie, kamerový systém, bleskozvod a klimatizácia. Sociálne zázemie obsahuje v časti WC ženy záchodovú misu so zabudovaným splachovacím mechanizmom, v časti WC muži záchodovú misu so zabudovaným splachovacím mechanizmom a pisoár, spoločné keramické umývadlo s pákovou vodovodnou batériou, súčasťou miestnosti je elektrický zásobníkový ohrievač TUV. V kuchynke je osadená kuchynská linka s nerezovým kuchynským drezom a obkladom časti steny nad pracovnou doskou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 82 budovy predajni, nákupných stredísk, výkupných stredísk
KS: 1230 Budovy pre obchod a služby

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Oz: $(20,000 \cdot 8,725 - 2,200 \cdot 2,200 + 1,200 \cdot 1,200 / 2) \cdot 0,30$	51,11
Ov: $(20,000 \cdot 8,725 - 2,200 \cdot 2,200 + 1,200 \cdot 1,200 / 2) \cdot 3,450$	587,81
Ot: $(20,000 \cdot 8,725 - 2,200 \cdot 2,200 + 1,200 \cdot 1,200 / 2) \cdot 1,470 / 2$	125,23
Obstavaný priestor stavby celkom	764,15

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,618 / 30,1260 = 86,90 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_k = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$20,000 \cdot 8,725 - 2,200 \cdot 2,200 + 1,200 \cdot 1,200 / 2$	170,38	Repr. 3,450		3,45

Priemerná zastavaná plocha: $(170,38) / 1 = 170,38 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(170,38 \cdot 3,45) / (170,38) = 3,45 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 170,38) = 1,0609$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,45) = 0,9087$

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	6,00	1,00	6,00	5,69
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	14,22
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,59
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,20	7,20	6,83
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	2,85
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,95

7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	6,64
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,80	5,40	5,12
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	0,80	2,40	2,28
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	4,00	1,50	6,00	5,69
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,60	9,60	9,11
14	Povrchy podláh	3,00	1,20	3,60	3,42
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	4,74
16	Elektroinštalácia	6,00	1,20	7,20	6,83
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,95
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,85
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,85
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,50	1,00	0,95
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,50	1,00	0,95
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	3,80
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	1,50	6,00	5,69
Spolu		100,00		105,40	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 105,40 / 100 = 1,0540$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 2,618$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,02$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 86,90 €/m^3 * 2,618 * 1,0540 * 1,0609 * 0,9087 * 0,939 * 1,02$$

$$VH = 221,4067 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prístavba predajne s.č. 3522 na p.č. 756/25	1999	21	59	80	26,25	73,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$221,4067 €/m^3 * 764,15 m^3$	169 187,93
Technická hodnota	$73,75 \% \text{ z } 169 187,93 €$	124 776,10

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná stavba súpisné číslo 3522 sa nachádzajú v zastavanom území okresného mesta Pezinok v katastrálnom území Grinava. Mesto Pezinok je vzdialené komunikáciami cca 22 km severovýchodne od Hlavného mesta Bratislava. V meste je základná škola, materská škola, predajne potravinárskeho tovaru, pohostinstvá, predajne nepotravinárskeho tovaru, predajne pohonných látok, zariadenia pre údržbu a opravu

motorových vozidiel, predajne súčiastok a príslušenstva pre motorové vozidlá, hotely, penzióny, komerčné poisťovne, komerčné banky, bankomaty, lekárne a výdajne liekov, samostatné ambulancie praktického lekára pre dospelých, lekára pre deti a dorast, lekára stomatóloga a lekára gynekológa, kúpalisko, telocvičňa, futbalové ihrisko, knižnica, pošta, káblová televízia, verejný vodovod, verejná kanalizácia, kanalizačná sieť pripojená na ČOV, rozvodná sieť plynu, vlaková zastávka. Lokalita, v ktorej sa nachádzajú ohodnocované stavby je umiestnená v časti Grinava, juhozápadne cca 2,5 km od centra mesta, na ulici Limbašská 4. V blízkosti sú podobné stavby pre účely skladovania a drobnej výroby. V lokalite sa nenachádzajú zariadenia, ktoré by produkovali škodlivé exhaláty, nadmerný hluk, otrasy a pod. Okolité pozemky sú rovinaté. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na všetky základné inžinierske siete.

Objekt „prístavba predajne s.č. 3522“ je postavený na pozemku p.č. 756/25 vo vlastníctve iného vlastníka (Techno group spol. s r.o. Bratislavská 83 Pezinok). Prístup k objektu „prístavba predajne s.č. 3522“ je po pozemku p.č. 756/41 vo vlastníctve iného vlastníka (Techno group spol. s r.o. Bratislavská 83 Pezinok).

b) analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť je využívaná pre administratívne a predajné účely. Objekt je súčasťou uzatvoreného prevádzkového areálu, napojený na verejné inžinierske siete v rámci areálu. S iným využitím neuvažujem.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 1135 z Katasterportálu je uvedená Informatívna poznámka:

Na stavbu súp.č. 3522 na parc.č. 756/25 a súp.č. 4913 na parc.č. 756/34 : Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31575951 podľa úveru č.29/004/07, č. 1390/19857/2013 zo dňa 8.7.2013.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 1135 z Katasterportálu je uvedená Obmedzujúca poznámka:

Upovedomenie o zriadení exekučného záložného práva Ex 8/17 z 9.3.2017 v prospech oprávneného Jaroslav Veselský ELEKTROSLUŽBA, Myslenická 3175/92, Pezinok - JUDr. Pavol Holík, Exekútorský úrad Bratislava I, Záhradnícka 14 Podanie: P1 62/2017.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 1135 z Katasterportálu je v časti Ťarchy uvedené:

Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Tatra banka, a.s. Bratislava, Hodžovo nám.3, IČO: 00 686 930 podľa V 1222/2015 z 17.6.2015;

Rozhodnutie o zriadení záložného práva F12-357/2017-01, zn.: 514/2017/5/6-14 z 12.1.2017 v prospech Mesto Pezinok, Radničné nám.7, Pezinok Podanie: Z 118/2017;

Rozhodnutie o zriadení záložného práva F12-357/2017-01, zn.: 514/2017/5/6-14 z 12.1.2017 v prospech Mesto Pezinok, Radničné nám.7, Pezinok Podanie: Z 118/2017;

Rozhodnutie o zriadení záložného práva na zabezpečenie daňového nedoplatku č. F12-72/2019-12, 26732,26733/2019 právoplatné zo dňa: 22.8.2019 a vykonateľné dňa: 29.7.2019 v prospech Mesto Pezinok, Radničné nám. 7, 902 14 Pezinok. Podanie: Z 2492/2019;

Rozhodnutie o zriadení záložného práva na zabezpečenie daňového nedoplatku č. F12-72/2019-12, 26732,26733/2019 právoplatné zo dňa: 22.8.2019 a vykonateľné dňa: 29.7.2019 v prospech Mesto Pezinok, Radničné nám. 7, 902 14 Pezinok. Podanie: Z 2492/2019;

Zmluva o zriadení záložného práva na stavbu s.č.4913 postavená na par.č.756/34 a stavbu s.č.3522 postavenú na par.č.756/25 v prospech Dexia banka Slovensko a.s., Hodžova 11, Žilina, IČO: 31 575 951 podľa V 2203/2007 zo dňa 03.04.2009;

Rozhodnutie o zriadení záložného práva č.103909592/2016 z 13.9.2016 v prospech Daňový úrad Trnava, Hlboká 8/1 Podanie: Z 3592/2016;

Rozhodnutie o zriadení záložného práva č.100326724/2017 z 20.2.2017 v prospech Daňový úrad Trnava, Hlboká 8/1 Podanie: Z 1076/2017;

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva Ex 8/17 z 18.4.2017 v prospech oprávneného Jaroslav Veselský ELEKTROSLUŽBA, Myslenická 3175/92, Pezinok - JUDr. Pavol Holík, Exekútorský úrad Bratislava I, Záhradnícka 14 Podanie: Z 1332/2017;

Rozhodnutie o zriadení záložného práva č.101974689/2017 z 18.9.2017 a zákaz nakladať s predmetom záložného práva v prospech Daňový úrad Trnava, Hlboká 8/1 Podanie: Z 3110/2017;

Rozhodnutie o zriadení záložného práva F12-32/2018-02, zn.: 2006/2018/32/ KluJa z 29.1.2018 v prospech Mesto Pezinok, Radničné nám.7, Pezinok Podanie: Z 369/2018;

Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 100814526/2018 z 24.4.2018 v prospech Daňový úrad Trnava, Hlboká 8/1 Podanie: Z 1703/2018;

Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 100976997/2018 z 17.5.2018 v prospech Daňový úrad Trnava, Hlboká 8/1 Podanie: Z 1791/2018.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 1135 z Katasterportálu je v časti Iné údaje uvedené:

NA P.C.756/8,756/18 PRAVO NAJMU NA ZAKL.NAJ.ZML.C.42021/95 ZO DNA 30.5.95.VLASTNIK V LV C.955.

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 nehnuteľnosti a stavieb, vydanú Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Jeho hodnota pre ostatné nebytové budovy a stavby v okresných mestách sa pohybuje od 0,30 do 0,40. Stanovil som hodnotu 0,40.

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} *V _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,220	13	2,86
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,220	30	6,60
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	8	6,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	0,800	7	5,60
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,400	10	4,00

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 priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,800	6	4,80
9	Orientácia nehnuteľnosti 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, telefón, spoločná anténa	II.	0,800	7	5,60
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,800	7	5,60
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,800	10	8,00
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 žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,040	7	0,28
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,220	4	0,88
19	Názor znalca problematická nehnuteľnosť	IV.	0,220	20	4,40
Spolu				180	85,98

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 85,98 / 180$	0,478
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 124\,776,10 \text{ €} * 0,478$	59 642,98 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Ohodnocovaná nehnuteľnosť je využívaná pre vlastné administratívne a predajné účely. Nehnuteľnosť je prístupná z verejného priestranstva cez pozemok vo vlastníctve iného vlastníka. Objekt je súčasťou uzatvoreného prevádzkového areálu, napojený na verejné inžinierskej siete v rámci areálu.

Z hľadiska metodiky ohodnocovania uvažujem využitie objektu prevažne pre administratívne priestory. Miera rizika je v konkrétnom prípade uvažovaná na úrovni 5,0% z dôvodu vyššej pravdepodobnosti nemožnosti plnohodnotného užívania nehnuteľnosti pre dlhodobý podnikateľský zámer z dôvodu nevyporiadaných vlastníckych vzťahov k pozemkom ako aj k inžinierskym sieťam. Uvedená lokalita má po dobu uvažovaného prenájmu 10 rokov všetky predpoklady pre prevádzku predpokladaného charakteru. Základná úroková sadzba ECB k dátumu ohodnotenia 0,00% (vo výpočte je nutne stanovená hodnota 0,01%). Daň z príjmu je uvažovaná pre právnické osoby vo výške 22%.

Hrubý výnos

Objekt bol v čase obhliadky využívaný prevažne na administratívne a predajné interné účely. Z dôvodu nedostatočných resp. nepredložených podkladov hrubý výnos uvažujem na základe objektivizácie dosiahnuteľných prenájmov v danej lokalite.

Pre potreby výpočtu hrubého výnosu objektu sú uvažované nasledovné nájomné bez DPH s predpokladom ich dosahovania v predpokladanej dobe trvania nájmu nasledovne:

Administratívne priestory: 5,0 €/m² (t.j. $5,0 \times 1,2 \times 12 = 72,0$ €/m²/rok s DPH)

V cene nájmu nie sú zohľadnené ostatné náklady na energie a služby poskytované vlastníkom objektu, tieto by boli platené osobitne v závislosti od skutočnej alebo pomerovej spotreby energií a využívaných služieb. Z hľadiska metodiky výpočtu sú zadávané hodnoty vrátane DPH.

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
Prístavba predajne s.č. 3522 na cudzom pozemku p.č. 756/25	$(20,000 \times 8,725 - 2,200 \times 2,200 + 1,200 \times 1,200 / 2)$	170,38	m ²	72,00	12 267,36

Náklady

Náklady sú so zohľadnením osobitnej úhrady za energie a ostatné poskytované služby, ktoré sú nájomcami platené osobitne podľa skutočnej alebo pomerovej spotreby a podľa poskytovaných služieb.

Prevádzkové náklady (daň z nehnuteľnosti, poistenie nehnuteľností, vecné poistenie, poistenie zákonnej zodpovednosti, náklady na vedľajšie objekty, čistenie chodníkov a iné). Vzhľadom na nedostatočné podklady s prihliadnutím na osobitné platenie nákladov za spotrebované energie, stanovujem prevádzkové náklady v súvislosti s prenájomom nehnuteľností v celkovej výške 2 % z hrubého výnosu.

Správne náklady (náklady v súvislosti s chodom nehnuteľností ako uzatvorenie nájomných zmlúv, zmeny nájomného, vyberanie alebo vymáhanie nájomného, zabezpečovanie opráv, údržby, kontrola platobných stykov, vedenie účtu, daňové priznanie a iné), správne náklady stanovujem ako pomernú časť mzdy pracovníka správcovskej organizácie vo výške 500 €/mesiac (t.j. 6.000,- €/rok).

Náklady na údržbu stanovujem vzhľadom na vek objektu, prevádzku ako aj súčasný technický stav vo výške 0,50% z východiskovej hodnoty stavby, nakoľko sa jedná o objekt v dobrom technickom stave.

Vzhľadom na skutočnosť pozemku vo vlastníctve iného vlastníka, podiel pozemku na dosahovaní výnosu uvažujem vo výške bežného nájmu za pozemok v záujmovej lokalite s prihliadnutím na nutnosť dopravy k objektu po pozemku, ktorý rovnako nie je vo vlastníctve vlastníka ohodnocovanej nehnuteľnosti.

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
prevádzkové náklady	$2,00 \% \text{ z } 12\,267,36$	245,35
Náklady na údržbu		
Náklady na údržbu	$0,50 \% \text{ z } (169\,187,93 \times 1,2)$	1 015,13
Správne náklady		
Správne náklady	6000	6 000,00

Nájom pozemkov		
Podiel pozemku na výnose	2000	2 000,00
Náklady spolu:		9 260,48

Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	5% z 12 267,36	613,37

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
12 267,36	9 260,48	613,37	2 393,51

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:	10 r.
Základná úroková sadzba ECB:	$i = 0,01$ %/rok
Miera rizika:	$r = 5,00$ %/rok
Zaťaženie daňou z príjmu:	$d = 1,70$ %/rok
Úroková miera:	$u = 0,01 + 5,00 + 1,70 = 6,71$ %/rok
Kapitalizačný úrokomer:	$k = 6,71 / 100 = 0,0671$

Likvidačná hodnota

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		59 642,98
Likvidačné náklady:		
Náklady spojené s likvidáciou	0,50 % z 59 642,98 €	298,21
Likvidačná hodnota:		59 344,77

Výnosová hodnota

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

$$HV = 2\,393,51 * \frac{(1+0,0671)^{10} - 1}{(1+0,0671)^{10} * 0,0671} + \frac{59\,344,77}{(1+0,0671)^{10}}$$

$$HV = 17\,038,70 + 30\,997,83 = 48\,036,53 \text{ €}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH):	124 776,10 €
Výnosová hodnota (HV):	48 036,53 €

Určenie váh podľa ÚSI:
Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{124\,776,10 - 48\,036,53}{48\,036,53} \right| * 100 = 159,75\%$$

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

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$V\dot{S}H_s = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

$$V\dot{S}H_s = \frac{(11 * 48\,036,53) + (1 * 124\,776,10)}{11 + 1} = 54\,431,49 \text{ €}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	59 642,98
Kombinovaná metóda	54 431,49

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

VŠH stavieb = 59 642,98 €

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 neprimeranou pohnútkou.

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pristavba predajne s.č. 3522 na p.č. 756/25	59 642,98
Všeobecná hodnota celkom	59 642,98
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	59 600,00

Slovom: Päťdesiatdeväťtisícšesťsto Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nehnuteľnosť je prístupná z verejného priestranstva cez pozemok iného vlastníka, objekt je súčasťou uzatvoreného prevádzkového areálu, napojený na verejnú inžiniersku sieť ako aj komunikačné a manipulačné plochy v rámci areálu.

Z hľadiska plnohodnotného užívania nehnuteľnosti v rámci areálu by bolo vhodné do budúcnosti usporiadať vlastnícke prípadne iné práva k prístupovým a manipulačným plochám, rovnako k prípojkám objektov na verejnú inžiniersku sieť. Ohodnocovaný objekt je napojený na centrálnu kúrenie s kotolňou, ktorá sa nachádza mimo ohodnocovaného objektu.

V Nových Zámkoch, dňa 10.8.2020

Ing. Miroslav Tokár



IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 17.06.2020, sp. zn 40378 – 2 strany,
 - Výpisy z Katastra nehnuteľnosti, Výpisy z Listov vlastníctva č. 1135 a 2308 - informatívne výpisy vytvorené cez katastrálny portál dňa 12.07.2020 (aktualizácia dňa 09.07.2020), okres Pezinok, obec Pezinok, katastrálne územie Grinava - 4 strany,
 - Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 756/25 a 756/41 - vytvorená dňa 12.07.2020 cez katastrálny portál, okres Pezinok, obec Pezinok, katastrálne územie Grinava - 1 strana,
 - Kolaudačné rozhodnutie vydal odbor životného prostredia Okresného úradu v Pezinku dňa 31.05.1999, právoplatnosť nadobudlo 17.06.1999 – kópia prevzatá z prílohy poskytnutého Znaleckého posudku číslo 152/2014 - 2 strany,
 - Grafická schéma objektu pre účely ohodnotenia- 1 strana,
 - Fotodokumentácia - 1 strana.
- Spolu: 11 strán

Ing. Miroslav Tokár
V Bratislave, dňa 17.06.2020
Vybavuje: Dušan Dičér,
0259490131**Vec: Objednávka znaleckého posudku**

Naša značka: 40378

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 ocenenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:

LV č.	Katastr. odbor okr. úradu	Katastrálne územie	Obec
1135	Pezinok	Griňava	Pezinok

Stavby:

Súpisné číslo	Parcelné číslo	Popis stavby	LV č.
3522	756/25	prístavba predajne	1135
4913	756/34	výrob. hala	1135

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	RODA - SP spol. s r.o.
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

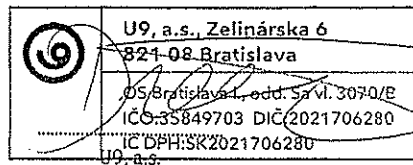
07.07.2020 o 10:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník 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“. V tomto prípade Vás žiadame o 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 do 7 kalendárnych dní odo dňa obhliadky na adresy zp@drazobnaspolocnost.sk a vyhotovenie a zaslanie

znaleckého posudku v 5 kópiách + CD (so znaleckým posudkom v súboroch word a hypo a príslušnou fotodokumentáciou). Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



v z. Dušan Dičér

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Pezinok
Obec: PEZINOK
Katastrálne územie: Grinava

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 12.07.2020
Čas vyhotovenia: 09:44:21

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1135

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby				Druh ch.n.	Umiest. stavby
Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby		
3522	756/ 25	1	prístavba predajne		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 3522 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2308.					
4913	756/ 34	1	výrob.hala		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 4913 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 955.					

Legenda:

Druh stavby:

1 - Priemyselná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel
miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 RODA-SP spol.s r.o.,

1 / 1

IČO :

PRÍLOHA VYKONÁVANÁ NA ZÁKLADE č. 1169/2020

Informatívna poznámka	Na stavbu súp.č. 3522 na parc.č. 756/25 a súp.č. 4913 na parc.č. 756/34 : Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31575951 podľa úveru č.29/004/07, č .1390/19857/2013 zo dňa 8.7.2013.
Obmedzujúca poznámka	Upovedomenie o zriadení exekučného záložného práva Ex 8/17 z 9.3.2017 v prospech oprávneného Jaroslav Veselský ELEKTROSLUŽBA, Myslenická 3175/92, Pezinok - JUDr. Pavol Holík, Exekútorský úrad Bratislava I, Záhradnícka 14 Podanie: P1 62/2017
Titul nadobudnutia	Žiadosť,dodatok č.2 k nájom.zml.č.4 2021 95
Titul nadobudnutia	Kúpa V 2093/04 -208/04
Titul nadobudnutia	Žiadosť o výmaz exekučných konaní v zmysle Uznesenia okresného súdu Trnava 25R/4/2012 -899 o reštrukturalizácii.
Titul nadobudnutia	Rozsudok 25Cbi/25/2012-75 z 13.11.2013, Uznesenie 21CoKR/1/2014 z 25.7.2014

Tituly nadobudnutia LV:

Žiadosť,GP,kolaud.rozh. -110/07

ČASŤ C: ĽARCHY

Por.č.:

Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Tatra banka, a.s. Bratislava, Hodžovo nám.3, IČO: 00 686 930 podľa V 1222/2015 z 17.6.2015

Rozhodnutie o zriadení záložného práva F12-357/2017-01, zn.: 514/2017/5/6-14 z 12.1.2017 v prospech Mesto Pezinok, Radničné nám.7, Pezinok Podanie: Z 118/2017

Rozhodnutie o zriadení záložného práva F12-357/2017-01, zn.: 514/2017/5/6-14 z 12.1.2017 v prospech Mesto Pezinok, Radničné nám.7, Pezinok Podanie: Z 118/2017

Rozhodnutie o zriadení záložného práva na zabezpečenie daňového nedoplatku č. F12-72/2019-12, 26732,26733/2019 právoplatné zo dňa: 22.8.2019 a vykonateľné dňa: 29.7.2019 v prospech Mesto Pezinok, Radničné nám. 7, 902 14 Pezinok. Podanie: Z 2492/2019.

Rozhodnutie o zriadení záložného práva na zabezpečenie daňového nedoplatku č. F12-72/2019-12, 26732,26733/2019 právoplatné zo dňa: 22.8.2019 a vykonateľné dňa: 29.7.2019 v prospech Mesto Pezinok, Radničné nám. 7, 902 14 Pezinok. Podanie: Z 2492/2019.

- 1 Zmluva o zriadení záložného práva na stavbu s.č.4913 postavená na par.č.756/34 a stavbu s.č.3522 postavenú na par.č.756/25 v prospech Dexia banka Slovensko a.s., Hodžova 11, Žilina, IČO: 31 575 951 podľa V 2203/2007 zo dňa 03.04.2009
- 1 Rozhodnutie o zriadení záložného práva č.103909592/2016 z 13.9.2016 v prospech Daňový úrad Trnava, Hlboká 8/1 Podanie: Z 3592/2016
- 1 Rozhodnutie o zriadení záložného práva č.100326724/2017 z 20.2.2017 v prospech Daňový úrad Trnava, Hlboká 8/1 Podanie: Z 1076/2017
- 1 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva Ex 8/17 z 18.4.2017 v prospech oprávneného Jaroslav Veselský ELEKTROSLUŽBA, Myslenická 3175/92, Pezinok - JUDr. Pavol Holík, Exekútorický úrad Bratislava I, Záhradnícka 14 Podanie: Z 1332/2017
- 1 Rozhodnutie o zriadení záložného práva č.101974689/2017 z 18.9.2017 a zákaz nakladať s predmetom záložného práva v prospech Daňový úrad Trnava, Hlboká 8/1 Podanie: Z 3110/2017
- 1 Rozhodnutie o zriadení záložného práva F12-32/2018-02, zn.: 2006/2018/32/ KluJa z 29.1.2018 v prospech Mesto Pezinok, Radničné nám.7, Pezinok Podanie: Z 369/2018
- 1 Rozhodnutie o zriadení záložného práva č.100814526/2018 z 24.4.2018 v prospech Daňový úrad Trnava, Hlboká 8/1 Podanie: Z 1703/2018
- 1 Rozhodnutie o zriadení záložného práva č.100976997/2018 z 17.5.2018 v prospech Daňový úrad Trnava, Hlboká 8/1 Podanie: Z 1791/2018

Iné údaje:

NA P.C.756/8,756/18 PRAVO NAJMU NA ZAKL.NAJ.ZML.C.42021/95 ZO DNA 30.5.95.VLASTNIK V LV C.955.

Poznámka:

Bez zápisu.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Pezinok
Obec: PEZINOK
Katastrálne územie: Grinava

Dátum vyhotovenia 12.07.2020
Čas vyhotovenia: 11:21:06

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2308

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
756/ 8	349	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	
756/ 25	170	zastavaná plocha a nádvorie	17		1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 756/ 25 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1135.						
756/ 41	791	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
3522	756/ 8	20	prevádz.budova		1

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel
miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 TECHNO GROUP spol. s r.o.,

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V 2383/2015 zo dňa 13.07.2015.

Tituly nadobudnutia LV:

Kúpna zmluva V 1260/2016 z 9.5.2016

Kúpna zmluva V 1260/2016 z 9.5.2016

Kúpna zmluva V 1260/2016 z 9.5.2016

ČASŤ C: ĎALŠIE

Por.č.:

Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Tatra banka, a.s. Bratislava, Hodžovo nám.3, IČO: 00 686 930 podľa V 1222/2015 z 17.6.2015

Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Tatra banka, a.s. Bratislava, Hodžovo nám.3, IČO: 00 686 930 podľa V 2192/2016 z 17.6.2016

Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Tatra banka, a.s. Bratislava, Hodžovo nám.3, IČO: 00 686 930 podľa V 2192/2016 z 17.6.2016

Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Tatra banka, a.s. Bratislava, Hodžovo nám.3, IČO: 00 686 930 podľa V 2192/2016 z 17.6.2016

Iné údaje:

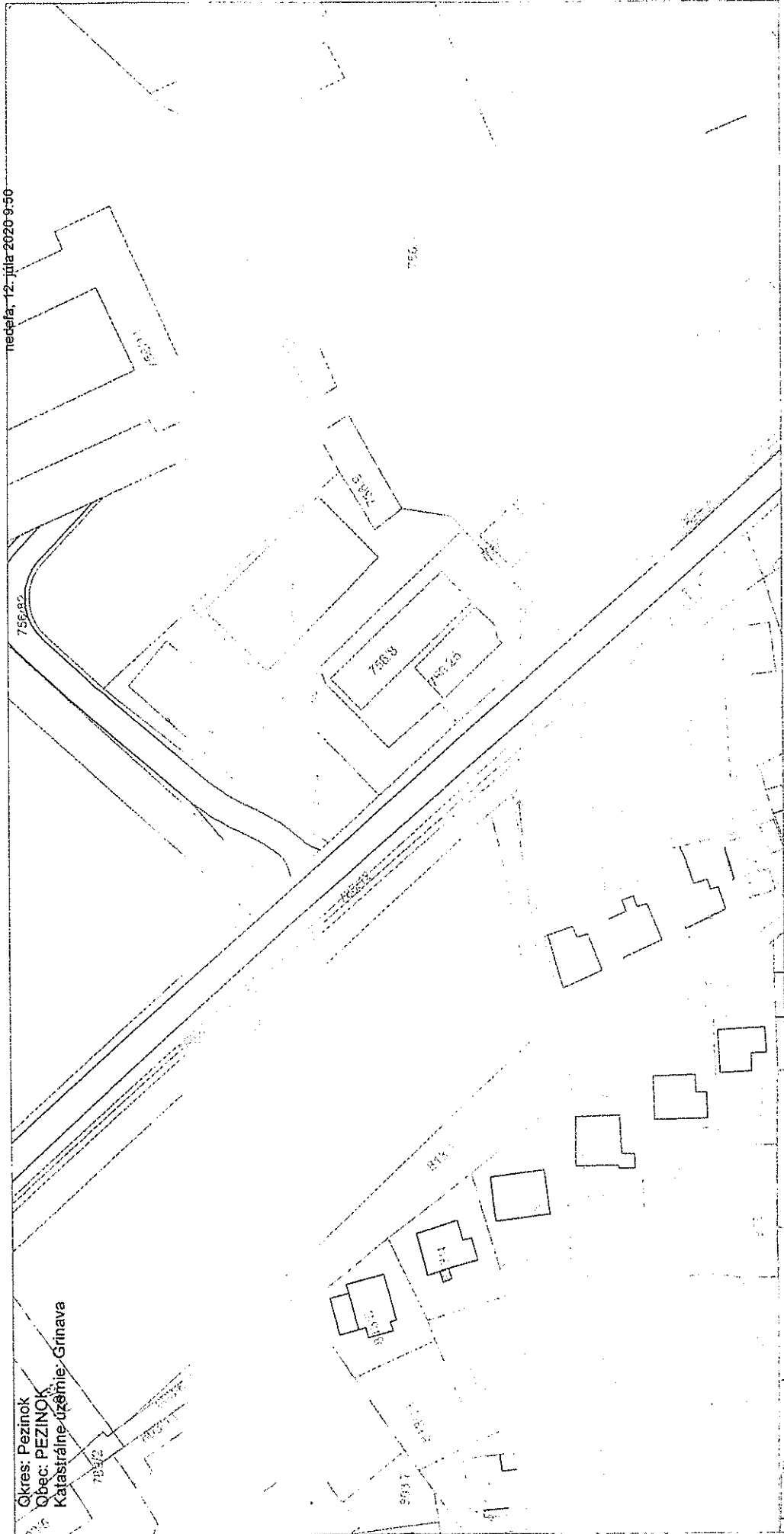
Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál



Okres: Pezinok
Obec: PEZINOK
Katastrálne územie: Grinava

SCALE 1 : 1 297



Peziňok, 31.5. 1999

126 1099

1000

Kolaudačné rozhodnutie je zároveň v zmysle § 82 ods.3 stavebného zákona osvedčením, že prevádzkareň - prístavba predajne elektriarstva - je spôsobilá prevádzky.

Odôvodnenie :

Stavebný úrad preskúmal návrh pri ústnom konaní spojenom s verejným posudzovaním, ktoré sa konalo dňa 1.1.1999. K uskutočnenej stavbe navrhovateľ predložil všetky potrebné východiskové podklady z kolaudácie. K užívaniu stavby sa kladne vyjadrili dotknuté orgány štátnej správy: OÚ Pezinok - odbor PO, SOU, IBP Bratislava. Ich stanoviska nie sú záporne ani protichodné.

V konaní bolo zistené, že stavba bola uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní a že boli dodržané podmienky uvedené v územnom rozhodnutí a v stavebnom povolení. Užívaním stavby nebude ohrozené zdravie a život osôb, ani životné prostredie. Zistené drobné nedostatky nebránia riadnemu a nerušenému užívaniu stavby a preto bolo užívanie stavby povolené ešte pred ich odstránením.

Poučenie :

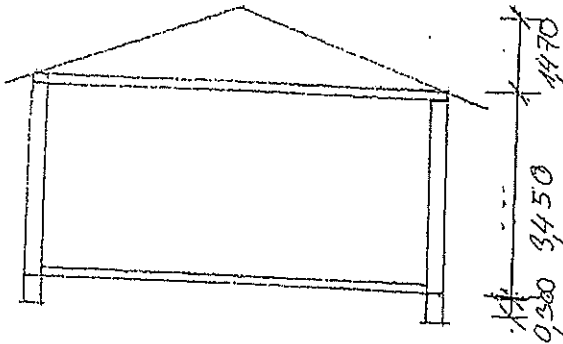
Protokolom o rozhodnutí sa možno odvolať do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na Krajský úrad Bratislava potom na Okresný úrad Pezinok, odbor životného prostredia, H.R.Štefánika 10, Pezinok.

Ing. Anna Súkenniková
za úradu odboru

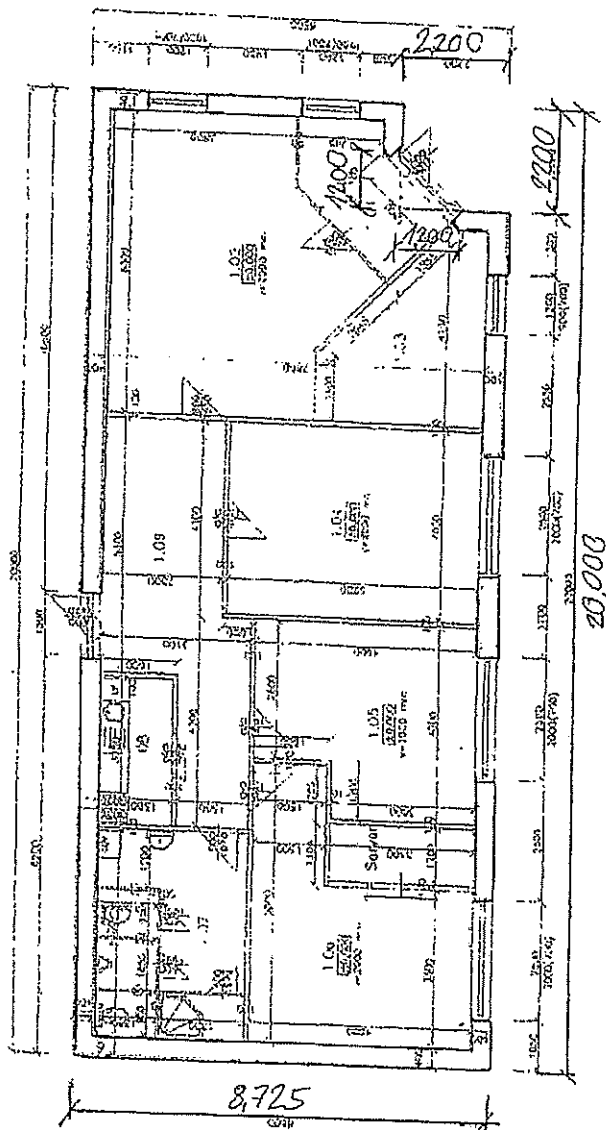
Doručí sa :

1. stavebník: PODA-SR s.r.o., Limbašská cesta 3, 902 03 Pezinok
2 x (1 x pre potrebu OÚ Pezinok-odp.katastrálny)
2. primátor mesta Pezinok

Pr. rez objektom



Pôdorys



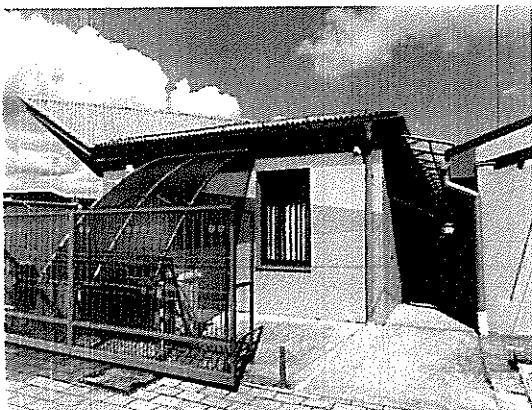
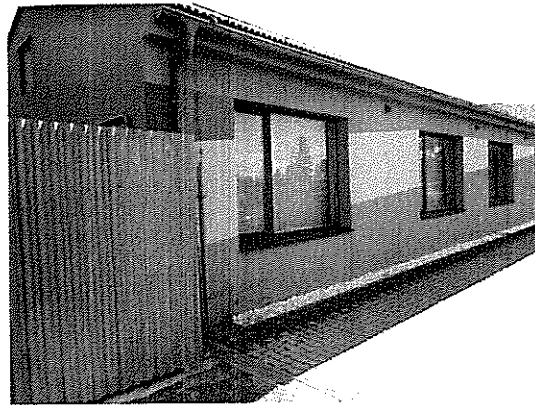
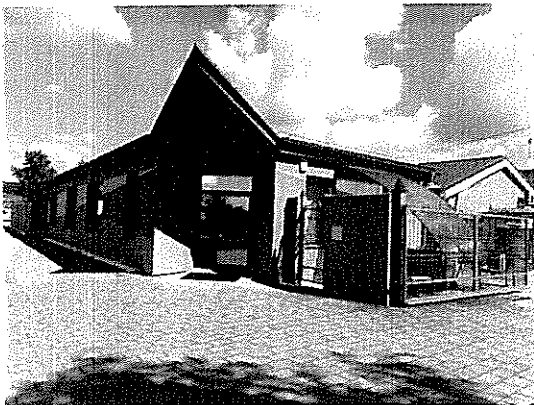
JOSA		MESTNOST		A-1	
POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV
POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV
POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV
POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV
POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV
POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV
POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV
POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV
POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV

LEGENDA MESTNOSTI :

POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV
POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV
POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV
POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV
POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV
POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV
POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV
POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV
POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV
POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV	POSLEDNÝ STAV

Prístavba predajne s.c. 3522 na p.c. 756/25
k.ú. Gurava

Fotodokumentácia prístavby predajne s.č. 3522 na p.č. 756/25,
výrobnej haly s.č. 4913 na p.č. 756/34, katastrálne územie Grinava



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 19/2020.

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

