

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

ZNALCKÝ POSUDOK **č. 20/2020**

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty Výrobnej haly súpisné číslo 4913 na parcele číslo 756/34, 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 Výrobnej haly súpisné číslo 4913 na parcele číslo 756/34, 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 nehnuteľností zo dňa 07.07.2020,
- Výpisy z Katastra nehnuteľností, Výpisy z Listov vlastníctva č. 1135 a 955 - 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 756/18 a 756/34 - vytvorená dňa 12.07.2020 cez katastrálny portál, okres Pezinok, obec Pezinok, katastrálne územie Grinava - príloha č. 3,
- Kolaudačné rozhodnutie vydalo Mesto Pezinok dňa 19.12.2007, právoplatnosť nadobudlo 17.01.2007 – kópia prevzatá z prílohy poskytnutého Znaleckého posudku číslo 152/2014 - príloha č. 4,
- Grafická schéma stavby 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 výrobnéj 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 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) 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 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. Porovnávací 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 Výrobná hala zo dňa 19.12.2007 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:

- Výrobná hala súpisné číslo 4913 na parcele číslo 756/34.

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 Výrobná hala s.č. 4913 na p.č. 756/34

POPIS STAVBY

Objekt **Výrobná hala** súpisné číslo 4913 leží na pozemku parcelné číslo 756/34, 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 parcelné číslo 756/18, ktorý je vrátane pozemku pod objektom vo vlastníctve Slovenský pozemkový fond, Búdkova 36, Bratislava, nájomca Vínohradnícko vinárske družstvo podielnikov Karpaty, Limbašská cesta 2, 902 03 Pezinok. Objekt je súčasťou uzatvoreného prevádzkového areálu spoločnosti RODA-SP spol. s r. o. a slúži ako výrobná hala.

Objekt je riešený ako jednopodlažný, prízemný, obdĺžnikového pôdorysu so sedlovou strechou. Do užívania bol daný na základe kolaudačného rozhodnutia v roku 2007. Napojený je na verejné inžinierske siete areálového rozvodu vody, kanalizácie a elektrickej energie. Dispozične pozostáva z ústredného halového priestoru a vstupnej vstavby s chodbou, WC, skladom a kanceláriou.

Základy objektu sú betónové monolitické pásové, doplnené pätkami pod stĺpovými konštrukciami s vodorovnou hydroizoláciou proti zemnej vlhkosti, podmurovka je z betónových tvárnic, zvislé nosné konštrukcie sú oceľové stĺpové s výplňovým murivom, strešná konštrukcia je oceľová väzníková, krytina strechy z pozinkovaného trapézového plechu, klampiarskej konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, úplné, okenné parapety z keramickej dlažby, úpravy vonkajších povrchov pozostávajú z materiálov na báze umelých látok, vnútorné omietky stien sú s povrchom vápenným hladkým, vnútorné keramické obklady sú z keramických dlaždíc len v častiach objektu z prevádzkových dôvodov, vstupné dvere a brány do objektu sú oceľovo hliníkové, okná objektu sú hliníkové prevažne neotváracie s izolačným zakalením, interiérové dvere objektu sú prevažne hliníkové alebo hladké, otváracie, podlahy objektu vo výrobnom centrálnom priestore majú betónový poter, v administratívno sociálnej vstavbe je keramická dlažba, vykurovanie objektu je ústredné teplovodné, v halovom priestore sálavé, v administratívno sociálnej vstavbe sú panelové vykurovacie telesá, zdroj tepla sa nachádza vo vedľajšom objekte, ktorý nie je predmetom ohodnotenia. V objekte sú rozvody pitnej, úžitkovej a požiarnej vody, kanalizácie, svetelnej a motorickej elektroinštalácie, vyhotovený je bleskozvod. Sociálne zázemie obsahuje kombizáchod a keramické umývadlo s pákovou vodovodnou batériou. V centrálnom výrobnom priestore sa nachádza keramické umývadlo s pákovou vodovodnou batériou.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Oz: 36,120*19,565*0,25	176,67
Ov: 36,120*11,840*5,200+36,120*7,725*3,500	3 200,43
Ot: 36,120*11,840*1,300/2+36,120*7,725*1,70/2	515,15
Obstavaný priestor stavby celkom	3 892,25

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 1\,530 / 30,1260 = 50,79 \text{ €/m}^3$
 Koeficient konštrukcie: $k_k = 0,948 \text{ (kovová)}$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	36,120*19,565	706,69	Repr.	$(36,120*11,840*5,200+36,120*7,725*3,500)/706,69$	4,528

Priemerná zastavaná plocha: $(706,69) / 1 = 706,69 \text{ m}^2$
 Priemerná výška podlaží: $(706,69 * 4,5288) / (706,69) = 4,53 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 706,69) = 0,9540$
 Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 4,53) = 1,1947$

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	9,00	1,00	9,00	10,45
2	Zvislé konštrukcie	20,00	1,00	20,00	23,24
3	Stropy	8,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	11,61
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,48
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,80	0,80	0,93
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,80	5,60	6,50
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	1,00	4,00	4,65
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,10	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,20	0,60	0,70
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,32
13	Okná	5,00	1,30	6,50	7,55
14	Povrchy podláh	5,00	0,80	4,00	4,65
15	Vykurovanie	1,00	1,50	1,50	1,74
16	Elektroinštalácia	8,00	1,00	8,00	9,29
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,16
18	Vnútorný vodovod	1,00	0,80	0,80	0,93

19	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,80	0,80	0,93
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,50	0,50	0,58
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,50	1,00	1,16
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	7,00	1,00	7,00	8,13
	Spolu	100,00		86,10	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 86,10 / 100 = 0,8610$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,618$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$
 Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_K * k_M$ [€/m³]
 $VH = 50,79 \text{ €/m}^3 * 2,618 * 0,8610 * 0,9540 * 1,1947 * 0,948 * 1,02$
 $VH = 126,1731 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Výrobná hala s.č. 4913 na p.č. 756/34	2007	13	67	80	16,25	83,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$126,1731 \text{ €/m}^3 * 3892,25 \text{ m}^3$	491 097,25
Technická hodnota	$83,75 \% \text{ z } 491 097,25 \text{ €}$	411 293,95

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocovaná stavba súpisné číslo 4913 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. 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 „výrobná hala s.č. 4913“ je postavený na pozemku p.č. 756/34 vo vlastníctve iného vlastníka (SLOVENSKÝ POZEMKOVÝ FOND BRATISLAVA, BUDKOVA 36, SK), nájomca Vinohradnícko vinárske družstvo podielnikov Karpaty, Limbašská cesta 2, Pezinok, PSČ 90203, SK. Prístup k objektu „výrobná hala s.č. 4913“ je po pozemku p.č. 756/18 vo vlastníctve iného vlastníka (SLOVENSKÝ POZEMKOVÝ FOND

BRATISLAVA, BUDKOVA 36, SK), nájomca Vinohradnícko vinárske družstvo podielnikov Karpaty, Limbašská cesta 2, Pezinok, PSČ 90203, SK evidovaný na LV 955.

b) analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť je využívaná pre výrobné účely prevažne v oblasti kovovýroby a bránových systémov. Objekt je súčasťou uzatvoreného prevádzkového areálu, napojený na verejné inžinierske siete v rámci areálu. Ohodnocovaná nehnuteľnosť je plne vybavená príslušným technologickým zázemím. Vzhľadom na veľkosť podlahových plôch, ako aj dostatok manipulačného priestoru je možné objekt v budúcnosti využiť aj pre iné výrobné aj skladovacie účely, prípadne v logistickom priemysle s primeraným administratívnym zabezpečením.

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 nehnuteľností 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 0,37.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,37

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,370 + 0,740)	1,110
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,740
III. trieda	Priemerný koeficient	0,370
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,204
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,370 - 0,333)	0,037

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.	0,204	13	2,65
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,204	30	6,12
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,740	8	5,92
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,370	7	2,59
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,370	6	2,22
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,370	10	3,70
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,740	9	6,66
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,740	6	4,44
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,370	5	1,85
10	Konfigurácia terénu				

	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,110	6	6,66
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,740	7	5,18
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,740	7	5,18
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.	0,740	10	7,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,204	8	1,63
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,740	9	6,66
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnúť. bez zmeny	III.	0,370	8	2,96
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,037	7	0,26
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,204	4	0,82
19	Názor znalca problematická nehnuteľnosť	IV.	0,204	20	4,08
	Spolu			180	76,98

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 76,98 / 180$	0,428
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 411\,293,95 \text{ €} * 0,428$	176 033,81 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Ohodnocovaná nehnuteľnosť je využívaná pre výrobné účely. Nehnuteľnosť je prístupná z verejného priestranstva cez pozemok vo vlastníctve iného vlastníka. Objekt je súčasťou uzatvoreného prevádzkového areálu, napojený na verejnú inžiniersku sieť v rámci areálu.

Ohodnocovaná stavba je vybavená príslušným technologickým zázemím. Vzhľadom na veľkosť podlahových plôch ako aj dostatočného manipulačného priestoru je možné objekt do budúcnosti využiť aj pre iné výrobné účely resp. pre skladovacie účely, prípadne v logistickom priemysle s primeraným administratívnym zabezpečením.

Z hľadiska metodiky ohodnocovania uvažujem využitie objektu pre výrobné, skladovacie prípadne logistické aktivity v kombinácii so súvisiacimi administratívnymi priestormi. Miera rizika je v konkrétnom prípade uvažovaná na úrovni 6,0% z dôvodu vyššej pravdepodobnosti nemožnosti plnohodnotného užívania nehnuteľností pre dlhodobý podnikateľský zámer z dôvodu nevyporiadanych 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 na interné účely vlastníka nehnuteľnosti v oblasti kovovýroby a bránových systémov. Z dôvodu nedostatočných resp. nepredložených podkladov, hrubý výnos uvažujem na základe objektivizácie dosiahnuteľných prenájmov v danej lokalite.

Využitelnú plochu Výrobnej haly uvažujem v odporúčanej hodnote 0,85 z celkovej zastavanej plochy objektu. Pre potreby výpočtu hrubého výnosu objektu sú uvažované nasledovné nájom bez DPH s predpokladom ich dosahovania v predpokladanej dobe trvania nájmu nasledovne:

Skladovacie (výrobné) priestory: 3,0 €/m² (t.j. $3,0 \cdot 1,2 \cdot 12 = 43,2$ €/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]
Výrobná hala s.č. 4913 na cudzom pozemku p.č. 756/34	$36,120 \cdot 19,565 \cdot 0,85$	600,68	m ²	43,20	25 949,38

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 nehnuteľnosti, vecné poistenie, poistenie zákonnej zodpovednosti, náklady na vedľajšie objekty, čistenie chodníkov a iné): odporúčaná hodnota je v rozmedzí 16% - 22% z hrubého výnosu. Vzhľadom na nedostatočné podklady s prihliadnutím na osobitné platenie nákladov za spotrebované energie, stanovujem prevádzkové náklady v súvislosti s prenájomom nehnuteľností v celkovej výške 16% 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	16,00 % z 25 949,38	4 151,90
Náklady na údržbu		
Náklady na údržbu	0,50 % z (491 097,25 * 1,2)	2 946,58
Správne náklady		
Správne náklady	6000	6 000,00
Nájom pozemkov		
Podiel pozemku na výnose	2000	2 000,00
Náklady spolu:		15 098,48

Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	10% z 25 949,38	2 594,94

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
25 949,38	15 098,48	2 594,94	8 255,96

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:	10 r.
Základná úroková sadzba ECB:	i = 0,01 %/rok
Miera rizika:	r = 6,00 %/rok
Zaťaženie daňou z príjmu:	d = 1,70 %/rok
Úroková miera:	u = 0,01 + 6,00 + 1,70 = 7,71 %/rok
Kapitalizačný úrokomer:	k = 7,71 / 100 = 0,0771

Likvidačná hodnota

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		176 033,81
Likvidačné náklady:		
Náklady spojené s likvidáciou	0,10 % z 176 033,81 €	176,03
Likvidačná hodnota:		175 857,78

Výnosová hodnota

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

$$HV = 8\,255,96 \cdot \frac{(1+0,0771)^{10} - 1}{(1+0,0771)^{10} \cdot 0,0771} + \frac{175\,857,78}{(1+0,0771)^{10}}$$

$$HV = 56\,130,17 + 83\,676,08 = 139\,806,25 \text{ €}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH):	411 293,95 €
Výnosová hodnota (HV):	139 806,25 €

Určenie váh podľa ÚSI:
Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| \cdot 100 = \left| \frac{411\,293,95 - 139\,806,25}{139\,806,25} \right| \cdot 100 = 194,19\%$$

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

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

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

$$V\dot{S}H_s = \frac{(11 \cdot 139\,806,25) + (1 \cdot 411\,293,95)}{11 + 1} = 162\,430,23 \text{ €}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	176 033,81
Kombinovaná metóda	162 430,23

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

VŠH stavieb = 176 033,81 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci 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 rozpisaná v rekapitulácii.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	176 033,81
Výrobná hala s.č. 4913 na p.č. 756/34	176 033,81
Všeobecná hodnota celkom	176 000,00
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	

Slovom: Jedenstosedemdesiatšesťtisíc Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nehnuteľnosť je prístupná z verejného priestranstva cez pozemok iného vlastníka, objekt je súčasťou uzatvoreného prevádzkového areálu, napojený je na verejné inžinierskej siete 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 objektu na verejné inžinierskej siete. 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 nehnuteľností, Výpisy z Listov vlastníctva č. 1135 a 955 - 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 756/18 a 756/34 - vytvorená dňa 12.07.2020 cez katastrálny portál, okres Pezinok, obec Pezinok, katastrálne územie Grinava - 1 strana,
 - Kolaudačné rozhodnutie vydalo Mesto Pezinok dňa 19.12.2007, právoplatnosť nadobudlo 17.01.2007 – 2 strany,
 - Grafická schéma stavby pre účely ohodnotenia - 1 strana,
 - Fotodokumentácia - 1 strana.
- Spolu: 11 strán

Ing. Miroslav Tokár
[redacted]
[redacted]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:	[redacted]
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	[redacted]

Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

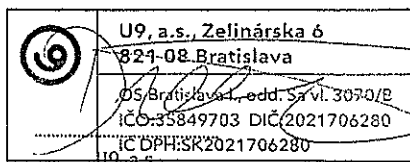
07.07.2020 o 10:00 hod.

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

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Pezinok

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: PEZINOK

Dátum vyhotovenia 12.07.2020

Katastrálne územie: Grinava

Čas vyhotovenia: 09:44:21

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1135

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby					
Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. 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., [REDAKOVANÉ]	1 / 1
IČO :		

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 25Ch/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

Okres: Pezinok

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: PEZINOK

Dátum vyhotovenia 12.07.2020

Katastrálne územie: Grinava

Čas vyhotovenia: 11:25:03

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 955

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/ 34	709	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 756/ 34 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1135.

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Ostatné parcely nevyžiadané

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 SLOVENSKÝ POZEMKOVÝ FOND BRATISLAVA, [redacted]

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia Zámenná zml.č.4Z 013801 V 3430/01

Titul nadobudnutia Del'bová zml.

Účastník právneho vzťahu: Nájomca

4 Vinohradnícko vinárske družstvo podielnikov Karpaty, [redacted]

/

IČO :

Tituly nadobudnutia LV:

Geom.plán č.11854278-20/97

Rozhodnutie X 17/97

Delim.protokol č.256/31-2002

ZIADOST O ZAPIS

ZIAD. O ZAPIS,GP C.11834374-16/96

GP C.11834374-114/95

Bezodpl.prevod V 2985/03 -19/04

Zml.o bezodplat. prevode V 3210/03 -51/04

Žiadosť- GP -224/04

Žiadosť -68/06

Žiadosť,hlásenka zmien,GP č.z.115/98 -27/2000

GP č.16/09

GP č.11/2015

Nájomná zmluva č.4-2593/05 s platnosťou od 1.1.2005 do 31.10.2019 na parc.č. reg'E' 1414,1416,1967,1969,1970,2055,2337,2445,2447,2448,2449

Nájomná zmluva č.4-2593/05 s platnosťou od 1.1.2005 do 31.10.2019 na parc.č. reg'E' 1414,1416,1967,1969,1970,2055,2337,2445,2447,2448,2449

Nájomná zmluva č.4-2593/05 s platnosťou od 1.1.2005 do 31.10.2019 na parc.č. reg'E' 1414,1416,1967,1969,1970,2055,2337,2445,2447,2448,2449

Nájomná zmluva č.4-2593/05 s platnosťou od 1.1.2005 do 31.10.2019 na parc.č. reg'E' 1414,1416,1967,1969,1970,2055,2337,2445,2447,2448,2449

Nájomná zmluva č.4-2593/05 s platnosťou od 1.1.2005 do 31.10.2019 na parc.č. reg'E' 1414,1416,1967,1969,1970,2055,2337,2445,2447,2448,2449

Nájomná zmluva č.4-2593/05 s platnosťou od 1.1.2005 do 31.10.2019 na parc.č. reg'E'

1414,1416,1967,1969,1970,2055,2337,2445,2447,2448,2449

Nájomná zmluva č.4-2593/05 s platnosťou od 1.1.2005 do 31.10.2019 na parc.č. reg'E'

1414,1416,1967,1969,1970,2055,2337,2445,2447,2448,2449

Nájomná zmluva č.4-2593/05 s platnosťou od 1.1.2005 do 31.10.2019 na parc.č. reg'E'

1414,1416,1967,1969,1970,2055,2337,2445,2447,2448,2449

Nájomná zmluva č.4-2593/05 s platnosťou od 1.1.2005 do 31.10.2019 na parc.č. reg'E'

1414,1416,1967,1969,1970,2055,2337,2445,2447,2448,2449

Nájomná zmluva č.4-2593/05 s platnosťou od 1.1.2005 do 31.10.2019 na parc.č. reg'E'

1414,1416,1967,1969,1970,2055,2337,2445,2447,2448,2449

Nájomná zmluva č.4-2593/05 s platnosťou od 1.1.2005 do 31.10.2019 na parc.č. reg'E'

1414,1416,1967,1969,1970,2055,2337,2445,2447,2448,2449

ČASŤ C: ĎARCHY

Por.č.:

Na par.č.1349,1347/1,1346,2529 -E'-pozemky,nachádzajúce sa mimo zastavaného územia obce- zriaďuje sa vecné bremeno časovo neobmedzené,pre uloženie potrubia v prospech Západosl.vodár.a kanalizácii š.p.Bratislava,IČO:00156779- podľa a V 1711/02 zo dňa 15.8.2002

Iné údaje:

Oddelenie parcel registra EKN hranicou intravilánu pre účely ROEP, R 133/2010 .

Oddelenie parcel registra EKN hranicou intravilánu pre účely ROEP, R 133/2010 .

Oddelenie parcel registra EKN hranicou intravilánu pre účely ROEP, R 133/2010 .

Zápis geometrického plánu č.50/2006 na oddelenie pozemkov

Zápis geometrického plánu č.50/2006 na oddelenie pozemkov

1 Oddelenie parcel registra EKN hranicou intravilánu pre účely ROEP, R 133/2010 .

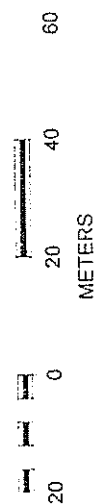
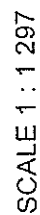
1 Oprávnenie z predkupného práva spočívajúce v práve predávajúceho Slovenská republika zastúpená Slovenským pozemkovým fondom, Búdková 36, Bratislava, kúpiť pozemky parc.č.756/31 a 756/35 podľa V 5075/2015 z 17.12.2015

1 Oprávnenie z predkupného práva spočívajúce v práve predávajúceho Slovenská republika zastúpená Slovenským pozemkovým fondom kúpiť pozemky p.č. 756/21 a 756/26 podľa V 5493/2016 zo dňa 31.01.2017.

Poznámka:

Bez zápisu.

Vysvetlenie: údaje v ČASTI C: ĎARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.



Mesto Pezinok

Radničné nám. č. 7, 902 14 Pezinok
stavebný úrad

Pezinku dňa 19.12.2005
č. 5/83- Kol/6374-27667/2006

Toto rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť
dňa 17. 1. 2006

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE



stavitel: RODA – SP, spol. s r.o., [redacted]

podal dňa 9.10.2005 na Mesto Pezinok návrh na kolaudáciu stavby: Výrobná hala, Limbašská cesta 4, Pezinok (parc. č. 756/34, v kat. území: Grinava).

Pre stavbu bolo vydané Mestom Pezinok stavebné povolenie pod č. 5/45-SP/541-6617/2004 zo 23.11.2004.

Mesto Pezinok, ako príslušný stavebný úrad v zmysle § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o zriadnutí a stavebnom poriadku (ďalej len stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, preskúmaním Vášho návrhu a na základe ústneho konania spojeného s miestnym zisťovaním dňa 23. 11. 2006 podľa § 82 a § 81 ods. 4 stavebného zákona

povoľuje užívanie

stavby: Výrobná hala, Limbašská cesta 4, Pezinok

č. č.: 756/34

k. ú.: Grinava

stavba obsahuje:

zemie – výrobná hala – kancelária a soc. zázemie.

stanoviská a podmienky dotknutých orgánov štátnej správy:

Inspektorát práce Bratislava – č. 7390/11/2006-2.2/Ing.Mk zo dňa 23.11.2006 – nezistil nedostatky a súhlasí s vydaním kolaudačného rozhodnutia na užívanie stavby.

OR Hasičského a záchranného zboru v Pezinku - Zn. ORHZ – 1703/OPP-2006 zo dňa 23. 11. 2006 – k vydaniu kolaudačného rozhodnutia z hľadiska požiadaviek požiarnej bezpečnosti nemáme pripomienky.

RÚVZ Bratislava – zn. RÚVZ/51-16745/2006 zo dňa 27.11.2006 – súhlasí sa s návrhom na kolaudačné konanie stavby.

užívanie stavby stavebný úrad určuje podľa § 82 ods. 2 stav. zákona tieto podmienky:

stavba je schopná užívania pre účely : výrobnéj haly.

miestnom zisťovaní boli vo vybudovanej stavbe zistené tieto nedostatky: bez závad.

Kolaudačné rozhodnutie je zároveň v zmysle § 82 ods. 4 stavebného zákona osvedčením, prevádzkareň je spôsobilá prevádzky.

Odôvodnenie:

Stavba bola uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní a boli dodržané podmienky územného a stavebného povolenia.

Užívanie stavby nehrozí zdraviu ani životu osôb, ani životné prostredie.

Poučenie:

Podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia na Krajský stavebný úrad v Bratislave, prostredníctvom Mesta Pezinok. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.



Oliver Solga
Mgr. Oliver Solga
primátor mesta

Podľa knihy na osvedčovanie listín z 2/11/2007
osvedčujem, že táto fotokópia (edity) súhlasí
s predloženým originálom (prevzatou fotokópiou
opisom). Fotokópia (edity) obsahuje listov
..... strán.

07. 02. 2007

v Pezinoku

dňa

Oliver Solga
poverený pracovník



LEN PRE POUŽITIE V SR

Doručil sa:

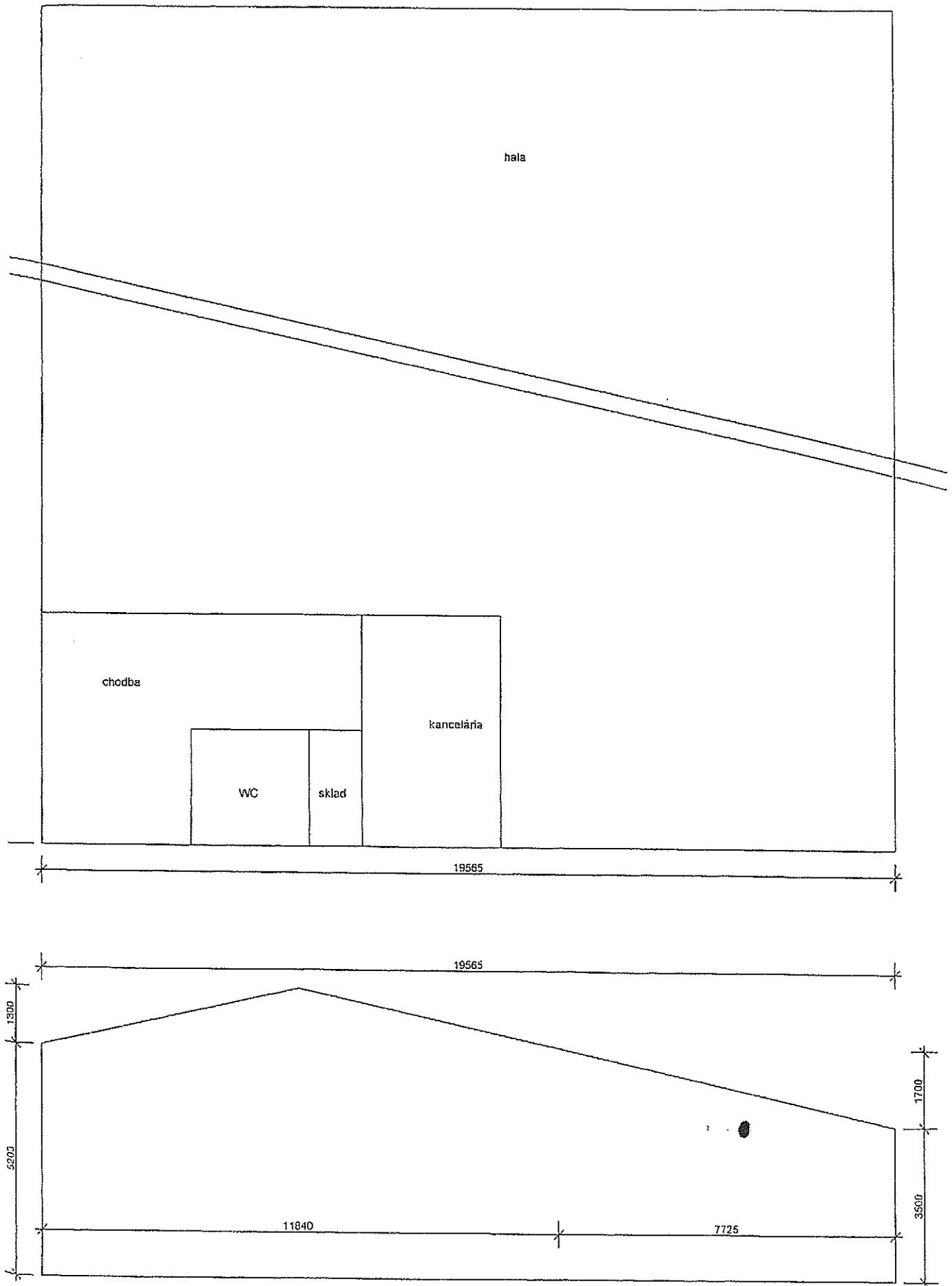
1. Navrhovateľ : RODA – SP, spol. s r.o., 1x pre kataster)

Na vedomie:

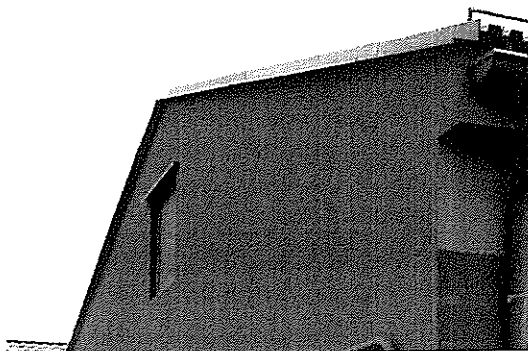
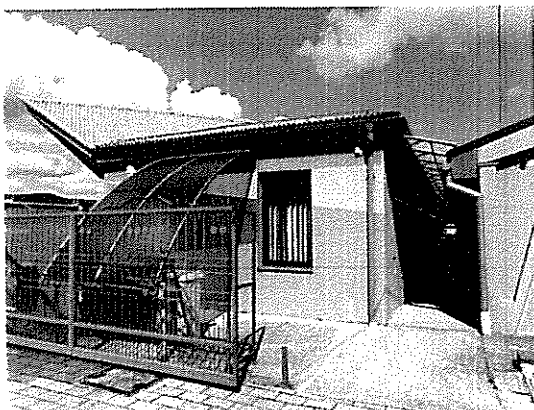
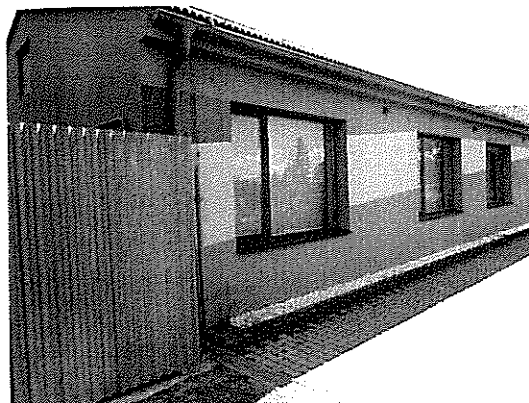
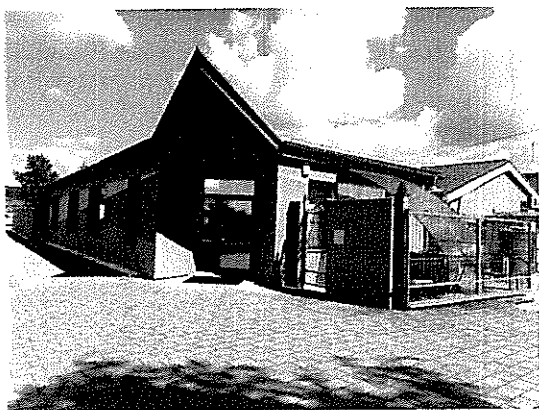
1. primátor mesta Pezinok

Vybavuje : Ing. Barkáčová

Zameranie skutočného stavu pre účely ZP
Výrobná hala súpisné číslo 4913 na parc. KN č. 756/34, k.ú. Grinava



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 20/2020.

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

