

Znalec:

Ing. Marta Kalinová

znalec v odbore: Stavebníctvo 37 00 00,
odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo 915694
Majerský rad 42, 96301 Krupina
tel: 0948 194 295
e-mail: marta.kalinova.znalec@gmail.com

Zadávateľ:

auctio s.r.o, Kmeťkova 30, 949 01 Nitra
IČO: 36765121, DIČ: 20220362452, IČ DPH: SK20220362452, zapísaná v
Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, Oddiel: Sro, Vložka č.:19773/N

Číslo spisu /objednávky:

79/2022, písomná objednávka z dňa 25.3.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 79/2022

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nebytovej budovy - novej kotolne súp.č. 40 na parc.č. C-KN 8029/2 a komína súp.č. 40 na parc.č. C-KN 8029/3, k.ú. Nitra spolu s príslušenstvom a pozemkov parc.č. C-KN 8029/2, 8029/3, 8029/44 a 8029/46, k.ú. Nitra, zapísané na liste vlastníctva 7427 a pozemkov parc.č. C-KN 8011/10, 8026, 8027 a 8029/31, k.ú. Nitra zapísané na liste vlastníctva 6350, obec Nitra, okres Nitra; pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 36 (11)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4 exempláre + 1 CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 25.03.2022 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu **nebytovej budovy - novej kotolne súp.č. 40 na parc.č. C-KN 8029/2 a komína súp.č. 40 na parc.č. C-KN 8029/3, k.ú. Nitra spolu s príslušenstvom a pozemkov parc.č. C-KN 8029/2, 8029/3, 8029/44 a 8029/46, k.ú. Nitra, zapísané na liste vlastníctva 7427 a pozemkov parc.č. C-KN 8011/10, 8026, 8027 a 8029/31, k.ú. Nitra zapísané na liste vlastníctva 6350, obec Nitra, okres Nitra.**

2. Účel znaleckého posudku:

Účel vykonania dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu, dátum obhliadky) 20.04.2022

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

20.04.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 25.03.2022, vydal auctio, s.r.o, Kmeťkova 30, Bratislava
- Znalecký posudok č. 369/2021, vypracoval Ing. Peter Villant z dňa 16.11.2021
- Znalecký posudok č. 113/2011, vypracoval Ing. Ľuboš Fuska z dňa 27.07.2011
- Kolaudačné rozhodnutie na povolenie užívania stavby kotolne ČSAD Nitra, vydané MNV OÚPA v Nitre z dňa 12.11.1990

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7427, k.ú. Nitra zo dňa 19.04.2022, vytvorený cez katastrálny portál www.katasterportal.sk
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6350, k.ú. Nitra zo dňa 19.04.2022, vytvorený cez katastrálny portál www.katasterportal.sk
- Kópia z katastrálnej mapy na parc.č. 8029/2, 8029/3, 8029/44 a 8029/46, 8011/10, 8026, 8027 a 8029/31, k.ú. Nitra zo dňa 19.04.2022, vytvorená cez katastrálny portál www.skgeodesy.sk
- Zameranie a náčrt skutkového stavu z dňa 21.3.2022
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.218/2018 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení
- Zákon č. 527/2002 Z. z. Zákon o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) 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

- Miloslav Ilavský a kol. - Ohodnocovanie nehnuteľnosti, Vydavateľstvo Mlpress v Bratislave, 2012 ISBN 978-80-971021-0-4

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

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.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota stavieb (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Opotrebenia stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby.

Stavby- je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia/ohodnotenia.

Zostatková životnosť stavby (T) - predpokladaná doba ďalej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

Rozpočtový ukazovateľ (RU) - rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom alebo stanovená tvorbou rozpočtového ukazovateľa na mernú jednotku hodnoteného objektu podľa katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Výber porovnateľného objektu (rozpočtového ukazovateľa) sa vykoná podľa zatriedenia hodnoteného objektu do číselníka príslušnej klasifikácie stavieb, na základe ktorej bol použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov zostavený. Hodnota základných rozpočtových ukazovateľov na mernú jednotku stavebného objektu, ktorý nie je uvedený v katalógoch určených ministerstvom, môže byť vytvorená cenovou kalkuláciou (ponukovým rozpočtom) alebo na základe nákladov na obstaranie.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre IV.Q 2021.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Podľa vyhlášky sa všeobecná hodnota stavieb stanoví porovnávacou metódou, kombinovanou metódou, výnosovou metódou alebo metódou polohovej diferenciacie.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Na stanovenie hodnoty stavieb a pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciacie. Pre použitie porovnávej či kombinovanej resp. výnosovej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov nie je dostatok preskúmateľných podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti. V prílohe posudku sú pre porovnanie ponuky realitných kancelárií na podobné nehnuteľnosti v širšom okolí, avšak vzhľadom na ich nejasnú povahu, nemožnosť rozdelenia ceny za dom a pozemok a rôzny neporovnateľný obsah inzerátov, tieto neboli použité ako podklad pre porovnávaciu metódu, ale slúžia len pre informáciu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je stanovený podľa štatistických údajov vydaných Štatistickým úradom SR, aktuálnych ku dňu ohodnotenia.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 7427 a 6350 v k.ú. Nitra. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva 7427, k.ú. Nitra:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č. 8011/1 ostatná plocha o výmere 441 m²

parc.č. 8029/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 623 m²

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 40 evidovanej na pozemku parcelné číslo 8029/2

parc.č. 8029/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 196 m²

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 40 evidovanej na pozemku parcelné číslo 8029/3

parc.č. 8029/44 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1160 m²

parc.č. 8029/46 ostatná plocha o výmere 336m²

Legenda: Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Pozemok, na ktorom je dvor

Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie

Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Nová kotolňa, súp.č. 40, parc.č. 8029/2

Komín, súp.č. 40, parc.č. 8029/3

Legenda: Budova železníc a dráh, Stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci:

Por.č.1: Kiš Peter r. Kiš, Bazovského 6, Nitra, PSČ 949 11, SR, Dátum narodenia: 15.03.1972, spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva, V 7105/12-4012/12

Kúpna zmluva V 702/16 - 1083/16 ("C" parc.č. 8011/1)

Iné údaje: P 66/2020-382/20

Z 1833/20 - 1312/20

P 1587/21 - 5902/21

Z 11889/21 - 6113/21

Z 11890/21 - 6114/21

P 1708/21 - 6571/21

P 253/22 - 1102/22

Poznámka: Upovedomenie o začatí exekúcie EX 4453/2003-10 zriadením exekučného záložného práva na nehnut. registra "C" parc.č.8029/46, 8029/44, 8029/3 spolu s komínom s.č.40, parc.č.8029/2 spolu s novou kotolňou s.č.40 (EÚ Nové Zámky - JUDr. Jozef Ivančík) v prospech oprávneného Slovenská konsolidačná a.s. Bratislava, podľa P 627/14 - 1642/14

Upovedomenie o začatí exekúcie EX 4454/2003-5 zriadením exekučného záložného práva na nehnut. registra "C" parc.č.8029/46, 8029/44, 8029/3 spolu s komínom s.č.40, parc.č.8029/2 spolu s novou kotolňou s.č.40 (EÚ Nové Zámky - JUDr. Jozef Ivančík) v prospech oprávneného Slovenská konsolidačná a.s. Bratislava, podľa P 628/14 - 1643/14

Upovedomenie o začatí exekúcie EX 41/2014-11 zriadením exekučného záložného práva na nehnut. registra "C" parc.č.8029/46, 8029/44, 8029/3 spolu s komínom s.č.40, parc.č.8029/2 spolu s novou kotolňou s.č.40 (EÚ Nové Zámky - JUDr. Jozef Ivančík) v prospech oprávneného Slovenská konsolidačná a.s. Bratislava, podľa P 956/14 - 2650/14

Upovedomenie 163EX 2358/17 o zriadení exekučného záložného práva na nehnut. registra "C" parc.č.8011/1, 8029/2, 8029/3, 8029/44, 8029/46, nová kotolňa s.č.40 na parc.č.8029/2 a komín s.č.40 na parc.č.8029/3 (EÚ Levica - JUDr. Iveta Ailerová) v prospech oprávneného MESTO NITRA (IČO: 308 307), podľa P 765/18 - 3506/18
Začatie výkonu záložného práva veriteľa Vreal, s.r.o., Azúrová 1070/21, 010 03 Žilina (IČO: 46 475 982) zavkladované pod V 7106/12 formou predaja zálohu na dobrovoľnej dražbe nehnut. stavby: nová kotolňa s.č.40 na parc.č.8029/2 a komín s.č.40 na parc.č.8029/3, parcely registra "C" parc.č.8029/2, 8029/3, 8029/44, 8029/46, podľa P 1014/19 - 4630/19, P 1031/19 - 4651/19

Poznamenáva sa vyhlásenie konkurzu úpadcu PE-ER cars s.r.o. Uznesením Okresného súdu Nitra sp.zn.31K/5/2020, ktorým bol ustanovený správca LawService Recovery, k.s. a zapísanie nehnuteľností registra C KN parc.č.8029/2, 8029/3, 8029/44, 8029/46, nová kotolňa s.č.40 na parc.č.8029/2 a komín s.č.40 na parc.č.8029/3, v podiele 1/1 do súpisu oddelenej podstaty zabezpečeného veriteľa Vreal, s.r.o., podľa P 1297/21 - 4553/21

C. Ťarchy:

Por.č. 1: Vecné bremeno spočívajúce v práve uloženia inžinierskych sietí cez nehnuteľnosť registra "C" - parc.č.8029/44 v prospech vlastníka nehnuteľností registra "C" - parc.č.8029/1, 8029/37, 8034 v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č.233/2011 podľa V 7105/12-4012/12 3 z 4 Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Záložné právo v prospech Vreal, s.r.o., Azúrová 1070/21, 010 03 Žilina (IČO: 46 475 982) podľa V 7106/12 zo dňa 18.1.2013 na nehn.:CKN p.č.8029/46,8029/44,8029/3 spolu s komínom s.č.40,p.č.8029/2 spolu s novou kotolňou s.č. 40 -204/13, zmluva o postúpení pohľadávky Z 7512/19, Z 7755/19 - 4505/19

Vecné bremeno v rozsahu § 66 ods.1 písm.a) zákona č.351/2011 Z.z. na nehnuteľnosť registra "C" - parc.č.8029/3 a k stavbe - komín s.č.40 na parc.č.8029/3 spočívajúce v práve prevádzkovania Základňovej stanice a RR bodu Nitra SAD v prospech oprávneného - Slovak Telekom, a.s. Karadžičova 10, 825 13 Bratislava (IČO:35 763 469) podľa Z 2792/13-2407/13

Exekučný príkaz Ex 137/02-19 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnut. registra "C" parc.č.8029/46, 8029/44, 8029/3 spolu s komínom s.č.40, parc.č.8029/2 spolu s novou kotolňou s.č.40 (EÚ Nitra - JUDr.Erik Tóth) v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s. Bratislava, krajská pobočka Nitra (IČO: 35 937 874) podľa Z 3532/14 - 1566/14

Exekučný príkaz Ex 138/02-19 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnut. registra "C" parc.č.8029/46, 8029/44, 8029/3 spolu s komínom s.č.40, parc.č.8029/2 spolu s novou kotolňou s.č.40 (EÚ

Nitra - JUDr. Erik Tóth) v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s. Bratislava, krajská pobočka Nitra (IČO: 35 937 874) podľa Z 3533/14 - 1567/14
Exekučný príkaz EX 4453/2003-11 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnut. registra "C" parc.č.8029/46, 8029/44, 8029/3 spolu s komínom s.č.40, parc.č.8029/2 spolu s novou kotolňou s.č.40 (EÚ Nové Zámky - JUDr. Jozef Ivančík) v prospech oprávneného Slovenská konsolidačná a.s. Bratislava, podľa Z 6711/14 - 3260/14
Exekučný príkaz EX 4454/2003-7 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnut. registra "C" parc.č.8029/46, 8029/44, 8029/3 spolu s komínom s.č.40, parc.č.8029/2 spolu s novou kotolňou s.č.40 (EÚ Nové Zámky - JUDr. Jozef Ivančík) v prospech oprávneného Slovenská konsolidačná a.s. Bratislava, podľa Z 6712/14 - 3262/14
Exekučný príkaz 163EX 2358/17 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnut. registra "C" parc.č.8011/1, 8029/2, 8029/3, 8029/44, 8029/46, nová kotolňa s.č.40 na parc.č.8029/2 a komín s.č.40 na parc.č.8029/3 (EÚ Levice - JUDr. Iveta Ailerová) v prospech oprávneného MESTO NITRA (IČO: 308 307), podľa Z 5968/18 - 3507/18
Záložné právo v prospech Daňový úrad Nitra - Rozhodnutie č.101643362/2018 na nehn. registra "C" parc.č. 8011/1, 8029/2, 8029/3 a stavby : nová kotolňa s.č.40 na parc.č.8029/2 a komín s.č.40 na parc.č.8029/3 podľa Z 7344/2018. -4813/18, Z 7475/18 - 4885/18
Exekučný príkaz 355EX 887/19-40 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnut. registra "C" parc.č. 8011/1, 8029/2, 8029/3, 8029/44, 8029/46, nová kotolňa s.č.40 na C KN parc.č.8029/2 a komín s.č.40 na CKN parc.č.8029/3 (EÚ Topoľčany - JUDr. Peter Kliment) v prospech oprávneného Mesto Nitra, Štefánikova tr.60, 950 06 Nitra (ČO:00 308 307) podľa Z 11507/20 - 5683/20

Poznámka:

vid' vlastnícke údaje

Iné údaje:

vid' vlastnícke údaje

List vlastníctva 6350, k.ú. Nitra:**A. Majetková podstata:****Parcely registra "C"**parc.č. 8011/10 ostatná plocha o výmere 174 m²parc.č. 8026 zastavané plochy a nádvoria o výmere 17 m²parc.č. 8027 zastavané plochy a nádvoria o výmere 460 m²

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 40 evidovanej na pozemku parcelné číslo 8027

parc.č. 8029/31 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1238 m²**Legenda:** Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Pozemok, na ktorom je dvor

Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie

Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Stará kotolňa, súp.č. 40, parc.č. 8027

Legenda: Budova železníc a dráh, Stavba postavená na zemskom povrchu**B. Vlastníci:****Por.č.1:** KIŠOVÁ Marta r. Kolarovská, Pod Sokolom 663/12, Nitrianske Hrnčiarovce, PSČ 95101, SR, Dátum narodenia: 03.08.1951, spoluvlastnícky podiel 1/1**Titul nadobudnutia:** Kúpna zmluva V 7903/07-112/08**Iné údaje:** P 66/2020-382/20

P 1708/21 - 6571/21

Poznámka: Začatie výkonu záložného práva veriteľa Vreal, s.r.o., Azúrová 1070/21, 010 03 Žilina (IČO: 46 475 982) zavkladované pod V 6636/12 formou predaja zálohu na dobrovoľnej dražbe nehnut. registra "C" parc.č. 8011/10, 8026, 8027, 8029/31, podľa P 1014/19 - 4630/19, 4651/19 - Poznamenáva sa vyhlásenie konkurzu úpadcu PE-ER cars s.r.o.

Uznesením Okresného súdu Nitra sp.zn.31K/5/2020, ktorým bol ustanovený správca LawService Recovery, k.s. a zapísanie nehnuteľností registra C KN parc.č. 8011/10, 8026, 8027, 8029/31, v podiele 1/1 do súpisu oddelenej podstaty zabezpečeného veriteľa Vreal, s.r.o., podľa P 1297/21 - 4553/21

C. Ťarchy:

Bez por.č. 1: Vecné bremeno - právo uloženia a strpenia inžinierskych sietí na p.č.8029/31 a prospech vlastníka p.č.8029/1 v rozsahu vymedzenom geom. plánom č.38/2005 podľa Rozhodnutia V 2630/2006 - 5424/2006

Por.č. 1: Záložné právo v prospech Vareal, s.r.o., Azúrová 1070/21, 010 03 Žilina (IČO: 46 475 982) podľa V 6636/12 zo dňa 25.10.2012 na C KN parc.č. 8011/10, 8026, 8027, 8029/31. -3296/12, zmluva o postúpení pohľadávky Z 7512/19, Z 7755/19 - 4505/19

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym štetrením bola vykonaná dňa 20.04.2022 bez účasti majiteľov nehnuteľností, za účasti zadávateľa znaleckého posudku auctio s.r.o. (v zastúpení) a za účasti nájomníka časti nehnuteľnosti autoservisu. Znalcovi bola sprístupnená len prevádzka autoservisu v zadnej časti budovy (viď nákres v prílohe znaleckého posudku), avšak nepovolil vykonanie fotodokumentácie interiérov prevádzky, len kotla kúrenia a sociálneho zariadenia. Nájomník prednej časti budovy odmietol prístup do budovy.

Zameranie vykonané dňa 20.4.2022.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 20.04.2022.

d) Technická dokumentácia:

Projektová dokumentácia stavby nebola poskytnutá zadávateľom.

Skutkový stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

Znalcovi bolo predložený doklad o veku nehnuteľnosti - kolaudačné rozhodnutie vydané MNV OÚPA v Nitre z dňa 12.11.1990.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra

- stavba novej kotolne súp.č. 40 na parc.č. 8029/2, k.ú. Nitra je evidovaná v popisných a geodetických údajoch katastra,
- stavba komína súp.č. 40 na parc.č. 8029/3, k.ú. Nitra je evidovaná v popisných a geodetických údajoch katastra,
- stavba starej kotolne súp.č. 40 na parc.č. 8029/2, k.ú. Nitra je evidovaná v popisných a geodetických údajoch katastra,
- pozemky parc.č. C-KN 8029/2, 8029/3, 8029/44, 8029/46, k.ú. Nitra na liste vlastníctva 7427 a parc.č. C-KN 8011/10, 8026, 8027 a 8029/31, k.ú. Nitra na liste vlastníctva 6350 majú uvedený druh pozemku, ktorý je v súlade so skutočným stavom alebo sa nevylučuje a sú zakreslené v katastrálnej mape.

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

Nová kotolňa súp.č. 40 na parc.č. 8029/2, k.ú. Nitra.

Komín súp.č. 40 na parc.č. 8029/3, k.ú. Nitra.

Vonkajšie úpravy na parc.č. 8029/2, 8029/3, 8029/44, 8029/46, 8011/10, 8026, 8027 a 8029/31, k.ú. Nitra (prípojka elektriny, vody, kanalizácie, vodomerná šachta, predložené schody a chodníky a pod.).

Pozemky:

Parc.č. C-KN 8029/2, 8029/3, 8029/44, 8029/46, 8011/10, 8026, 8027 a 8029/31, k.ú. Nitra.

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

Stará kotolňa súp.č. 40 na parc.č. 8027, k.ú. Nitra, na liste vlastníctva 6350.

Pozemky:

Parc.č. 8011/1, k.ú. Nitra, na liste vlastníctva 7427.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Nová kotolňa súp.č.40, parc.č. 8029/2, k.ú. Nitra

POPIS STAVBY

Stavba novej kotolne súp.č. 40 sa nachádza v meste Nitra, na rozhraní širšieho centra mesta a okrajovej priemyselnej zóny mesta, na pozemku parc.č. 8029/2, k.ú. Nitra, okres Nitra.

Stavba novej kotolne je situovaná v zastavanom území obce, v zástavbe niekoľkých výrobnoprevádzkových stavieb, výrobných hál a objektov občianskej vybavenosti. Stavba sa nachádza v oplotenom areáli, prístup ku stavbe je po vnútroareálovej betónovej komunikácii. **Prístup ku stavbe nie je právne zabezpečený, na parcele, kde sa nachádza vstup do areálu, nie je zriadené vecné bremeno práva prechodu.** Avšak podľa rozloženia parciel prístup na pozemky z verejnej komunikácie je technicky možný.

Charakter stavby:

Stavba je samostatne stojaci objekt halového typu. Objekt má 1. nadzemné podlažie úplné a 2. nadzemné podlažie (vstavané) čiastočné. Objekt nie je podpivničený.

Aktuálny stav:

Objekt je v užívaní od roku 1990. Do prevádzky bol daný ako kotolňa na tuhé palivo ČSAD Nitra na základe kolaudačného rozhodnutia vydaného MNV OÚPA v Nitre z dňa 12.11.1990. V roku 1997 bola kotolňa plynofikovaná a prevádzka plynofikácie bola povolená kolaudačným rozhodnutím vydaným OÚ-OŽP v Nitre z dňa 10.7.1997 pod č. 97/15283-Pá. Od roku 2009 bola kotolňa mimo prevádzky bez pravidelnej údržby. V roku 2016 bola budova zrekonštruovaná a súčasnosti slúži ako autoservis, predajňa a kancelárske priestory. Za budovou sa nachádza prístavba garáže a veža, ktorá v súčasnosti nie je využívaná pre svoj účel.

Technický stav budovy zodpovedá opotrebeniu primeranému veku domu.

Dispozičné riešenie:

Budova má niekoľko vstupov. Predný vstup je do predajne. Kancelárske priestory na poschodí sú prístupné bočným vchodom a vnútorným schodiskom. Zadná časť stavby slúžiaca ako autoservis má niekoľko vrátových vstupov z oboch strán budovy. Nájomné zmluvy neboli predložené.

Konštrukčné hľadisko:

Základy sú betónové pätky kombinované s betónovými základovými pásmi s vodorovnou izoláciou. Zvislé nosné konštrukcie sú železobetónový montovaný tyčový skelet. Plášť budovy je tvorený prefabrikovanými fasádnymi panelmi v hrúbke 300mm. Deliace nenosné priečky sú tehlové murované z ľahkých betónových dielcov. Strop nad 1.NP je železobetónový. Strecha objektu je plochá, tepelne izolovaná, krytina z pozinkovaného trapézového plechu. Konštrukcia strechy je z prefabrikovaným železobetónových nosníkov. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu.

Úpravy vonkajších povrchov - vonkajšia fasáda vápenná omietka na báze umelých látok, zateplená kompaktným izolačným systémom. Úpravy vnútorných povrchov vnútorné omietky vápenné, keramické obklady v sociálnom zariadení. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom. Dvere sú plastové, hladké, aj plechové s protipožiarou úpravou. Schodisko betónové, nástupnice z keramickej dlažby. Podlahy keramické, hrubé betónové v autoservise.

Elektroinštalácia je svetelná aj motorická. Rozvody teplej aj studenej vody v plastových potrubiach. Rozvody kanalizácie v plastových potrubiach. Príprava teplej vody je v zásobníkovom ohrievači.

V sociálnom zariadení sú keramické obklady stien, keramické umývadlá s pákovými batériami, splachovacie záchody, samostatná sprcha so sprchovou batériou

V objekte sú rozvody požiarnej vody.

Stavba je napojená na **inžinierske siete**: verejný vodovod, kanalizácia, plyn, elektrická energia.

Prístup ku stavbe je priamo z miestnej spevnenej verejnej komunikácie.

Výpočet východiskovej a technickej hodnoty:

Pri výpočte východiskovej a technickej hodnoty je uvažovaná plocha zistená pri obhliadke.

Pre stanovenie východiskovej hodnoty posudzovaných nehnuteľností je použitý koeficient cenovej úrovne $k_{cu}=2.851$ prevzatý z tabuľky "Koeficienty cenovej úrovne pre metodiku USZ" pre IV.Q/2021, voči IV.Q/1996 uverejnenej na internetovej stránke Ústavu súdneho znelectva.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 31 haly kotolní a teplární

KS: 2302 Stavby energetických zariadení

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(30,90*18,90)*0,4+(6,4*5,4)*0,3+(4,4*4,6)*0,4$	252,07
Vrchná stavba	
$(30,90*18,90)*9,1+(6,4*5,4)*4,4+(4,4*4,6)*10,5$	5 679,08
Ostatné	
$(30,90*18,90)*0,27$	157,68
Obstavaný priestor stavby celkom	6 088,83

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,052 / 30,1260 = 68,11 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_k = 1,040 \text{ (monolitická betónová tyčová)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$30,90*18,90+6,40*5,40+4,40*4,60$	638,81	Repr.	$(30,90*12*9,1+30,9*6,9*5+6,40*5,40*4,4+4,40*4,60*10,5)/638,81$	7,5217
Nadzemné	2	$18,90*6,90$	130,41		4,1	4,1

Priemerná zastavaná plocha:

$$(638,81) / 1 = 638,81 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(638,81 * 7,5217 + 130,41 * 4,1) / (638,81 + 130,41) = 6,94 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 638,81) = 0,9576$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 6,94) = 0,9187$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	10,53
2	Zvislé konštrukcie	22,00	1,00	22,00	21,04
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	8,61
4	Zastrešenie bez krytiny	9,00	1,00	9,00	8,61
5	Krytina strechy	3,00	1,50	4,50	4,31
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,50	1,50	1,44
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	5,74
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,50	4,50	4,31
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	1,00	1,00	0,96
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	2,87
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	1,91
13	Okná	5,00	1,20	6,00	5,74
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	4,78
15	Vykurovanie	1,00	1,00	1,00	0,96
16	Elektroinštalácia	8,00	1,00	8,00	7,66
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,96
18	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,96

19	Vnútrotná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,96
20	Vnútrotný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	1,00	1,00	0,96
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	1,00	2,00	1,91
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	4,78
	Spolu	100,00		104,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 104,50 / 100 = 1,0450$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,851$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,10$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 68,11 €/m^3 * 2,851 * 1,0450 * 0,9576 * 0,9187 * 1,040 * 1,10$$

$$VH = 204,2247 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nová kotolňa súp.č.40, parc.č. 8029/2, k.ú. Nitra	1990	32	28	60	53,33	46,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	204,2247 €/m ³ * 6088,83 m ³	1 243 489,48
Technická hodnota	46,67 % z 1 243 489,48 €	580 336,54

2.1.2 Komín súp.č.40, parc.č. 8029/3, k.ú. Nitra

POPIS STAVBY

Komín súp.č. 40 slúžil na odvod spalín z kotolne. Komín je situovaný za novou kotolňou na parc.č. 8029/3, k.ú. Nitra, okres Nitra.

Charakter stavby:

Stavba je samostatne stojaci objekt.

Aktuálny stav:

Do prevádzky bol spustený spolu s kotolňou v roku 1990. Z prevádzky bol vyradený v roku 1997, kedy bola kotolňa prestavaná na plynovú s novými komínmi pre každý plynový kotol. V súčasnosti slúži ako stožiar pre osadenie vysielача mobilného operátora. Technický stav stavby zodpovedá opotrebeniu primeranému veku domu.

Konštrukčné hľadisko:

Základy tvorí masívna železobetónová päťka, resp. doska. Samotné teleso komína má priemer 3,6m, výšku 66,0m a je vyhotovené ako železobetónový monolitický plášť s vnútornou výstelkou z nehorľavých tepelnoizolačných materiálov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 21 budovy kotolní a teplární

KS: 2302 Stavby energetických zariadení

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
5,0*5,0*6,0	150,00
Vrchná stavba	
3,14*(3,6/2) ² *66,0	671,46

Obstavaný priestor stavby celkom	821,46
---	---------------

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

$$RU = 2\,580 / 30,1260 = 85,64 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,158 \text{ (monolitická betónová tyčová)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$3,14 \cdot (3,6/2)^2$	10,17	Repr. 66,0		66

Priemerná zastavaná plocha:

$$(10,17) / 1 = 10,17 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(10,17 \cdot 66) / (10,17) = 66,00 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 10,17) = 3,2799$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 66) = 0,3318$$

Výpočet a určenie 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	10,00	1,00	10,00	22,47
2	Zvislé konštrukcie	23,00	1,00	23,00	51,69
3	Stropy	12,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,00	0,00	0,00
5	Krytina strechy	2,00	0,00	0,00	0,00
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,50	0,50	1,12
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,00	0,50	2,50	5,62
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,50	1,50	3,37
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	1,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	4,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	0,00	0,00	0,00
15	Vykurovanie	2,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	0,00	0,00	0,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	2,25
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	13,48
	Spolu	100,00		44,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:	$k_V = 44,50 / 100 = 0,4450$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,10$
Výhodisková hodnota na MJ:	$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$
	$VH = 85,64 €/m^3 * 2,851 * 0,4450 * 3,2799 * 0,3318 * 1,158 * 1,10$
	$VH = 150,6163 €/m^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Komín súp.č.40, parc.č. 8029/3, k.ú. Nitra	1990	32	13	45	71,11	28,89

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Výhodisková hodnota	$150,6163 €/m^3 * 821,46 m^3$	123 725,27
Technická hodnota	28,89 % z 123 725,27 €	35 744,23

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Prípojka vody****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod:	1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka:	1.2.c) Prípojka vody DN 50 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1860/30,1260 = 61,74 €/bm$
Počet merných jednotiek:	27 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	1990	32	18	50	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Výhodisková hodnota	$27 bm * 61,74 €/bm * 2,851 * 1,10$	5 227,82
Technická hodnota	36,00 % z 5 227,82 €	1 882,02

2.2.2 Vodomerňá šachta

Vodomerňá šachta (betónová armatúrna šachta) sa nachádza na parc.č. 8029/44.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.6. Armatúrna šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.6.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7850/30,1260 = 260,57 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $2,45 * 2,9 * 2,1 = 14,92 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1990	32	28	60	53,33	46,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14,92 \text{ m}^3 \text{ OP} * 260,57 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,851 * 1,10$	12 192,23
Technická hodnota	$46,67 \% \text{ z } 12 192,23 \text{ €}$	5 690,11

2.2.3 Prípojka kanalizácie**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.d) Prípojka kanalizácie DN 250 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1370/30,1260 = 45,48 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 32 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	1990	32	28	60	53,33	46,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$32 \text{ bm} * 45,48 \text{ €/bm} * 2,851 * 1,10$	4 564,15
Technická hodnota	$46,67 \% \text{ z } 4 564,15 \text{ €}$	2 130,09

2.2.4 Betónová retenčná nádrž prepadovej vody z kotelne

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.6. Septik - betónový monolitický aj montovaný (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3520/30,1260 = 116,84 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $3,2 * 5,8 * 2,8 = 51,97 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Betónová retenčná nádrž prepadovej vody z kotelne	1990	32	28	60	53,33	46,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$51,97 \text{ m}^3 \text{ OP} * 116,84 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,851 * 1,10$	19 042,95
Technická hodnota	$46,67 \% \text{ z } 19 042,95 \text{ €}$	8 887,34

2.2.5 Prípojka elektriny

Stavba je napojená na zemné elektrické rozvody s priamym napojením do verejnej siete.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.l) káblková prípojka zemná Al 4*35 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $490/30,1260 = 16,27 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,76 €/bm
Počet merných jednotiek: 35 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
-------	-------------------	---------	---------	---------	-------	--------

Prípojka elektriny	2017	5	45	50	10,00	90,00
--------------------	------	---	----	----	-------	-------

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$35 \text{ bm} * (16,27 \text{ €/bm} + 0 * 9,76 \text{ €/bm}) * 2,851 * 1,10$	1 785,85
Technická hodnota	90,00 % z 1 785,85 €	1 607,27

2.2.6 Prípojka plynu

Stavba je napojená na rozvody zemného plynu s priamym napojením do verejnej siete.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod:	5.5. Prípojka plynu DN 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$765/30,1260 = 25,39 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	7 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	1997	25	25	50	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm} * 25,39 \text{ €/bm} * 2,851 * 1,10$	557,38
Technická hodnota	50,00 % z 557,38 €	278,69

2.2.7 Spevnené plochy - betónové

Všetky parcely mimo zastavaných plôch sú plochy z monolitického betónu v hrúbke do 150mm.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO:	822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS:	2112 Miestne komunikácie
Kód KS2:	2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod:	8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka:	8.2.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	330/30,1260 = 10,95 €/m ² ZP
Počet merných jednotiek:	196+1160 = 1356 m ² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 2,851
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k _M = 1,10

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy - betónové	1990	32	8	40	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1356 m ² ZP * 10,95 €/m ² ZP * 2,851 * 1,10	46 565,44
Technická hodnota	20,00 % z 46 565,44 €	9 313,09

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Bytové a nebytové budovy (haly)		
Nová kotolňa súp.č.40, parc.č. 8029/2, k.ú. Nitra	1 243 489,48	580 336,54
Komín súp.č.40, parc.č. 8029/3, k.ú. Nitra	123 725,27	35 744,23
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody	5 227,82	1 882,02
Vodomerná šachta	12 192,23	5 690,11
Prípojka kanalizácie	4 564,15	2 130,09
Betónová retenčná nádrž prepadovej vody z kotolne	19 042,95	8 887,34
Prípojka elektriny	1 785,85	1 607,27
Prípojka plynu	557,38	278,69
Spevnené plochy - betónové	46 565,44	9 313,09
Celkom:	1 457 150,57	645 869,38

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**VŠEOBECNÁ HODNOTA (VŠH)**

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti, ktorá je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mohli dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou aj opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je súčet všeobecnej hodnoty stavieb a všeobecnej hodnoty pozemkov.

Všeobecnú hodnotu stavieb je možné zistiť pomocou metódy polohovej diferenciacie, porovnávacou metódou alebo kombinovanou metódou.

Všeobecnú hodnotu pozemkov je možné zistiť pomocou metódy polohovej diferenciacie, porovnávacou metódou alebo kombinovanou metódou.

a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Hodnotené nehnuteľnosti sa nachádzajú na rozhraní širšieho centra a okrajovej časti zastavaného územia mesta Nitra, k.ú. Nitra. Nehnuteľnosti sú situované v rovinnom teréne, v areáli spol. AutoEU, v lokalite zastavanej prevažne skupinovú zástavbou výrobných prevádzkových stavieb, výrobných hál a objektov občianskej vybavenosti štandardného vyhotovenia v kombinácii s obchodnými prevádzkami. V blízkosti areálu sa nachádza zástavba rodinných domov. Stavby sú prístupné z Bratislavskej ulice po vnútro areálovej betónovej komunikácii. Tento prístup nie je právne zabezpečený, na predmetnej parcele nie je zriadené vecné bremeno práva prechodu a prejazdu. Avšak podľa rozloženia parciel prístup na pozemky z verejnej komunikácie je možný.

Centrum mesta je vzdialené cca 10-15 minút autom a cca 2 minúty pešo sa nachádza zastávka MHD. Autobusová stanica prímestskej autobusovej dopravy a železničná stanica sú vzdialené cca 10 minút autom.

V mieste je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete.

V blízkosti hodnotených nehnuteľností sa nenachádza žiadna významná prírodná lokalita, rýchlostná komunikácia Nitra - Trnava je vzdialená cca 120 m s možnosťou priameho prístupu.

V meste Nitra je vybudovaná komplexná infraštruktúra mestskej, okresnej a regionálnej samosprávy, a úplná sieť objektov služieb obyvateľom a obchodná sieť. V posudzovanej lokalite je priemerná hustota obyvateľstva, v okolí sa nevyskytujú konfliktné skupiny ľudí. Dopyt po nehnuteľnostiach hodnoteného typu v lokalite je výrazne nižší ako ponuka.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Ohodnocovaná nehnuteľnosť – v súčasnosti je využitie/účel ako prevádzková budova s predajňou a kancelárskymi priestormi. Na telese komína je inštalované vysielačie zariadenie mobilného operátora s príslušnou technológiou. Iné využitie sa nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

Riziká spojené s využívaním ohodnocovanej nehnuteľnosti sú uvedené na príslušných listoch vlastníctva v časti "Ťarchy". V danej lokalite neboli zistené iné závažné riziká negatívne ovplyvňujúce plynulé a nerušené využívanie nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Vzhľadom k tomu, že sa jedná o stavbu v širšom centre krajského mesta Nitra, ale aj so zohľadnením technického stavu nehnuteľnosti, priemerný koeficient polohovej diferenciacie bol stanovený s ohľadom na sídlo a na typ nehnuteľnosti na 0,3.

Nehnuteľnosti sú situované v rovinnom teréne, v areáli spol. AutoEU, v lokalite zastavanej prevažne skupinovú zástavbou výrobných prevádzkových stavieb, výrobných hál a objektov občianskej vybavenosti štandardného vyhotovenia v kombinácii s obchodnými prevádzkami. Stavby sú prístupné z Bratislavskej ulice po vnútro areálovej betónovej komunikácii. Tento prístup nie je právne zabezpečený, na predmetnej parcele nie je zriadené vecné bremeno práva prechodu a prejazdu. Avšak podľa rozloženia parciel prístup na pozemky z verejnej komunikácie je možný.

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný podľa Metodiky stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb a nehnuteľnosti vydané Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva. Zdôvodnenie jednotlivých koeficientov je priamo v tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	V.	0,030	13	0,39
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	IV.	0,165	30	4,95
	časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,600	8	4,80
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	III.	0,300	7	2,10
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,300	10	3,00
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	0,900	9	8,10
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,600	6	3,60
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	0,600	5	3,00
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	0,900	6	5,40
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,600	7	4,20
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	II.	0,600	7	4,20
	železnica, autobus a miestna doprava				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	I.	0,900	10	9,00
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	V.	0,030	8	0,24
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,300	9	2,70
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,300	8	2,40
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,030	7	0,21
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	III.	0,300	4	1,20
	bežný prenájom nehnuteľností				

19	Názor znalca	IV.	0,165	20	3,30
	problematická nehnuteľnosť				
	Spolu			180	64,59

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 64,59 / 180$	0,359
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 645\ 869,38 \text{ €} * 0,359$	231 867,11 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Pozemky na liste vlastníctva 7427, k.ú. Nitra****POPIS**

Predmetom ohodnotenia sú pozemky na liste vlastníctva 7427 parc.č. 8029/2, 8029/3, 8029/414 a 8029/46, k.ú. Nitra. Parc.č. 8011/1 nie je predmetom ohodnotenia.

Pozemky sa nachádzajú na rozhraní širšieho centra a okrajovej zóny zastavaného územia mesta Nitra, k.ú. Nitra a sú situované na rovinatej teréne, v lokalite zastavanej prevažne výrobnou-prevádzkovými stavbami a objektmi občianskej vybavenosti. Pozemky sú prístupné po vnútro areálovej účelovej betónovej komunikácii.

Vybudované sú všetky inžinierske siete na ktoré je možnosť napojenia. Dostupnosť do centra mesta je cca 10-15 minút autom.

Pri výpočte jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku sú zohľadnené všetky faktory majúce vplyv na hodnotu pozemku, ako využitie pozemku, poloha, vybavenosť technickou infraštruktúrou.

Pozemok parc.č. 8029/2 je zastavaný novou kotoľňou súp.č. 40, parc.č. 8029/3 je zastavaný komínom súp.č. 40, ostatné pozemky sú nezastavané.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
8029/2	zastavaná plocha a nádvorie	623,00	1/1	623,00
8029/3	zastavaná plocha a nádvorie	196,00	1/1	196,00
8029/44	zastavaná plocha a nádvorie	1160,00	1/1	1160,00
8029/46	ostatná plocha	336,00	1/1	336,00
Spolu výmera				2 315,00

Obec:

Nitra

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00

k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,3650
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{SHMJ}} = V_{\text{HMJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 1,3650$	36,25 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 8029/2	$623,00 \text{ m}^2 * 36,25 \text{ €/m}^2 * 1/1$	22 583,75
parc. č. 8029/3	$196,00 \text{ m}^2 * 36,25 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 105,00
parc. č. 8029/44	$1 160,00 \text{ m}^2 * 36,25 \text{ €/m}^2 * 1/1$	42 050,00
parc. č. 8029/46	$336,00 \text{ m}^2 * 36,25 \text{ €/m}^2 * 1/1$	12 180,00
Spolu		83 918,75

3.2.1.2 Pozemky na liste vlastníctva 6350, k.ú. Nitra**POPIS**

Predmetom ohodnotenia sú pozemky na liste vlastníctva 6350 parc.č. 8011/10, 8026, 8027 a 8029/31, k.ú. Nitra.

Pozemky sa nachádzajú na rozhraní širšieho centra a okrajovej zóny zastavaného územia mesta Nitra, k.ú. Nitra a sú situované na rovinatom teréne, v lokalite zastavanej prevažne výrobnou-prevádzkovými stavbami a objektmi občianskej vybavenosti. Pozemky sú prístupné po vnútro areálovej účelovej betónovej komunikácii.

Vybudované sú všetky inžinierske siete na ktoré je možnosť napojenia. Dostupnosť do centra mesta je cca 10-15 minút autom.

Pri výpočte jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku sú zohľadnené všetky faktory majúce vplyv na hodnotu pozemku, ako využitie pozemku, poloha, vybavenosť technickou infraštruktúrou.

Pozemok parc.č. 8027 je zastavaný starou kotolňou súp.č. 40, ostatné pozemky sú nezastavané.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
8011/10	ostatná plocha	174,00	1/1	174,00

8026	zastavaná plocha a nádvorie	17,00	1/1	17,00
8027	zastavaná plocha a nádvorie	460,00	1/1	460,00
8029/31	zastavaná plocha a nádvorie	1238,00	1/1	1238,00
Spolu výmera				1 889,00

Obec:

Nitra

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,3650
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 1,3650$	36,25 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 8011/10	$174,00 \text{ m}^2 * 36,25 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 307,50
parcels č. 8026	$17,00 \text{ m}^2 * 36,25 \text{ €/m}^2 * 1/1$	616,25
parcels č. 8027	$460,00 \text{ m}^2 * 36,25 \text{ €/m}^2 * 1/1$	16 675,00
parcels č. 8029/31	$1 238,00 \text{ m}^2 * 36,25 \text{ €/m}^2 * 1/1$	44 877,50
Spolu		68 476,25

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ako vhodná metóda pre stanovenie VŠH nehnuteľnosti bola zvolená metóda polohovej diferenciacie, nakoľko znalcovi pre stanovenie VŠH inou metódou neboli poskytnuté hodnoverné podklady. Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď zmluvné strany konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou. Odhad všeobecnej hodnoty je obvykle na úrovni vrátane DPH.

Pri spracovaní znaleckého posudku pre účel dobrovoľnej dražby bolo prihliadnuté na tie okolnosti, ktoré môžu ovplyvniť cenu nehnuteľností - miestne okolnosti z titulu územnoplánovacích podmienok, vzájomných susedských vzťahov, z titulu kvality a druhu stavby, ako aj polohy pozemkov. Ďalej boli zohľadnené a využité všetky v tom čase znalcovi dostupné podklady a údaje. Znalec nezodpovedá za skryté resp. zamlčané nedostatky, ktoré sa nedalo zistiť počas obhliadky z technickej a právnej dokumentácie, alebo ktoré vyplynuli z neuvedených alebo zamlčaných skutočností. Po dostatočnom preukázaní vyššie uvedených skutočností alebo iných nedostatkov, sa všeobecná cena určená v znaleckom posudku stane neplatnou. Zadávateľ na dotaz znalca uviedol, že nemá žiadne doklady, ktoré by mali vplyv na spracovaný znalecký posudok. Koeficienty cenovej úrovne používané vo výpočtoch znaleckého posudku boli získané z internetu, z webovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva Žilina : www.usi.sk

2. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty stavby **nebytovej budovy - novej kotolne súp.č. 40 na parc.č. C-KN 8029/2 a komína súp.č. 40 na parc.č. C-KN 8029/3, k.ú. Nitra spolu s príslušenstvom a pozemkov parc.č. C-KN 8029/2, 8029/3, 8029/44 a 8029/46, k.ú. Nitra, zapísané na liste vlastníctva 7427 a pozemkov parc.č. C-KN 8011/10, 8026, 8027 a 8029/31, k.ú. Nitra zapísané na liste vlastníctva 6350, obec Nitra, okres Nitra, na základe objednávky z dňa 25.03.2022, za účelom výkonu dobrovoľnej dražby.**

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Bytové a nebytové budovy (haly)	
Nová kotolňa súp.č.40, parc.č. 8029/2, k.ú. Nitra	208 340,82
Komín súp.č.40, parc.č. 8029/3, k.ú. Nitra	12 832,18
Vonkajšie úpravy	
Prípojka vody	675,65
Vodomerná šachta	2 042,75
Prípojka kanalizácie	764,70
Betónová retenčná nádrž prepadovej vody z kotolne	3 190,56
Prípojka elektriny	577,01
Prípojka plynu	100,05
Spevnené plochy - betónové	3 343,40

Spolu stavby	231 867,11
Pozemky	
Pozemky na liste vlastníctva 7427, k.ú. Nitra - parc. č. 8029/2 (623 m ²)	22 583,75
Pozemky na liste vlastníctva 7427, k.ú. Nitra - parc. č. 8029/3 (196 m ²)	7 105,00
Pozemky na liste vlastníctva 7427, k.ú. Nitra - parc. č. 8029/44 (1 160 m ²)	42 050,00
Pozemky na liste vlastníctva 7427, k.ú. Nitra - parc. č. 8029/46 (336 m ²)	12 180,00
Pozemky na liste vlastníctva 6350, k.ú. Nitra - parc. č. 8011/10 (174 m ²)	6 307,50
Pozemky na liste vlastníctva 6350, k.ú. Nitra - parc. č. 8026 (17 m ²)	616,25
Pozemky na liste vlastníctva 6350, k.ú. Nitra - parc. č. 8027 (460 m ²)	16 675,00
Pozemky na liste vlastníctva 6350, k.ú. Nitra - parc. č. 8029/31 (1 238 m ²)	44 877,50
Spolu pozemky (4 204,00 m²)	152 395,00
Všeobecná hodnota celkom	384 262,11
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	384 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Tristoosemdesiatštyritisíc Eur	

V Krupine, dňa 26.04.2022

Ing. Marta Kalinová

IV. PRÍLOHY

- 1 Písomná objednávka znaleckého posudku zo dňa 25.3.2022, vydal auctio s.r.o., Kmeťkova 30, Bratislava
- 2 Protokol o obhliadke predmetu dražby z dňa 20.04.2022
- 3 Výpis z listu vlastníctva č. 6350 vytvorený cez katastrálny portál Kataster portál ÚGKK z dňa 19.04.2022
Výpis z listu vlastníctva č. 7427 vytvorený cez katastrálny portál Kataster portál ÚGKK z dňa 19.04.2022
- 4 Kópia z katastrálnej mapy nehnuteľností vytvorená cez katastrálny portál Kataster nehnuteľností ZBGIS z dňa 19.04.2022
- 5 Kolaudačné rozhodnutie na povolenie užívania stavby kotelne ČSAD Nitra, vydané MNV OÚPA v Nitre z dňa 12.11.1990
- 6 Pôdorys prízemí podľa zamerania znalcom sprístupnenej časti pri obhliadke
- 7 Fotodokumentácia z obhliadky domu

Ing. Marta Kalinová
Majerský rad 641/42
963 01 Krupina

V Nitre, dňa 25. marec 2022

Vec: Objednávka znaleckého posudku – samostatne nehnuteľnosť

Touto cestou si u Vás spoločnosť auctio, s.r.o. **objednáva vypracovanie znaleckého posudku** (podľa Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov) **na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti vedenej na:**

Nehnuteľnosti vedené na Okresnom úrade Nitra – Katastrálnom odbore, pre obec Nitra, katastrálne územie Nitra, zapísané na liste vlastníctva číslo 6350 ako:

- parcela registra „C“, parcelné číslo 8011/10, druh pozemku: Ostatné plochy, vo výmere 174 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 8026, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoría, vo výmere 17 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 8027, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoría, vo výmere 460 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 8029/31, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoría, vo výmere 1238 m²,

vo výlučnom vlastníctve (podiel 1/1 k celku): Marta Kišová, rod. Kolarovská, nar. 03.08.1951, rodné číslo 515803/242, trvale bytom: Pod Sokolom 6636/12, Nitrianke Hrnčiarovce.

Nehnuteľnosti vedené na Okresnom úrade Nitra – Katastrálnom odbore, pre obec Nitra, katastrálne územie Nitra, zapísané na liste vlastníctva číslo 7427 ako:

- Budova železníc a dráh (popis stavby: nová kotoľňa) so súpisným číslom 40, na parcele registra „C“, číslo 8029/2,
- Budova železníc a dráh (popis stavby: komín) so súpisným číslom 40, na parcele registra „C“, číslo 8029/3,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 8029/2, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoría, vo výmere 623 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 8029/3, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoría, vo výmere 196 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 8029/44, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoría, vo výmere 1160 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 8029/46, druh pozemku: Ostatné plochy, vo výmere 336 m²,

vo výlučnom vlastníctve (podiel 1/1 k celku): Peter Kiš, rod. Kiš, nar. 15.03.1972, rodné číslo 720315/6763, Bazovského 415/6, 949 01 Nitra.

Údaje potrebné pre vypracovanie znaleckého posudku:

• **Zadávatel':**

auctio, s.r.o., Kmeťkova 30, 949 01 Nitra, IČO: 36765121, DIČ: 2022362452, IČ DPH: SK2022362452, zapísaná v Obchodnom registeri Okresného súdu Nitra, Oddiel: Sro, Vložka č.: 19773/N;

Právny úkon, na ktorý sa znalecký posudok použije:

Ohodnotenie predmetu dražby pre výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „**Zákon**“ v príslušnom gramatickom tvare).

• **Úlohy určené zadávateľom:**

1. stanoviť všeobecnú hodnotu Nehnuteľnosti (vyššie uvedenej),
2. zistiť prípadné závady (viaznuce na Nehnuteľnosti, s Nehnuteľnosťou spojené), ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú,
3. ohodnotiť závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú a upraviť príslušným spôsobom odhad ceny,
4. požiadať v mene zadávateľa osoby prítomné pri obhliadke o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú im známe o stave Nehnuteľnosti, ako aj o právach a záväzkoch viaznucich na Nehnuteľnosti (na tento úkon zadávateľ znalca splnomocňuje a znalec toto splnomocnenie prijíma).

• **Termín kedy bude možné vykonať ohodnotenie:**

Dlžník resp. vlastník bol zadávateľom vyzvaný na prístupenie Nehnuteľnosti v termíne:

20.04.2022 o 10:00 hod.,

a to práve na účely vykonania ohodnotenia.

V prípade, že dĺžnik neumožní vykonanie ohodnotenia žiadam o postup v súlade s § 12 ods. 3 Zákona, podľa ktorého:

„Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.“

Znalecký posudok žiadame vypracovať a odovzdať **najneskôr 27.04.2022.**

Žiadame dodať nasledovné:

- ✓ znalecký posudok v 4 vyhotoveniach (zaslať na adresu auctio, s.r.o., Kmeťkova 30, 949 01 Nitra),
- ✓ znalecký posudok v elektronickej forme na CD – vo formáte WORD a aj jeho zaslanie na emailovú adresu: fogelova@auctio.sk,
- ✓ fotodokumentáciu na CD a jej zaslanie na emailovú adresu: fogelova@auctio.sk,
- ✓ vyúčtovanie znalečného.

S úctou,



Protokol o vykonaní obhliadky predmetu dražby znalcom

vyhotovenej dražobníkom podľa § 12 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

DRAŽOBNÍK	
Obchodné meno:	auctio, s.r.o.
Sídlo:	Kmeťkova 30, 949 01 Nitra
Údaj o zápise:	Obchodný register Okresného súdu Nitra, odd.: Sro, vložka číslo 19773/N
IČO:	36 765 121

VLASTNÍK PREDMETU OBHLIADKY	
Meno a priezvisko/Obchodné meno	Marta Kišová/ Peter Kiš
Dátum narodenia/ IČO	03.08.1951/15.03.1972
Trvalý pobyt/ Sídlo	951 01 Nitrianske Hrnčiarovce, Pod Sokolom 663/12/949 11 Nitra, Bazovského 6
Spoluvlastníctvo	<input type="checkbox"/> podielové <input checked="" type="checkbox"/> bezpodielové

PREDMET DRAŽBY
nehnutelnosť vo výlučnom vlastníctve Záložcu I. vedená na Okresnom úrade Nitra, katastrálny odbor pre okres: Nitra, obec: Nitra, katastrálne územie: Nitra zapísaná na liste vlastníctva číslo 6350 ako: <ul style="list-style-type: none">• parcela registra „C“, parcelné číslo 8011/10, druh pozemku: ostatná plocha, výmera 174 m²,• parcela registra „C“, parcelné číslo 8026, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera 17 m²,• parcela registra „C“, parcelné číslo 8027, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera 460 m²,• parcela registra „C“, parcelné číslo 8029/31, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera 1238 m²;
nehnutelnosť vo výlučnom vlastníctve Záložcu II. vedená na Okresnom úrade Nitra, katastrálny odbor pre okres: Nitra, obec: Nitra, katastrálne územie: Nitra zapísaná na liste vlastníctva číslo 7427 ako: <ul style="list-style-type: none">• Budova železníc a dráh (popis stavby: nová kotolňa) so súpisným číslom 40, na parcele registra „C“, parcelné číslo 8029/2,• Budova železníc a dráh (popis stavby: komín) so súpisným číslom 40, na parcele registra „C“, parcelné číslo 8029/3,• parcela registra „C“, parcelné číslo 8029/2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera 623 m²,• parcela registra „C“, parcelné číslo 8029/3, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera 196 m²,• parcela registra „C“, parcelné číslo 8029/44, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera 1160 m²,• parcela registra „C“, parcelné číslo 8029/46, druh pozemku: ostatná plocha, výmera 336 m²;

Dátum a čas obhliadky:	20.04.2022 o 10:00 hod.
Miesto obhliadky (adresa predmetu obhliadky)	Bratislavská 40, 949 01 Nitra

- Sprístupenie:**
- a) Nehnutelnosti boli sprístupnené znalcom za účelom vypracovania znaleckého posudku. Vlastník (nájomca / užívateľ či iná osoba) predmetu ohodnotenia týmto potvrdzuje, že na predmete ohodnotenia neviazu žiadne práva a záväzky tretích osôb, okrem uvedených na príslušnom LV, v prípade že na ohodnotenom predmete viazu práva a záväzky tretích osôb doloží o týchto skutočnostiach podklady.
- b) Nehnutelnosti neboli sprístupnené dražobníkovi a ani znalcom za účelom vypracovania znaleckého posudku napriek predchádzajúcej výzve v zmysle § 12 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách.

v prípade že nebol predmet dražby sprístupnení uviesť dôvod:

MARINA HALILAK ZODPOVEDNÝ VE DŮCI
PETER-AUTO. AU s.r.o. 0911563 563
ODMIETA SPRÍSTUPNIT' KEHĽUTEĽNOST'

Ďalšie potrebné informácie:

Kontakt na vlastníka/nájomníka/zodpovednú osobu za nehnuteľnosť:

Správca BD:

Stav nehnuteľnosti: neužívaná užívaná
a) vlastníkom b) nájomníkom c) tretia osoba

Tento protokol je vyhotovený v 3 exemplároch. Jedno vyhotovenie je určené pre vlastníka ohodnocovanej nehnuteľnosti (v prípade nesprístupnenia môže byť vhodene do poštovej schránky určenej k danej nehnuteľnosti).

Podpis účastníka obhliadky

Podpis znalca

Podpis pracovníka dražobnej spoločnosti

ČUŽA S KEĽNEN
SIRIUTUPIL ČAST
DUBOVY - SVOJE PRIESTORY,
AUTOSERVIS + AUTOLAKOVNIA
AUTO-KÉLO, KEPOVOLIL FOTENIE
SVOJET PREVÁDZKY - SVOYHO JARIADELA,
FOTENÉ ČEN - KOTOL, SOC. ZARIADENIA.



[Handwritten signature]

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 403 Nitra
 Obec : 500011 Nitra
 Katastrálne územie : 839914 Nitra

Dátum vyhotovenia : 19.4.2022
 Čas vyhotovenia : 20:53:33
 Údaje platné k : 18.4.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6350

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 4

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
8011/10	174	Ostatná plocha	29		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
8026	17	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	5
Iné údaje: Bez zápisu							
8027	460	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 40 evidovanej na pozemku parcelné číslo 8027							
Iné údaje: Bez zápisu							
8029/31	1238	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor
- 29 Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využitie

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

5 Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
40	8027	3	stará kotelňa		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

3 Budova železníc a dráh

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spolu vlastnícky podiel
1	KIŠOVÁ Marta r. Kolarovská, Pod Sokolom 663/12, Nitrianske Hrnčiarovce, PSČ 95101, SR, Dátum narodenia: 03.08.1951	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V 7903/07-112/08	
	Iné údaje	
	P 66/2020-382/20 P 1708/21 - 6571/21	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Začatie výkonu záložného práva veriteľa Vareal, s.r.o., Azúrová 1070/21, 010 03 Žilina (IČO: 46 475 982) zavkladované pod V 6636/12 formou predaja zálohu na dobrovoľnej dražbe nehnut. registra "C" parc.č. 8011/10, 8026, 8027, 8029/31, podľa P 1014/19 - 4630/19, 4651/19	-
	Poznamenáva sa vyhlásenie konkurzu úpadcu PE-ER cars s.r.o. Uznesením Okresného súdu Nitra sp.zn.31K/5/2020, ktorým bol ustanovený správca LawService Recovery, k.s. a zapísanie nehnuteľností registra C KN parc.č. 8011/10, 8026, 8027, 8029/31, v podiele 1/1 do súpisu oddelenej podstaty zabezpečeného veriteľa Vareal, s.r.o., podľa P 1297/21 - 4553/21	-

Správca

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

Neevidovaní

Nájomca

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

Iná oprávnená osoba

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

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Vecné bremeno - právo uloženia a strpenia inžinierskych sietí na p.č.8029/31 a prospech vlastníka p.č.8029/1 v rozsahu vymedzenom geom.plánom č.38/2005 podľa Rozhodnutia V 2630/2006 - 5424/2006
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Vareal, s.r.o., Azúrová 1070/21, 010 03 Žilina (IČO: 46 475 982) podľa V 6636/12 zo dňa 25.10.2012 na C KN parc.č. 8011/10, 8026, 8027, 8029/31. -3296/12, zmluva o postúpení pohľadávky Z 7512/19, Z 7755/19 - 4505/19

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 403 Nitra
 Obec : 500011 Nitra
 Katastrálne územie : 839914 Nitra

Dátum vyhotovenia : 19.4.2022
 Čas vyhotovenia : 20:59:15
 Údaje platné k : 18.4.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7427

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 5

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
8011/1	441	Ostatná plocha	29		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
8029/2	623	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 40 evidovanej na pozemku parcelné číslo 8029/2							
Iné údaje: Bez zápisu							
8029/3	196	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 40 evidovanej na pozemku parcelné číslo 8029/3							
Iné údaje: Bez zápisu							
8029/44	1160	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
8029/46	336	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

- 29 Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie
- 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 2

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
40	8029/2	3	nová kotelňa		1
Iné údaje: Bez zápisu					
40	8029/3	3	komín		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 3 Budova železníc a dráh

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídllo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Kiš Peter r. Kiš, Bazovského 6, Nitra, PSČ 949 11, SR, Dátum narodenia: 15.03.1972	1/1
Titul nadobudnutia		
Kúpna zmluva, V 7105/12-4012/12		
Kúpna zmluva V 702/16 - 1083/16 ("C" parc.č. 8011/1)		
Iné údaje		
P 66/2020-382/20 Z 1833/20 - 1312/20 P 1587/21 - 5902/21 Z 11889/21 - 6113/21 Z 11890/21 - 6114/21 P 1708/21 - 6571/21 P 253/22 - 1102/22		
Poznámky		K nehnuteľnosti

Upovedomenie o začatí exekúcie EX 4453/2003-10 zriadením exekučného záložného práva na nehnut. registra "C" parc.č.8029/46, 8029/44, 8029/3 spolu s komínom s.č.40, parc.č.8029/2 spolu s novou kotolňou s.č.40 (EÚ Nové Zámky - JUDr. Jozef Ivančík) v prospech oprávneného Slovenská konsolidačná a.s. Bratislava, podľa P 627/14 - 1642/14	-
Upovedomenie o začatí exekúcie EX 4454/2003-5 zriadením exekučného záložného práva na nehnut. registra "C" parc.č.8029/46, 8029/44, 8029/3 spolu s komínom s.č.40, parc.č.8029/2 spolu s novou kotolňou s.č.40 (EÚ Nové Zámky - JUDr. Jozef Ivančík) v prospech oprávneného Slovenská konsolidačná a.s. Bratislava, podľa P 628/14 - 1643/14	-
Upovedomenie o začatí exekúcie EX 41/2014-11 zriadením exekučného záložného práva na nehnut. registra "C" parc.č.8029/46, 8029/44, 8029/3 spolu s komínom s.č.40, parc.č.8029/2 spolu s novou kotolňou s.č.40 (EÚ Nové Zámky - JUDr. Jozef Ivančík) v prospech oprávneného Slovenská konsolidačná a.s. Bratislava, podľa P 956/14 - 2650/14	-
Upovedomenie 163EX 2358/17 o zriadení exekučného záložného práva na nehnut. registra "C" parc.č.8011/1, 8029/2, 8029/3, 8029/44, 8029/46, nová kotolňa s.č.40 na parc.č.8029/2 a komín s.č.40 na parc.č.8029/3 (EÚ Levice - JUDr. Iveta Ailerová) v prospech oprávneného MESTO NITRA (IČO: 308 307), podľa P 765/18 - 3506/18	-
Začatie výkonu záložného práva veriteľa Vareal, s.r.o., Azúrová 1070/21, 010 03 Žilina (IČO: 46 475 982) zavkladované pod V 7106/12 formou predaja zálohu na dobrovoľnej dražbe nehnut. stavby: nová kotolňa s.č.40 na parc.č.8029/2 a komín s.č.40 na parc.č.8029/3, parcely registra "C" parc.č.8029/2, 8029/3, 8029/44, 8029/46, podľa P 1014/19 - 4630/19, P 1031/19 - 4651/19	-
Poznamenáva sa vyhlásenie konkurzu úpadcu PE-ER cars s.r.o. Uznesením Okresného súdu Nitra sp.zn.31K/5/2020, ktorým bol ustanovený správca LawService Recovery, k.s. a zapísanie nehnuteľností registra C KN parc.č.8029/2, 8029/3, 8029/44, 8029/46, nová kotolňa s.č.40 na parc.č.8029/2 a komín s.č.40 na parc.č.8029/3, v podiele 1/1 do súpisu oddelenej podstaty zabezpečeného veriteľa Vareal, s.r.o., podľa P 1297/21 - 4553/21	-

Správca

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

Nájomca

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

Iná oprávnená osoba

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

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno spočívajúce v práve uloženia inžinierskych sietí cez nehnuteľnosť registra "C" - parc.č.8029/44 v prospech vlastníka nehnuteľností registra "C" - parc.č.8029/1, 8029/37, 8034 v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č.233/2011 podľa V 7105/12-4012/12

Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Vareal, s.r.o., Azúrová 1070/21, 010 03 Žilina (IČO: 46 475 982) podľa V 7106/12 zo dňa 18.1.2013 na nehn.:CKN p.č.8029/46,8029/44,8029/3 spolu s komínom s.č.40,p.č.8029/2 spolu s novou kotolňou s.č. 40 -204/13, zmluva o postúpení pohľadávky Z 7512/19, Z 7755/19 - 4505/19
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno v rozsahu § 66 ods.1 písm.a) zákona č.351/2011 Z.z. na nehnuteľnosť registra "C" - parc.č.8029/3 a k stavbe - komín s.č.40 na parc.č.8029/3 spočívajúce v práve prevádzkovania Základňovej stanice a RR bodu Nitra SAD v prospech oprávneného - Slovak Telekom, a.s. Karadžičova 10, 825 13 Bratislava (IČO:35 763 469) podľa Z 2792/13-2407/13
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz Ex 137/02-19 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnut. registra "C" parc.č.8029/46, 8029/44, 8029/3 spolu s komínom s.č.40, parc.č.8029/2 spolu s novou kotolňou s.č.40 (EÚ Nitra - JUDr.Erik Tóth) v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s. Bratislava, krajská pobočka Nitra (IČO: 35 937 874) podľa Z 3532/14 - 1566/14
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz Ex 138/02-19 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnut. registra "C" parc.č.8029/46, 8029/44, 8029/3 spolu s komínom s.č.40, parc.č.8029/2 spolu s novou kotolňou s.č.40 (EÚ Nitra - JUDr.Erik Tóth) v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s. Bratislava, krajská pobočka Nitra (IČO: 35 937 874) podľa Z 3533/14 - 1567/14
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz EX 4453/2003-11 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnut. registra "C" parc.č.8029/46, 8029/44, 8029/3 spolu s komínom s.č.40, parc.č.8029/2 spolu s novou kotolňou s.č.40 (EÚ Nové Zámky - JUDr. Jozef Ivančík) v prospech oprávneného Slovenská konsolidačná a.s. Bratislava, podľa Z 6711/14 - 3260/14
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz EX 4454/2003-7 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnut. registra "C" parc.č.8029/46, 8029/44, 8029/3 spolu s komínom s.č.40, parc.č.8029/2 spolu s novou kotolňou s.č.40 (EÚ Nové Zámky - JUDr. Jozef Ivančík) v prospech oprávneného Slovenská konsolidačná a.s. Bratislava, podľa Z 6712/14 - 3262/14
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz 163EX 2358/17 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnut. registra "C" parc.č.8011/1, 8029/2, 8029/3, 8029/44, 8029/46, nová kotolňa s.č.40 na parc.č.8029/2 a komín s.č.40 na parc.č.8029/3 (EÚ Levice - JUDr. Iveta Ailerová) v prospech oprávneného MESTO NITRA (IČO: 308 307), podľa Z 5968/18 - 3507/18
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Daňový úrad Nitra - Rozhodnutie č.101643362/2018 na nehn.registra "C" parc.č. 8011/1, 8029/2, 8029/3 a stavby : nová kotolňa s.č.40 na parc.č.8029/2 a komín s.č.40 na parc.č.8029/3 podľa Z 7344/2018. -4813/18, Z 7475/18 - 4885/18
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz 355EX 887/19-40 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnut. registra "C" parc.č 8011/1, 8029/2, 8029/3, 8029/44, 8029/46, nová kotolňa s.č.40 na C KN parc.č.8029/2 a komín s.č.40 na CKN parc.č.8029/3 (EÚ Topoľčany - JUDr. Peter Kliment) v prospech oprávneného Mesto Nitra, Štefánikova tr.60, 950 06 Nitra (ČO:00 308 307) podľa Z 11507/20 - 5683/20

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Parcela registra C, 8029/31

Nitriansky > Nitra > Nitra > k.ú. Nitra



číslo: ÚPA

V Nitre dňa

Vec: Kolaudačné rozhodnutie na stavbu organizácie — prevádzkáreň**KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE**

ČSAD š.p. Bratislava

12.11.1990

podal dňa
Kotolňa ČSAD Nitra

návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu

ÚPA

pre ktorú vydal stavebné povolenie odbor

MsNV

22.10.1984

4742/84-Gk

v Nitre dňa pod číslom

Odbor územného plánovania a architektúry MsNV v Nitre podľa § 82 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb.

povoľuje užívanie

Kotolňa ČSAD Nitra

stavby

prevádzky

na účel

18 m dlhý železobetónový skelet

Stavba obsahuje:

Pre užívanie stavby sa podľa § 82 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. a § 43 ods. 2 vyhlášky č. 85/1976 Zb. stanovujú tieto podmienky:

V zmysle vyjadrenia OSZbPO Nitra zo dňa 16.11.1990

Pri miestnom zisťovaní sa v prevedení stavby zistili drobné nedostatky, ktoré treba odstrániť v týchto lehotách:

Zistené vady a nedorobky, ktoré nebránia užívaniu stavby a sú súčasťou prílohy č.1 k zápisu o odovzdení a prevzatí stavby zo dňa 21.11.1990 odstrániť do termínu 15.1.1991

Nepodstatné odchýlky skutočného prevedenia stavby od dokumentácie overenej v stavebnom konaní sú vyznačené v dokumentácii. Tieto odchýlky nevyžadujú zvláštne odchýlky.

Kolaudačné rozhodnutie je zároveň v zmysle § 82 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. osvedčením, že prevádzkáreň je spôsobilá na prevádzku.

Návrh bol preskúmaný pri ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním vykonaným
22.11.1990
dňa

K stavbe sa vyjadrili tieto dotknuté orgány štátnej správy:

OHS Nitra, OSZbPO Nitra, IBP Nitra

Ich stanoviská nie sú záporné ani protichodné.

Nadriadený orgán investora
vydal podľa § 81 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. stanovisko, že prevádzkareň a jej prevádzko-
vé zariadenie sú spôsobilé na bezpečnú a plynulú prevádzku.

V konaní bolo zistené, že stavba je prevedená podľa dokumentácie overenej stavebným
úradom, a že boli dodržané podmienky stanovené v územnom rozhodnutí a v stavebnom
povolení.

Zistené drobné nedostatky nebránia riadnemu a nerušenému užívaniu stavby, a preto sa
užívanie povoľuje ešte pred ich odstránením.

Podmienky užívania stavby boli stanovené z týchto dôvodov:

Na základe miestneho zisťovania konaného dňa 22.11.1990

P o u č e n i e : Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho do-
ručenia na odbor výstavby a územného plánovania ONV v Nitre; odvolanie treba podať
na tunajšom odbore.

Vedúci odboru ÚPA:

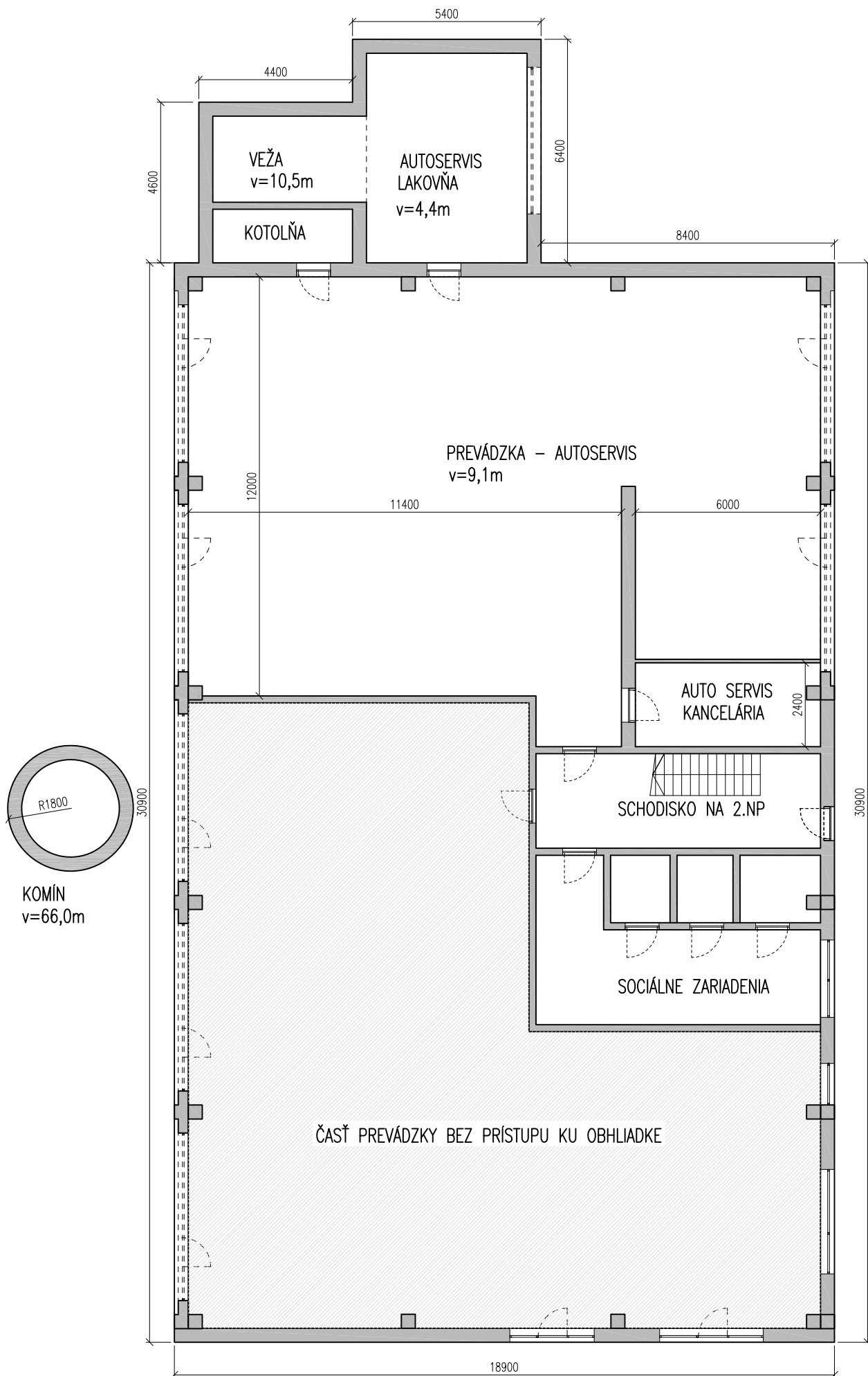
Ing. Lanák Jozef

Doručí sa:

ČSAD š.p. Bratislava

1. navrhovateľ:
2. Stredisko geodézie v Nitre
Okresný stavebný podnik Nitra
- 3.
4. ČSAD, doprav. závod Nitra
5. OHS Nitra
6. OSZbPO Nitra
7. IBP Nitra

Vybavuje : Ing. Kráľovič / 240 32 /



SKUTKOVÝ STAV ZO ZAMERANIA z dňa 20.04.2022
 NOVÁ KOTOLŇA, súp.č.40, parc.č. 8029/2, k.ú. NITRA

MIERKA 1:100

Fotodokumentácia – Nová kotolňa súp.č.40 parc.č. 8029/2 a komín súp.č. 40, parc.č. 8029/3, k.ú. Nitra



Pohľad od príjazdovej cesty, juhozápadný



Pohľad južný



Pohľad západný



Pohľad severný



Pohľad juhovýchodný



Pohľad severovýchodný



Pohľad západný



Komín, pohľad západný



Fasáda, plastové okná a dvere



Pohľad západný



Spoločné sociálne zariadenie



Sociálne zariadenie



WC



Sprcha



Kotol v prevádzke autoservisu



Plynomer



Kotol v sociálnom zariadení

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracoval/a ako znalec/znalkyňa zapísaný/á v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetví/odvetviach Odhad hodnoty nehnuteľností., pod evidenčným číslom 915694.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom **79/2022**.

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

Ing. Marta Kalinová