

Znalec: Ing. Peter Villant, Agátová 539/4, 962 71 Dudince, 0915 782 387, 0948 161 064,
peter.villant@gmail.com, www.znalec.cc

Zadávateľ: auctio s.r.o., Kmeťkova 30, 949 01 Nitra

Číslo spisu (objednávky): 4/2022

ZNALCKÝ POSUDOK

Číslo: 4/2022

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - polyfunkčný dom súp.č.3377 na parcele č.637/3 s príslušenstvom a pozemok parc.č.637/3, všetko zapísané na liste vlastníctva č. 7340, katastrálne územie Zlaté Moravce, obec Zlaté Moravce, okres Zlaté Moravce, pre účely výkonu záložného práva formou dražby.

Počet listov (z toho príloh): 28 (14)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností - polyfunkčný dom súp.č.3377 na parcele č.637/3 s príslušenstvom a pozemok parc.č.637/3, všetko zapísané na liste vlastníctva č. 7340, katastrálne územie Zlaté Moravce, obec Zlaté Moravce, okres Zlaté Moravce, pre účely výkonu záložného práva formou dražby.

2. Účel znaleckého posudku:

Výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum vyžiadania posudku:

16.12.2021

4. Dátum ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok:

14.1.2022

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5.1. Dodané objednávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 16.12.2021
- Čiastočná projektová dokumentácia zo 10/2005
- Fotodokumentácia interiéru

5.2. Obstarané znalcom:

- Obhliadka nehnuteľnosti zo dňa 14.1.2022
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti zo dňa 14.1.2022
- Informatívny čiastočný výpis z listu vlastníctva č.7340 zo dňa 15.2.2022
- Informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 15.2.2022

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon č. 93/2006 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z.
- 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
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 490/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 400/2006 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 491/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 626/2007 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 492/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 534/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 490/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 565/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 491/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 492/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z.z. ktorou sa mení vyhláška č. 490/2004 Z.z. a ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 34/2009 Z.z. ktorou sa mení vyhláška č. 491/2004 Z.z.

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z. ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z.z.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam.
- 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.
- Zákon NR SR č. 527/2002 Z.z. 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
- Katastrálny portál na internete (www.katasterportal.sk)

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.1. Všeobecné údaje:

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

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

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

1.2. Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie pre výpočet všeobecnej hodnoty. 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 podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 1. štvrtrok 2022.

1.3. Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti:

Miestna obhliadka bola vykonaná 14.1.2022 za účasti dražobníka, majiteľ nebol prítomný. **Nehnuteľnosť nebola sprístupnená.** Fotodokumentáciu exteriéru nehnuteľnosti som vykonal tiež dňa 14.1.2022.

1.4. Vlastnícke a evidenčné údaje:

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

Okres: **Zlaté Moravce**
 Obec: **ZLATÉ MORAVCE**
 Katastrálne územie: **Zlaté Moravce**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **15.02.2022**
 Čas vyhotovenia: **14:41:24**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7340

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.
637/ 3	469	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		, 203

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Druh chránenej nehnuteľnosti:

203 - Pamiatková zóna

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
3377	637/ 3	20	polyfunkčný dom		1

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 FLORIGATE s.r.o., Továrenská 49, Zlaté Moravce, PSČ 953 01, SR

1 / 1

IČO :

36057746

Poznámka

EXÚ, JUDr. Iveta Ailerová-súdny exekútor, J. Bottu 21, Levice vydal Upovedomenie zriadením exekučného záložného práva 402EX 724/20 k nehnuteľn. ČKN p.č.637/3, polyfunkčný dom s.č.3377 na ČKN p.č.637/3, vlastníka FLORIGATE s.r.o., Továrenská 49, Zlaté Moravce, IČO:36057746; Povinný: FLORIGATE s.r.o., Továrenská 49, Zlaté Moravce, IČO:36057746, Oprávnený: PAKE, spol. s r.o., Župná 54/54, Zlaté Moravce, IČO:34128433, P 490/2020.-č.z.1394/20;

Poznámka

Začatie výkonu záložného práva veritefa HASS, s.r.o., Bernolákova 53, Zlaté Moravce, IČO:36550965, formou predajom zálohu na dobrovoľnej dražbe (Zmluva o pôžičke zo dňa 13.01.2012 a Zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 21.5.2015), P 477/2021.-č.z.1521/21;

Titul nadobudnutia

Darovacia zmluva V 85/2007

1.5. Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom:

Znalcovi boli poskytnuté vyššie uvedené pôvodné stavebno-právne doklady k ohodnocovanej nehnuteľnosti. Na nehnuteľnosť sa neviažu žiadne iné tarchy a iné záväzky znalcovi nie sú známe, okrem tiarch zapísaných na liste vlastníctva:

ČASŤ C: ĽARCHY**Por.č.:**

- 1 Pod V 2159/2017 sa zriaďuje záložné právo na zabezpečenie Pohľadávky v prospech veriteľa HASS, s.r.o., Priemyselná 3096, Zlaté Moravce, IČO:36550965 na nehn.CKN p.č.637/3, zast.pl.o vým.469m2, polyfunkčný dom s.č.3377 na CKN p.č.637/3, podľa Zmluvy o pôžičke zo dňa 13.1.2012 a Zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 21.5.2015.Ostatné údaje uvedené v listine.-p.z.1414/17;
- 1 EXú, JUDr. Iveta Ailerová-súdny exekútor, J. Bottu 21, Levice vydal Exekučný príkaz 402EX 724/20 zriadením záložného práva k nehnuteľn. CKN p.č.637/3, polyfunkčný dom s.č.3377 na CKN p.č.637/3, vlastníka FLORIGATE s.r.o., Továrnská 49, Zlaté Moravce, IČO:36057746; Povinný: FLORIGATE s.r.o., Továrnská 49, Zlaté Moravce, IČO:36057746, Oprávnený: PAKE, spol. s r.o., Župná 54/54, Zlaté Moravce, IČO:34128433, Z 2674/2020.-č.z.1395/20;

Iné údaje:

- 1 Právo vlastníka pozemkov p.č.637/3 nainštalovať a využívať pripojenie na všetky inžinierske siete na pozemku p.č.637/2; V 1290/2008
- 1 LV 4986
- 1 Zrušenie exekuč. zá. práva, Z 747/2010-p.z.453/2010
- 1 Oznámenie, P 500/2013-p.z.863/2013;
- 1 Právo vlastníka prechodu peši a osobným motorovým vozidlom cez parc.CKN č.637/2 v rozsahu vyzn.v GP č.586/2001 a cez parc.CKN č.638, V 389/2014-p.z.244/2014;
- 1 Oznámenie, Z 2258/2014-p.z.967/2014
- 1 Rozhodnutie, Z 2656/2016-p.z.747/17;
- 1 Rozhodnutie č.2456/21577/2017, P 316/2017-p.z.1304/17;
- 1 Rozhodnutie č. 100617199/2019, Z 717/2019-p.z.641/19;

Poznámka:

Bez zápisu.

1.6. Predmetom ohodnotenia sú nasledovné nehnuteľnosti:

- polyfunkčný dom súp.č.3377 na parcele č.637/3 s príslušenstvom,
- pozemok parc.č.637/3,
všetko zapísané na liste vlastníctva č. 7340, katastrálne územie Zlaté Moravce, obec Zlaté Moravce, okres Zlaté Moravce, pre účely výkonu záložného práva formou dražby.

1.7. Nehnuteľnosti, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Nie sú žiadne.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY**2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)****2.1.1 Polyfunkčný dom súp.č.3377****POPIS STAVBY**

Predmetom ohodnotenia je polyfunkčný dom súp.č.3377 v meste Zlaté Moravce. Polyfunkčný dom je riadne zapísaný na liste vlastníctva č.7340, k.ú. Zlaté Moravce, obec Zlaté Moravce, okres Zlaté Moravce. Dom je postavený na parcele č.637/3. Podľa dostupných informácií a poskytnutých podkladov odhadujem rok výstavby 2007. Vzhľadom na skutočnosť, že nehnuteľnosť nebola sprístupnená, nebolo možné preskúmať stavebnotechnický a vizuálny stav interiéru budovy, rovnako ako ja jeho vybavenosť, opotrebovanie a údržbu. Pri ohodnotení vychádzam z dostupných podkladov, ako je čiastočná projektová dokumentácia a fotodokumentácia poskytnutá zadávateľom znaleckého posudku.

Dispozičné riešenie:

Jedná sa o dvojpodlažný objekt.

Prízemie je tvorené vstupom, schodiskovým priestorom, kotelňou a skladom, wc muži, wc ženy, bowling barom, bowlingovou dráhou, chodbou, biliardovým priestorom, ďalší schodiskový priestor, ďalšie wc muži, wc ženy a miestnosťou pre upratovačku.

Poschodie sa skladá z dvoch častí. Prvá časť (bližšie k ulici) je tvorená schodiskovým priestorom, galériou a dennou miestnosťou pre personál. Druhá časť (v zadnej časti dvora) je administratívna časť, nachádza sa tu schodiskový priestor, hodba, kuchynka, wc muži, wc ženy a 4 kancelárie. Priestor medzi prvou a druhou časťou je len prestrešenie prízemia a spolu tvorí jeden veľký otvorený priestor.

Konštrukčné riešenie:

Stavba je založená na betónových základoch. Zvislé konštrukcie sú murované, deliace priečky sú murované. Strop železobetónový. Krov drevený odsadený s nerovnakou výškou. Krytina asfaltových šindľov, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Vonkajšia úprava porchu omietky na báze umelých látok.

Vzhľadom na nesprístupnenie nehnuteľnosti, som vybavenosť určil podľa poskytnutej fotodokumentácie. Počas obhliadky bolo možné aspoň s časťou cez presklené okná a dvere vidieť vnútorné priestory, podlahy, obklady stien a stropy. To som zohľadnil aj v koeficiente vybavenosti, iné zostali na úrovni 1,0 bez zmeny.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 84 budovy jedální, reštaurací a kaviarní

KS: 1211 Hotelové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
469*0,2	93,80
Vrchná stavba	
469*3,7	1 735,30
(74,3+157,4)*(0,2+1,75+0,3)	521,33
Zastrešenie	
(74,3+157,4)*(7,8-6,25)*0,5+237*2,0*0,5	416,57
Obstavaný priestor stavby celkom	2 767,00

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,618 / 30,1260 = 86,90 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	469	469	Repr. 3,7		3,7
Nadzemné	2	469	469	Repr. 2,25		2,25

Priemerná zastavaná plocha:

$$(469 + 469) / 2 = 469,00 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(469 * 3,7 + 469 * 2,25) / (469 + 469) = 2,98 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 469) = 0,9712$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,98) = 1,0047$$

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	6,00	1,00	6,00	5,56
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	13,86
3	Stropy	8,00	1,50	12,00	11,11
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	5,56
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	2,78
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,93
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,50	10,50	9,72
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,78
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	2,78
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,78
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	3,70
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	5,56
14	Povrchy podláh	3,00	1,50	4,50	4,17
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	4,63
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,56
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,93
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,78
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,78
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,93
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,85
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,85
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	3,70
24	Výtahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	3,70
	Spolu	100,00		108,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 108,00 / 100 = 1,0800$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 86,90 €/m^3 * 2,851 * 1,0800 * 0,9712 * 1,0047 * 0,939 * 1,00$$

$$VH = 245,1610 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Polyfunkčný dom súp.č.3377	2007	15	85	100	15,00	85,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	245,1610 €/m ³ * 2767,00 m ³	678 360,49
Technická hodnota	85,00 % z 678 360,49 €	576 606,42

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Polyfunkčný dom sa nachádza v zastavanom území mesta Zlaté Moravce. Zlaté Moravce sú okresné mesto a majú cca 12500 obyvateľov. Od krajského mesta Nitra sú Z.Moravce vzdialené 28km. V meste sa nachádza kompletná vybavenosť okresného mesta. Nehnuteľnosť sa nachádza v centre mesta na ulici Bernolákova. V mieste je rozvod elektrickej energie, verejného vodovodu, kanalizácie a plynu. Prístup k nehnuteľnosti je z asfaltovej spevnenej komunikácie.

b) Analýza využitia nehnuteľností

Pravdepodobne na doterajší účel, iný účel sa nedá predpokadať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou

Vzhľadom na skutočnosť, že nehnuteľnosť nebola sprístupnená nebolo možné preskúmať stavebnotechnický a vizuálny stav interiéru, ani jeho vybavenosť alebo údržbu. Ďalšie riziká sú ťarchy zapísané na liste vlastníctva. Iné nie sú známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Metóda polohovej diferenciácie spočíva v úprave technickej hodnoty objektu a východiskovej hodnoty pozemkov, pokiaľ sú súčasťou nehnuteľnosti, koeficientom polohovej diferenciácie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvujúcich na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase. Technická hodnota domu sa rovná jeho východiskovej hodnote zníženej o hodnotu vyjadrujúcu jeho opotrebenie. Pod východiskovou hodnotou sa pritom rozumie znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné rovnaký alebo porovnateľný dom nadobudnúť výstavbou v čase ohodnotenia na danom mieste. Pritom budem postupovať podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Technická hodnota sa ďalej upraví o vplyvy pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase, ktoré sú obsiahnuté v koeficiente polohovej diferenciácie stanovenom podľa hodnoteného typu nehnuteľnosti a podľa jednotlivých vonkajších účinkov ovplyvňujúcich posudzovanú nehnuteľnosť. Koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta váhovým priemerom hodnotení 19 stanovených znakov posudzovanej nehnuteľnosti, ku ktorým sa priradí lineárne interpolovaná hodnota odhadnutého priemerného koeficientu polohovej diferenciácie v 5 kvalitatívnych triedach. Použitý koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 1. Q 2022 (2,851). Pre stanovenie všeobecnej hodnoty predmetu znaleckého posudku v súlade s charakterom nehnuteľnosti použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciácie.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v _I	Výsledok k _{PD1} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,400	13	5,20
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	I.	1,200	30	36,00
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,800	8	6,40
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	II.	0,800	7	5,60
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	0,800	10	8,00
	priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,200	9	10,80
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	1,200	6	7,20
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	0,800	5	4,00
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,200	6	7,20
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,800	7	5,60
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	II.	0,800	7	5,60
	železnica, autobus a miestna doprava				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	II.	0,800	10	8,00
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,220	8	1,76
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,800	9	7,20
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,400	8	3,20
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,040	7	0,28
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	II.	0,800	4	3,20
	zvýšený záujem o prenájom nehnuteľností				
19	Názor znalca	IV.	0,220	20	4,40
	problematická nehnuteľnosť				
Spolu				180	132,04

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 132,04 / 180$	0,734
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 576\,606,42 \text{ €} * 0,734$	423 229,11 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Pozemok parc.č.637/3, k.ú. Zlaté Moravce****POPIS**

Jedná sa o pozemok zastavaný polyfunkčným domom súp.č.3377.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
637/3	zastavaná plocha a nádvorie	469,00	1/1	469,00

Obec:

Zlaté Moravce

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

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	1,20
k_V koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,10
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	1. plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha)	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,10 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 2,50 * 1,00$	7,4250
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 7,4250$	73,95 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 637/3	$469,00 \text{ m}^2 * 73,95 \text{ €/m}^2 * 1/1$	34 682,55
Spolu		34 682,55

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Polyfunkčný dom súp.č.3377	423 229,11
Pozemky	
Pozemok parc.č.637/3, k.ú. Zlaté Moravce - parc. č. 637/3 (469 m ²)	34 682,55
Všeobecná hodnota celkom	457 911,66
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	458 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyristopäťdesiatosem tisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Vzhľadom na skutočnosť, že nehnuteľnosť nebola sprístupnená, nebolo možné preskúmať stavebnotechnický stav interiéru, jeho vybavenosť a údržbu.

Vyhlásenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku:

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

V Dudinciach, dňa 21.02.2022

Ing. Peter Villant

IV. PRÍLOHY

- 1. Objednávka znaleckého posudku zo dňa 16.12.2021**
- 2. Informatívny výpis z listu vlastníctva č. 7430 zo dňa 15.2.2022**
- 3. Informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 15.2.2022**
- 4. Čiastočná projektová dokumentácia pre stavebné povolenie zo 10/2005**
- 5. Fotodokumentácia zo dňa 14.1.2021**

auctio, s.r.o.

zapísaná v or os nitra, odd. sro, vl. č. 19773/n
unicredit bank, a.s., č.ú. 6293000/1111
ičo: 36765121 dič: 2022362452

so sídlom: kmeťkova 30, 94901 nitra
tel. 0907754882 fax:037/7723025
auctio@centrum.sk

Ing. Peter Villant
Dudince

V Nitre, 16.12.2021

VEC: Objednávka 2021-11-101D

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku pre potreby výkonu záložného práva formou dražby podľa zákona NRSR č. 527/2002 Z.z. a to :

- *nehnutelnosti s príslušenstvom a súčasťami evidované na LV č. 7340 pre k.ú. Zlaté Moravce, obec Zlaté Moravce, okres Zlaté Moravce, ako parcela CKN č. 637/3 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 469m² a na nej postavená stavba - polyfunkčný dom so súp.č. 3377; v celku vo výlučnom vlastníctve: FLORIGATE s.r.o., so sídlom: Továrnská 49, 953 01 Zlaté Moravce, IČO: 36 057 746, v podiele 1/1.*

Ohodnotenie sa uskutoční dňa 14.01.2022 o 10:00hod.

V zmysle ust. §12 ods.3 zákona NRSR č. 527/2002 Z.z.: „Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.“

Termín vypracovania ZP: do 5 dní

Prosím o zaslanie v počte 3ks na adresu: Kmeťkova 30, 949 01 Nitra.

S úctou

auctio, s.r.o

zast. JUDr. Jurajom Tibenským – konateľom

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres: Zlaté Moravce

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: ZLATÉ MORAVCE

Dátum vyhotovenia 15.02.2022

Katastrálne územie: Zlaté Moravce

Čas vyhotovenia: 14:41:24

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7340

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.
637/ 3	469	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		, 203

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Druh chránenej nehnuteľnosti:

203 - Pamiatková zóna

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
3377	637/ 3	20	polyfunkčný dom		1

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 FLORIGATE s.r.o., Továrenská 49, Zlaté Moravce, PSČ 953 01, SR

1 / 1

IČO :

36057746

Poznámka

EXÚ, JUDr. Iveta Ailerová-súdny exekútor, J. Bottu 21, Levice vydal Upovedomenie zriadením exekučného záložného práva 402EX 724/20 k nehnuteľn. CKN p.č.637/3, polyfunkčný dom s.č.3377 na CKN p.č.637/3, vlastníka FLORIGATE s.r.o., Továrenská 49, Zlaté Moravce, IČO:36057746; Povinný: FLORIGATE s.r.o., Továrenská 49, Zlaté Moravce, IČO:36057746, Oprávnený: PAKE, spol. s r.o., Župná 54/54, Zlaté Moravce, IČO:34128433, P 490/2020.-č.z.1394/20;

Poznámka

Začatie výkonu záložného práva veritefa HASS, s.r.o., Bernolákova 53, Zlaté Moravce, IČO:36550965, formou predajom zálohu na dobrovoľnej dražbe (Zmluva o pôžičke zo dňa 13.01.2012 a Zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 21.5.2015), P 477/2021.-č.z.1521/21;

Titul nadobudnutia

Darovacia zmluva V 85/2007

ČASŤ C: ĽARCHY

Por.č.:

- Pod V 2159/2017 sa zriaďuje záložné právo na zabezpečenie Pohľadávky v prospech veritefa HASS, s.r.o., Priemyselná 3096, Zlaté Moravce, IČO:36550965 na nehn.CKN p.č.637/3, zast.pl.o vým.469m2, polyfunkčný dom s.č.3377 na CKN p.č.637/3, podľa Zmluvy o pôžičke zo dňa 13.1.2012 a Zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 21.5.2015.Ostatné údaje uvedené v listine.-p.z.1414/17;
- EXÚ, JUDr. Iveta Ailerová-súdny exekútor, J. Bottu 21, Levice vydal Exekučný príkaz 402EX 724/20 zriadením záložného práva k nehnuteľn. CKN p.č.637/3, polyfunkčný dom s.č.3377 na CKN p.č.637/3, vlastníka FLORIGATE s.r.o., Továrenská 49, Zlaté Moravce, IČO:36057746; Povinný: FLORIGATE s.r.o., Továrenská 49, Zlaté Moravce, IČO:36057746, Oprávnený: PAKE, spol. s r.o., Župná 54/54, Zlaté Moravce, IČO:34128433, Z 2674/2020.-č.z.1395/20;

Informatívny výpis

1/2

Údaje platné k: 14.02.2022 18:00

Iné údaje:

- 1 Právo vlastníka pozemkov p.č.637/3 nainštalovať a využívať pripojenie na všetky inžinierske siete na pozemku p.č.637/2; V 1290/2008
- 1 LV 4986
- 1 Zrušenie exekuč. zál. práva, Z 747/2010-p.z.453/2010
- 1 Oznámenie, P 500/2013-p.z.863/2013;
- 1 Právo vlastníka prechodu peši a osobným motorovým vozidlom cez parc.CKN č.637/2 v rozsahu vyzn.v GP č.586/2001 a cez parc.CKN č.638, V 389/2014-p.z.244/2014;
- 1 Oznámenie, Z 2258/2014-p.z.967/2014
- 1 Rozhodnutie, Z 2656/2016-p.z.747/17;
- 1 Rozhodnutie č.2456/21577/2017, P 316/2017-p.z.1304/17;
- 1 Rozhodnutie č. 100617199/2019, Z 717/2019-p.z.641/19;

Poznámka:

Bez zápisu.

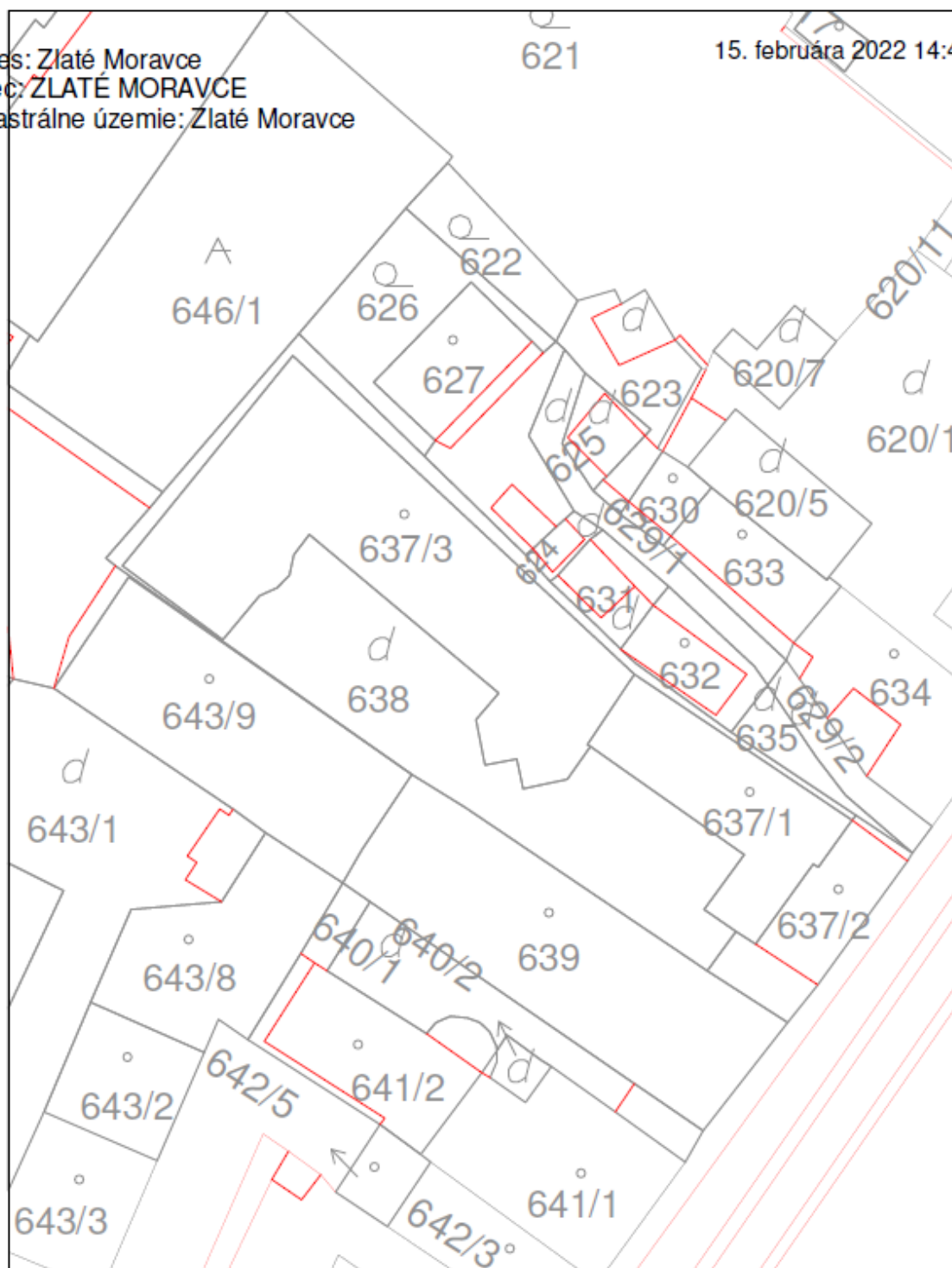
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

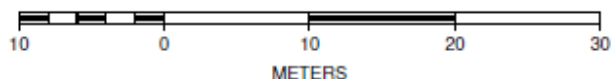
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Zlaté Moravce
Obec: ZLATÉ MORAVCE
Katastrálne územie: Zlaté Moravce

15. februára 2022 14:49



SCALE 1 : 454



c) Skladba podlahy 0 NP

- Podlaha podľa legendy miestností 10 mm
- Belán liaty + sieť 100 mm
- Uvarený podlahový polystyrén 50 mm
- Belánový mazačný poter 50 mm
- Ceoltextília
- Fatrolat 803 zdvaný
- Ceoltextília
- Hutnené štrkové lôžko

b) Skladba stropnej konštrukcie 2 NP

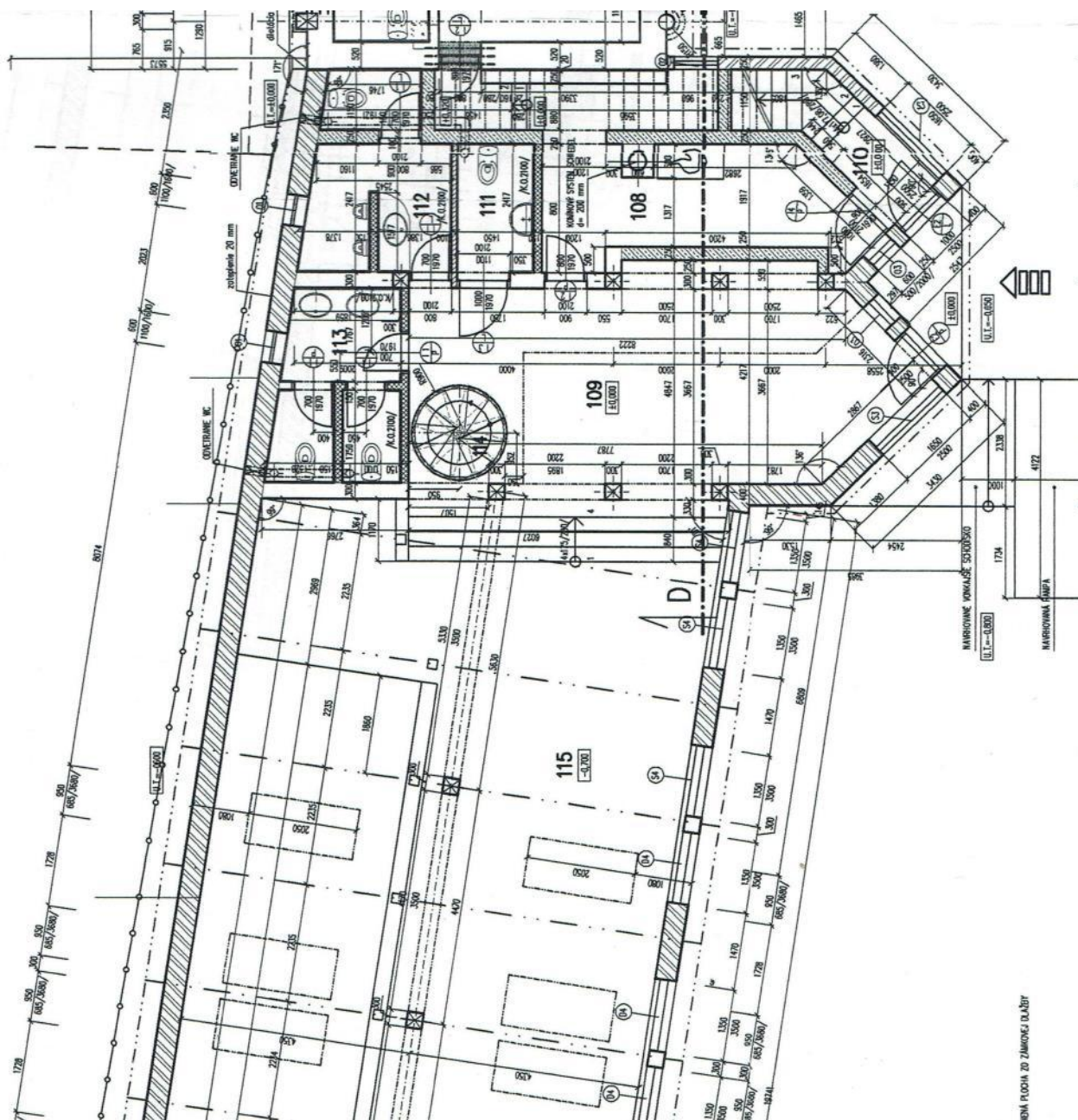
- Podlaha podľa legendy miestností 10 mm
- Keramický strop SETA sliaty betónom 300 mm
- Vložené ŽB stĺpujace nosníky s bocným rámom
- Vzduchové medzera 5cm
- Povodný trámový strop 200 mm
- Nový sádkovkartónový strop 70
- Vhľadné omietka

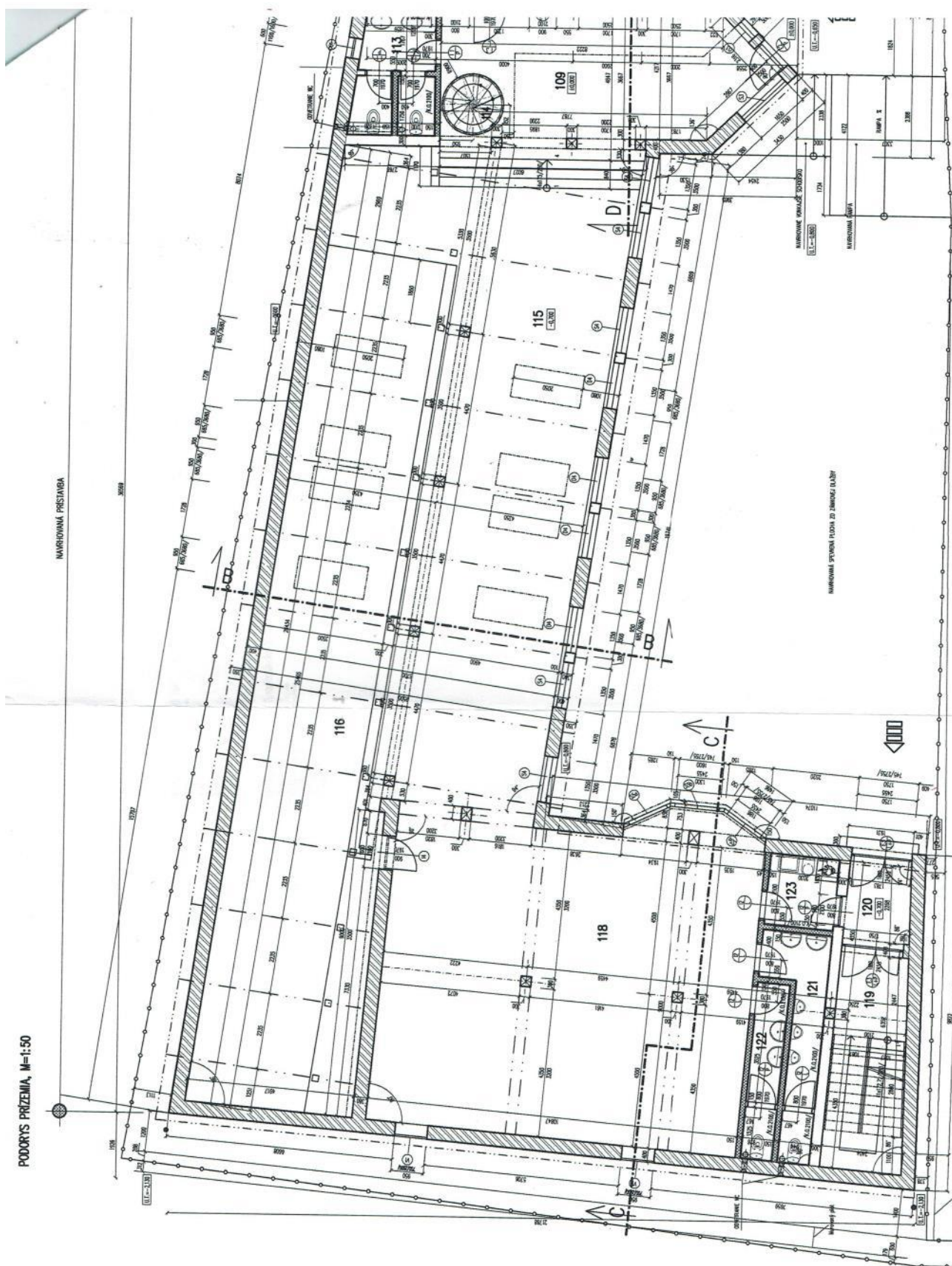
LEGENDA MIESTNOSTÍ:

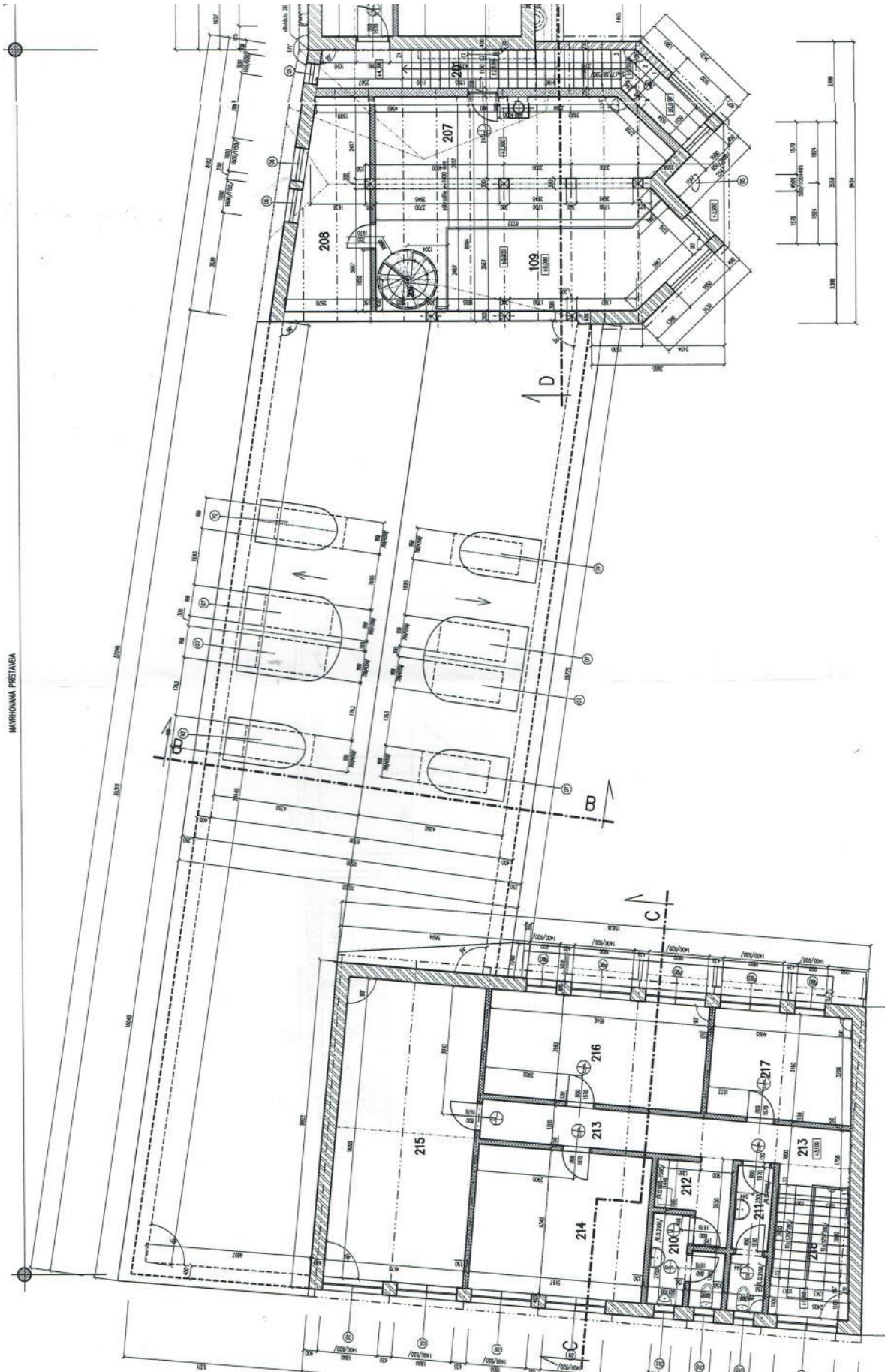
Č. M.	ÚČEL MIESTNOSTI	PLOCHA (m ²)	ÚPRAVA POVRCHOV		POZNÁMKA
			PODLAHA	STĚNA, STROP	
101	JESTVUJÍCÍ PODCHOD		(P) ZÁMKOVÁ DLAŽBA	VONKÁŠNĚ OMÍTKA TERRANOVÁ	
102	BAR – VSTUP	22,50	(P) KERAMICKÁ DLAŽBA	MALBA PRIMALEX K.O. V= 800–1500	
103	OFFICE	14,30	(P) KERAMICKÁ DLAŽBA	MALBA PRIMALEX K.O. V= 800–1500	
104	SKLAD	6,20	(P) KERAMICKÁ DLAŽBA	MALBA PRIMALEX	
105	PREVÁDŽKA KLUBOVÉJ KAVARNE	67,20	(P) KERAMICKÁ DLAŽBA	MALBA PRIMALEX	
106	WC ŽENY	6,40	(P) KERAMICKÁ DLAŽBA	MALBA PRIMALEX KERAN. OBKLAD V. 2100	
107	WC MUŽI	8,20	(P) KERAMICKÁ DLAŽBA	MALBA PRIMALEX KERAN. OBKLAD V. 2100	
108	KOTOLNA + SKLAD	17,20	(P) KERAMICKÁ DLAŽBA	MALBA PRIMALEX	
109	VSTUP	33,43	(P) KERAMICKÁ DLAŽBA	MALBA PRIMALEX	
110	SCHODISKO NA L POSCH.	5,06	(P) KERAMICKÁ DLAŽBA	MALBA PRIMALEX	
111	WC ZAMĚSTN. – INVALID	3,40	(P) KERAMICKÁ DLAŽBA	MALBA PRIMALEX KERAN. OBKLAD V. 2100	
112	WC MUŽI	9,40	(P) KERAMICKÁ DLAŽBA	MALBA PRIMALEX KERAN. OBKLAD V. 2100	
113	WC ŽENY	8,60	(P) KERAMICKÁ DLAŽBA	MALBA PRIMALEX KERAN. OBKLAD V. 2100	
114	TOČÍTE SCHODISKO	1,53	(P) DŘEVĚNÁ NÁSTUPNICA		
115	BOWLING BAR	147,60	(P) KERAMICKÁ DLAŽBA	MALBA PRIMALEX	
116	BOWLINGOVÁ DRÁHA	103,30	(P)		
117	COOBA	36,50	(P) KERAMICKÁ DLAŽBA	MALBA PRIMALEX	
118	BILIARD	101,06			
119	SCHODISKO	14,14	(P) DŘEVĚNÁ NÁSTUPNICA	MALBA PRIMALEX	
120	ZÁDVEŘE	4,96	(P) KERAMICKÁ DLAŽBA	MALBA PRIMALEX	
121	WC MUŽI	7,80	(P) KERAMICKÁ DLAŽBA	MALBA PRIMALEX KERAN. OBKLAD V. 2100	
122	WC ŽENY	4,86	(P) KERAMICKÁ DLAŽBA	MALBA PRIMALEX KERAN. OBKLAD	
123	UPRÁTOVACÍ OHŘEV TEP.VODY	4,37	(P) KERAMICKÁ DLAŽBA	MALBA PRIMALEX KERAN. OBKLAD	

LEGENDA HMOT:

- JESTVUJÍCÍ STAV
- NOVÝ STAV
- BŮRACÍ PRÁCE
- VONKÁŠNĚ OBVODOVÉ NOSNÉ MURIVO Z TEHÁL POROTHERM 38 HR.380 MM NA M
- VONKÁŠNĚ OBVODOVÉ NOSNÉ MURIVO Z TEHÁL POROTHERM 25 HR. 250 MM NA
- VNÚTORNÉ NOSNÉ MURIVO Z TEHÁL PORETHERM 25 HR. 250 MM NA MALTU MY
- VNÚTORNÉ NOSNÉ MURIVO Z TEHÁL PORETHERM 30 HR. 300 MM NA MALTU MY
- VNÚTORNÉ DELIACE MURIVO Z TEHÁL POROTHERM 11,5 HR. 150 MM NA MALTU
- VNÚTORNÉ DELIACE MURIVO Z TEHÁL POROTHERM 8 HR.100 MM NA MALTU
- DOMUROVKA
- ŽELEZOBETÓN B20





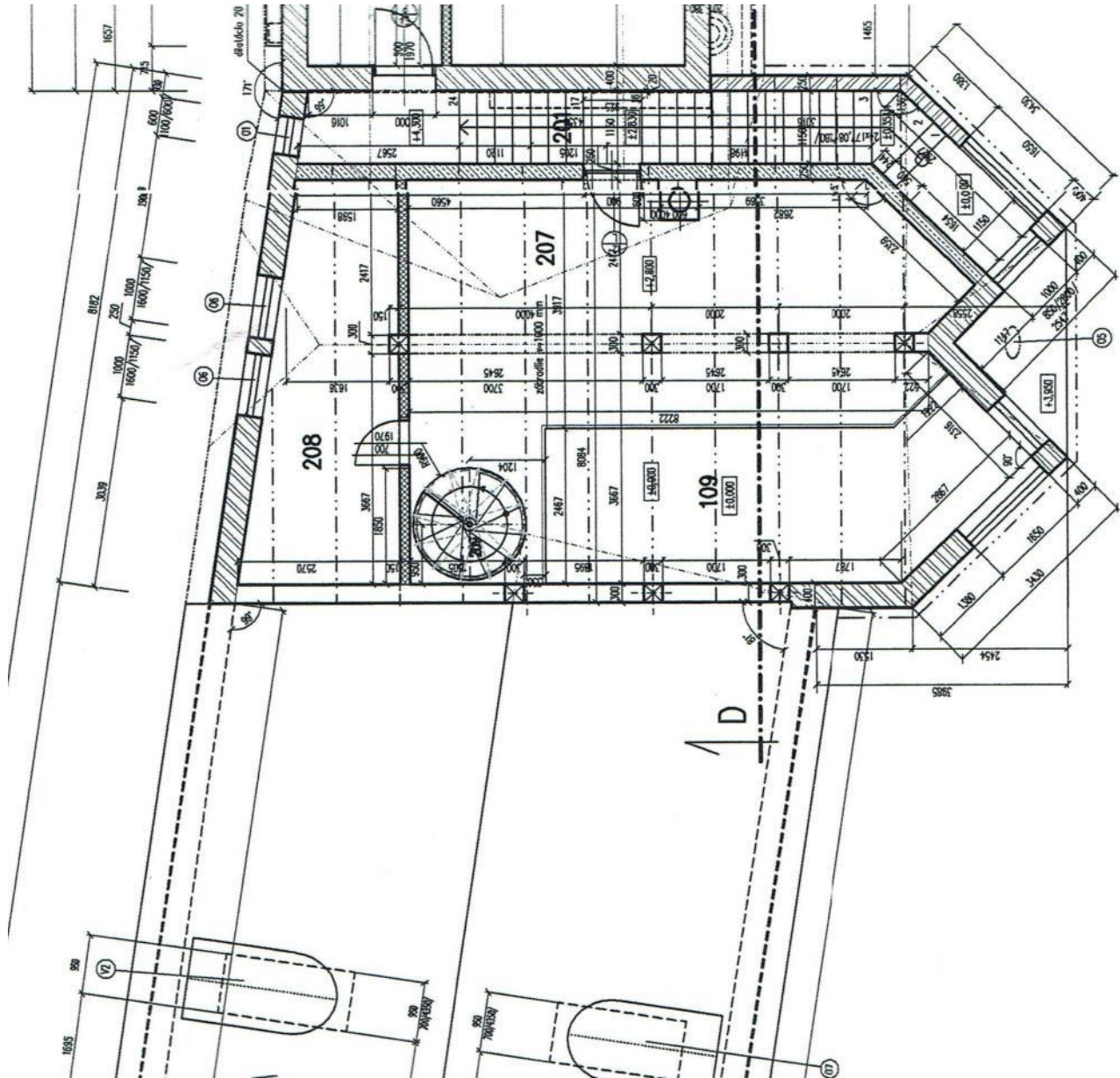


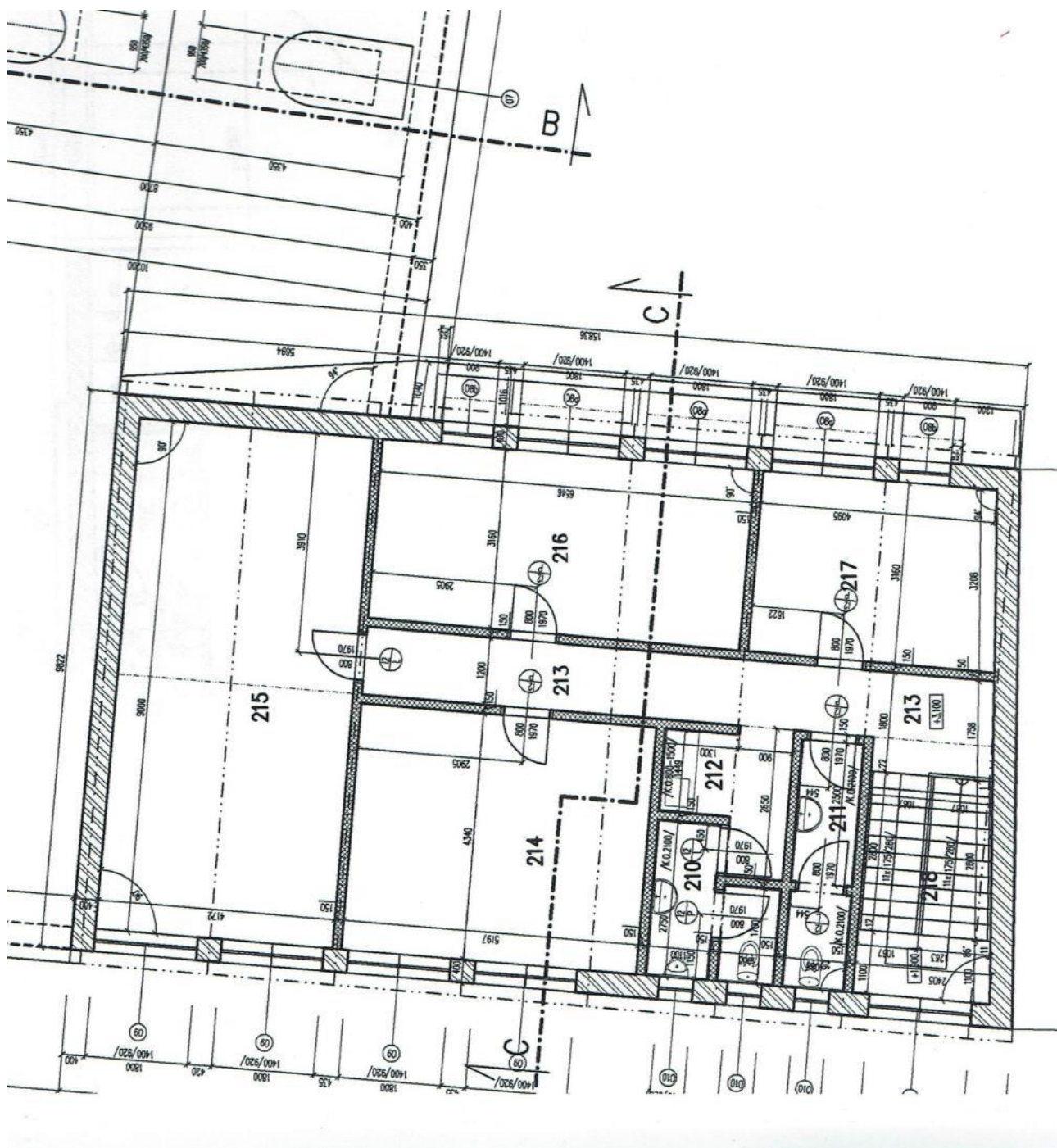
LEGENDA MIESTNOSTÍ:

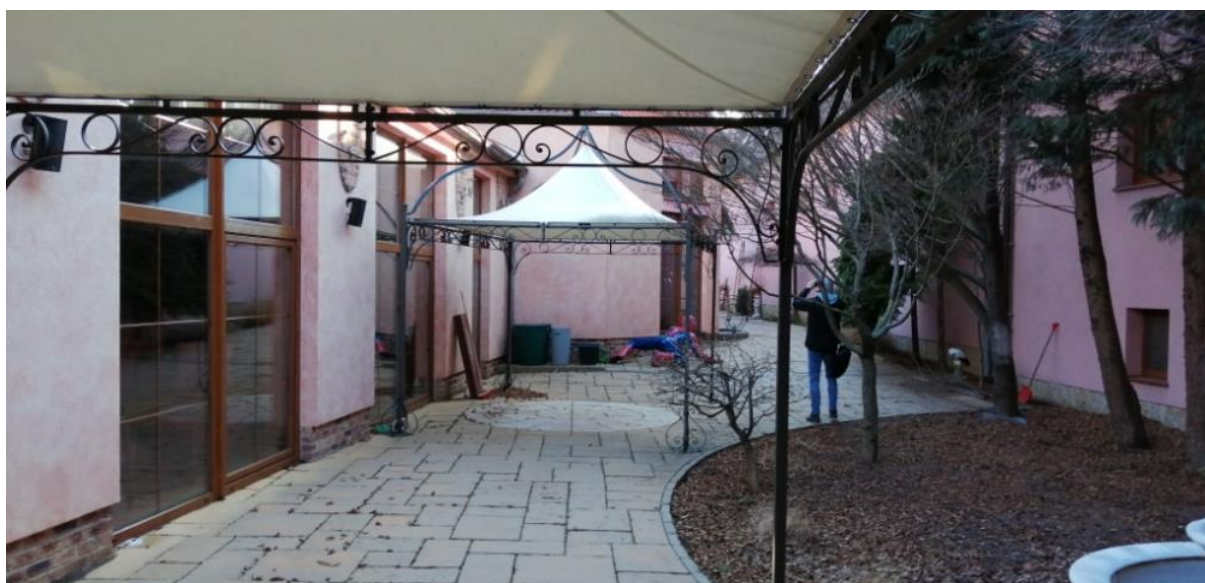
Č. M.	ÚČEL MIESTNOSTI	PLOCHA (m ²)	ÓPRAVA POVRCHOV		POZNÁMKA
			PODLAHA	STENA, STROP	
201	SCHODISKO	13,90	(P) KERANICKÁ DLAŽBA	MALBA PRIMALEX	
202	IZBA	16,60	(P) DREVENÁ PODLAHA	MALBA PRIMALEX	
203	OBÝVACIA IZBA	56,70	(P) DREVENÁ PODLAHA	MALBA PRIMALEX	
204	WC	1,78	(P) KERANICKÁ DLAŽBA	MALBA PRIMALEX KERAM. OBKLAD V=2100	
205	KÚPEĽŇA	5,28	(P) KERANICKÁ DLAŽBA	MALBA PRIMALEX KERAM. OBKLAD V=2100	
206	IZBA	18,05	(P) DREVENÁ PODLAHA	MALBA PRIMALEX	
207	GALERIA	34,70	(P) DREVENÁ PODLAHA	MALBA PRIMALEX	
208	DENŇA MIESTNOST PERSONÁL	13,30	(P) KERANICKÁ DLAŽBA	MALBA PRIMALEX	
209	TOČITÉ SCHODISKO 1x	1,53	(P) DREVENÁ NÁSTUPNICA		
210	WC MUŽI	4,83	(P) DREVENÁ PODLAHA	MALBA PRIMALEX	
211	WC ŽENY	4,69	(P) DREVENÁ PODLAHA	MALBA PRIMALEX	
212	KUCHYNKA	1,79	(P) KERANICKÁ DLAŽBA	MALBA PRIMALEX K. Q. V=800-1500	
213	CHODBA	16,92	(P) KERANICKÁ DLAŽBA	MALBA PRIMALEX KERAM. OBKLAD V=	
214	KANCELÁRIA	22,58	(P) DREVENÁ PODLAHA	MALBA PRIMALEX	
215	KANCELÁRIA	37,32	(P) DREVENÁ PODLAHA	MALBA PRIMALEX	
216	KANCELÁRIA	20,67	(P) DREVENÁ PODLAHA	MALBA PRIMALEX	
217	KANCELÁRIA	13,43	(P) DREVENÁ PODLAHA	MALBA PRIMALEX	
218	SCHODISKO	8,90	(P) KERANICKÁ DLAŽBA	MALBA PRIMALEX	

LEGENDA HMOT:

-  JEŠTUVJÚCI STAV
-  NOVÝ STAV
-  BÓRACIE PRÁCE
-  VONKAJŠIE OBVODOVÉ NOSNÉ MURIVO Z TEHÁL POROTHERM 38 HR.380 MM NA MALTU MVC 25 + 20 MM ZATEPLENÉ
-  VONKAJŠIE OBVODOVÉ NOSNÉ MURIVO Z TEHÁL POROTHERM 25 HR. 250 MM NA MALTU MVC 25
-  VNÚTORNÉ NOSNÉ MURIVO Z TEHÁL PORETHERM 25 HR. 250 MM NA MALTU MVC 25
-  VNÚTORNÉ NOSNÉ MURIVO Z TEHÁL PORETHERM 30 HR. 300 MM NA MALTU MVC 25
-  VNÚTORNÉ DEJACE MURIVO Z TEHÁL POROTHERM 11,5 HR. 150 MM NA MALTU
-  VNÚTORNÉ DEJACE MURIVO Z TEHÁL POROTHERM 8 HR.100 MM NA MALTU
-  ŽELEZOBETÓN B20











V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností a pozemné stavby, evidenčné číslo znalca : 914920. Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod 4/2022. Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Peter Villant
znalec