

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](mailto:marta.kalinova.znalec@gmail.com)

Zadávatel:

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

Číslo spisu /objednávky:

134/2023, písomná objednávka z dňa 28.07.2023

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

číslo 134/2023

**Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty stavby nebytovej budovy - evidovanej ako nová kotolňa súp.č. 40 na pozemku C-KN parc.č. 8029/2 a komína súp.č. 40 na C-KN parc.č. 8029/3, k.ú. Nitra spolu s príslušenstvom a pozemkov C-KN parc.č. 8029/2, 8029/3, 8029/44 a 8029/46, k.ú. Nitra, evidované na liste vlastníctva 7427, k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra; pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.**

Počet strán (z toho príloh): 47 (16)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4 exempláre + 1 CD

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 28.07.2023 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu **stavby nebytovej budovy - evidovanej ako nová kotolňa súp.č. 40 na pozemku C-KN parc.č. 8029/2 a komína súp.č. 40 na C-KN parc.č. 8029/3, k.ú. Nitra spolu s príslušenstvom a pozemkov C-KN parc.č. 8029/2, 8029/3, 8029/44 a 8029/46, k.ú. Nitra, evidované na liste vlastníctva 7427, k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra.**

## 2. Účel znaleckého posudku:

Účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu, dátum obhliadky) 21.08.2023

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

21.08.2023

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 28.07.2023, vydal auctio s.r.o., Kmečkova 30, 949 01 Nitra
- 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 17.08.2023, vytvorený cez katastrálny portál [www.skgeodesy.sk](http://www.skgeodesy.sk)
- Kópia z katastrálnej mapy na parc.č. 8029/2, 8029/3, 8029/44 a 8029/46, k.ú. Nitra zo dňa 17.08.2023, vytvorená cez katastrálny portál [www.skgeodesy.sk](http://www.skgeodesy.sk)
- Zameranie a nákras skutkového stavu z dňa 21.08.2023 (nespísupnené časti nehnuteľnosti boli zamerané pri obhliadke dňa 1.12.2022)
- Fotodokumentácia z obhliadky
- Údaje z internetu [www.reality.sk](http://www.reality.sk); [www.topreality.sk](http://www.topreality.sk); [www.trh.sk](http://www.trh.sk); [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk); [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk); [www.upsvar.sk](http://www.upsvar.sk)

## 6. Použité 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. 160/2023 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva 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. 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 MIPress v Bratislave, 2012 ISBN 978-80-971021-0-4

## 7. Definície dôležitých pojmov:

### 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 II.Q 2023.

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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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 m<sup>2</sup> 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

### 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Keďže nehnuteľnosť nebola vlastníkom nehnuteľnosti ani nájomníkmi nehnuteľnosti znalcovi ku obhliadke sprístupnená, bola vznesená požiadavka, aby znalec postupoval vo vypracovaní znaleckého posudku v súlade so zákonom NR SR 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov §12 ods.3 zákona, podľa ktorého: "Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, nemožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii."

Nehuteľnosť ohodnocujem s dostupných údajov a podkladov dodaných zadávateľom alebo mnou získaných z predchádzajúcich obhliadok tejto nehnuteľnosti.

## 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 diferenciácie.

#### Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Na stanovenie hodnoty stavieb a pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciácie. Pre použitie porovnávacej 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 v k.ú. Nitra. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

##### A. Majetková podstata:

##### **Parcely registra "C"**

parc.č. 8011/1 ostatná plocha o výmere 441 m<sup>2</sup>

parc.č. 8029/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 623 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

parc.č. 8029/46 ostatná plocha o výmere 336 m<sup>2</sup>

**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

Z 7812/22 - 4126/22

Z 8605/22 - 4589/22

P 1065/22 - 5402/22

P 1076/22 - 5466/22

P 557/23 - 2777/23

**Poznámky:** 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 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

Upovedomenie 402EX 1713/21 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 v celosti

- Peter Kiš (15.03.1972) (EÚ Levice - JUDr. Iveta Ailerová) v prospech oprávneného Slovenská konsolidačná a.s., Cintorínska 21, 814 99 Bratislava, IČO: 35776005 podľa P 456/22, -2354/22  
Upovedomenie 402EX 270/21 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 v celosti
- Peter Kiš (15.03.1972) (EÚ Levice - JUDr. Iveta Ailerová) v prospech oprávneného Mesto Nitra, Štefánikova trieda 80/60, 950 06 Nitra, IČO: 00308307, podľa P 485/23 - 1901/23  
Upovedomenie 402EX 1300/21 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 v celosti
- Peter Kiš (15.03.1972) (EÚ Levice - JUDr. Iveta Ailerová) v prospech oprávneného Mesto Nitra, Štefánikova trieda 60, 950 06 Nitra, IČO: 00308307, podľa P 573/23 - 2804/23  
Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti 402EX 1713/21 so zákazom nehnuteľnosť predať, previesť na niekoho iného alebo ju zaťažiť - na nehnut. registra "C" parc.č.8011/1 v celosti - Peter Kiš (15.03.1972) (EÚ Levice - JUDr. Iveta Ailerová) v prospech oprávneného Slovenská konsolidačná a.s., Cintorínska 21, 814 99 Bratislava, IČO: 35776005, podľa P 704/2023 - 3941/23
- Exekučný príkaz 402EX 1713/21 na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti: pozemok registra "C" parc.č.8011/1 v celosti - Peter Kiš (15.03.1972) (EÚ Levice - JUDr. Iveta Ailerová) v prospech oprávneného Slovenská konsolidačná a.s., Cintorínska 21, 814 99 Bratislava-Staré Mesto, IČO: 35776005, podľa P 706/23 - 3951/23
- Upovedomenie o zriadení exekučného záložného práva 402EX 168/23 z na nehnut. registra "C" parc.č. 8029/2, 8029/3, 8011/1, 8029/44, 8029/46, stavby: nová kotolňa súp.č. 40 na parc.č. 8029/2, komín súp.č. 40 na parc.č. 8029/3 na podiel 1/1 - Peter Kiš rod. Kiš nar. 15.03.1972 (EÚ Levice JUDr. Iveta Ailerová) v prospech oprávneného Slovenský plynárenský priemysel. a.s., Mlynské Nivy 44/a, 82511 Bratislava -Ružinov (IČO: 35815256) podľa P 708/23 - 3959/23

#### 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
- Záložné právo v prospech Varel, 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 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
- Exekučný príkaz 402EX 1713/21 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 v celosti - Peter Kiš (15.03.1972) (EÚ Levice - JUDr. Iveta Ailerová) v prospech oprávneného Slovenská konsolidačná a.s., Cintorínska 21, 814 99 Bratislava, IČO: 35776005 podľa Z 4638/22, -2423/22
- Rozhodnutie o zriadení záložného práva č.100905314/2023 (Daňový úrad Nitra) so zákazom nakladať s nehnuteľnosťami registra "C" parc.č.8011/1, 8029/3 a komín s.č.40 na parc.č.8029/3 v 1/1 - Peter Kiš (15.03.1972), podľa P 336/23 - 1357/23, Z 2788/23 - 2231/23

Exekučný príkaz 402EX 270/21 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 v celosti - Peter Kiš (15.03.1972) (EÚ Levice - JUDr. Iveta Ailerová) v prospech oprávneného Mesto Nitra, Štefánikova trieda 80/60, 950 06 Nitra, IČO: 00308307, podľa Z 3321/23 - 2233/23

Exekučný príka 402EX 1300/21 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 v celosti - Peter Kiš (15.03.1972) (EÚ Levice - JUDr. Iveta Ailerová) v prospech oprávneného Mesto Nitra, Štefánikova trieda 60, 950 06 Nitra, IČO: 00308307, podľa Z 3960/23 - 2810/23

Rozhodnutie o zriadení záložného práva č.518041-1/23/OS-PaVP/ZP/CH ( Mesto Nitra) so zákazom nakladať s nehnuteľnosťami registra "C" parc.č.8011/1, 8029/2, 8029/3, 8029/44, 8029/46, stavby: nová kotolňa súp.č.40 na parc.č.8029/2, komín súp.č.40 na parc.č.8029/3 v 1/1 - Peter Kiš (15.03.1972), podľa Z 4823/23 - 4547/23

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 402EX 168/23 na nehnuteľnosti registra "C" parc.č. 8029/2, 8029/3, 8011/1, 8029/44, 8029/46, stavby: nová kotolňa súp.č. 40 na parc.č. 8029/2, komín súp.č. 40 na parc.č. 8029/3 na podiel 1/1 - Peter Kiš rod. Kiš nar. 15.03.1972 (EÚ Levice JUDr. Iveta Ailerová) v prospech oprávneného Slovenský plynárenský priemysel. a.s., Mlynské Nivy 44/a, 825 11 Bratislava - Ružinov (IČO: 35 815 256) podľa Z 5123/23 - 4550/23

### c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 21.08.2023 za účasti zástupcu zadávateľa znaleckého posudku. Vlastník nehnuteľnosti na obhliadke nebol prítomný. Nehnuteľnosť nespístupnil ani vlastník ani nájomníci jednotlivých prevádzok.

Zameranie vykonané dňa 21.08.2023. Nespístupnené časti nehnuteľnosti boli zamerané pri obhliadke dňa 1.12.2022.

Fotodokumentácia exteriérov stavby vyhotovená dňa 21.08.2023.

Ako znalec som sa obhliadky nehnuteľnosti zúčastnila niekoľkokrát, pričom viackrát vstup do nehnuteľnosti nebol vlastníkom nehnuteľnosti umožnený, vlastník sa na obhliadke ani raz nezúčastnil. Nehnuteľnosť mi bola v minulosti poskytnutá ku obhliadke a zameraniu nájomníkmi jednotlivých prevádzok dňa 1.12.2022. Pri ohodnocovaní vychádzam z dostupných podkladov ku dňu obhliadky a zo zamerania z 1.12.2022.

### d) Technická dokumentácia:

Projektová dokumentácia stavby nebola poskytnutá zadávateľom

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

Znalcovi bol zadávateľom predložený doklad o veku nehnuteľnosti - kolaudačné rozhodnutie vydané MNV OÚPA v Nitre z dňa 12.11.1990. Stavba je kompletne rekonštruovaná, avšak projekt ani iné podklady ku rekonštrukcii stavby znalcovi neboli poskytnuté. Znalcovi ku ohodnoteniu neboli predložené žiadne iné doklady, podklady, nájomné zmluvy, projektová dokumentácia prestavby objektu a pod.

### 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,
- pozemky parc.č. 8029/2, 8029/3, 8029/44, 8029/46, k.ú. Nitra evidované na liste vlastníctva 7427 majú uvedený druh pozemku, ktorý je v súlade so skutkovým stavom.
- Pozemok parc.č. 8029/46 má spôsob využitia 37 - *pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok*, čo nie je v súlade so skutkovým stavom, keďže na tomto pozemku sa nachádza spevnená plocha na parkovanie motorových vozidiel. Spôsob využitia ostatných pozemkov je v súlade so skutkovým stavom alebo sa ich využitie týmto spôsobom nevylučuje. Pozemky sú zakreslené v katastrálnej mape.
- Pozemok parc.č. 8011/1 nie je predmetom znaleckého posudku.

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

Stavby:

Stavba nebytovej budovy evidovanej ako 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.

Príslušenstvo na parc.č. 8029/2, 8029/3, 8029/44 a 8029/46, k.ú. Nitra (ploty, studne, žumpa a pod.)  
Vonkajšie úpravy parc.č. 8029/2, 8029/3, 8029/44 a 8029/46, k.ú. Nitra (prípojka elektriny, plynu, vody, kanalizácie, vodomerná šachta, predložené schody a chodníky).

Pozemky:

Parc.č. 8029/2, 8029/3, 8029/44 a 8029/46, k.ú. Nitra.

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

Stavby:

Nie sú.

Pozemky:

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

### **h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):**

Ide o stavby a pozemky v zastavanom území obce.

Územný plán Mesta Nitra bol schválený uznesením mestského zastupiteľstva v Nitre č. 3/2003. Jeho záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením mesta Nitra č. 3/2003, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Nitra v znení dodatkov č.1 až č.6 .

Územný plán je uložený a verejnosti prístupný k nahliadnutiu na Mestskom úrade v Nitre, na príslušnom stavebnom úrade a na internetovej stránke Mesta Nitra <https://nitra.sk/uzemny-plan/>

## **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 prevádzkovej budovy evidovanej ako nová kotolňa 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 vnútro areálovej betónovej komunikácii vo vlastníctve tretích osôb. **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 v súčasnosti slúži ako autoservis, predajňa a kancelárske priestory. Za budovou sa nachádza prístavba garáže a veža, ktorá v súčasnosti nie je využívaná pre svoj pôvodný účel.

Technický stav budovy zodpovedá opotrebeniu primeranému veku stavby.

##### **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.



Stavba nebola znalcovi sprístupnená vlastníkom nehnuteľnosti ku obhliadke. Stavbu ohodnocujem v súlade so zákonom NR SR 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov §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."

#### 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 prefabrikovaných 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 protipožiarnou 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 potrubíach. Rozvody kanalizácie v plastových potrubíach. 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 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  $k_{cu}=3,584$  prevzatý z tabuľky "Koeficienty cenovej úrovne pre metodiku USZ" pre II.Q/2022, 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 <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>		
	$(30,90 \cdot 18,90) \cdot 0,4 + (6,4 \cdot 5,4) \cdot 0,3 + (4,4 \cdot 4,6) \cdot 0,4$	252,07
<b>Vrchná stavba</b>		
	$(30,90 \cdot 18,90) \cdot 9,1 + (6,4 \cdot 5,4) \cdot 4,4 + (4,4 \cdot 4,6) \cdot 10,5$	5 679,08
<b>Ostatné</b>		
	$(30,90 \cdot 18,90) \cdot 0,27$	157,68
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>		<b>6 088,83</b>

#### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

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

Koeficient konštrukcie:  $k_k = 1,040$  (monolitická betónová tyčová)

#### Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$30,90 \cdot 18,90 + 6,40 \cdot 5,40 + 4,40 \cdot 4,60$	638,81	Repr.	$(30,90 \cdot 12 \cdot 9,1 + 30,9 \cdot 6,9 \cdot 5 + 6,40 \cdot 5,40 \cdot 4,4 + 4,40 \cdot 4,60 \cdot 10,5) / 638,81$	7,521 7
Nadzemné	2	$18,90 \cdot 6,90$	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 [%]
<b>Konštrukcie podľa RU</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	11,48
2	Zvislé konštrukcie	22,00	1,00	22,00	22,99
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,39
4	Zastrešenie bez krytiny	9,00	1,00	9,00	9,39
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,13
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,04
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,26
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,13
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	1,00	1,00	1,04
11	Dvere	3,00	0,80	2,40	2,51
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,09
13	Okná	5,00	1,20	6,00	6,26
14	Povrchy podláh	5,00	0,80	4,00	4,18
15	Vykurovanie	1,00	0,50	0,50	0,52
16	Elektroinštalácia	8,00	0,80	6,40	6,68
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,04
18	Vnútorný vodovod	1,00	0,50	0,50	0,52
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,50	0,50	0,52
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,50	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,50	0,50	0,52
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	1,00	2,00	2,09
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	5,22
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>95,80</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:  $k_v = 95,80 / 100 = 0,9580$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 3,584$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,08$   
 Východisková hodnota na MJ:  $VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$   
 $VH = 68,11 \text{ €/m}^3 * 3,584 * 0,9580 * 0,9576 * 0,9187 * 1,040 * 1,08$   
 $VH = 231,0784 \text{ €/m}^3$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

Nová kotolňa súp.č.40, parc.č. 8029/2, k.ú. Nitra	1990	33	27	60	55,00	45,00
--	------	----	----	----	-------	-------

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$231,0784 \text{ €/m}^3 * 6088,83 \text{ m}^3$	1 406 997,09
Technická hodnota	$45,00 \% \text{ z } 1\,406\,997,09 \text{ €}$	633 148,69

**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 nie je využívaný pre svoj účel, slúži ako stožiar pre osadenie vysielача mobilného operátora. Technický stav stavby zodpovedá opotrebeniu primeranému veku domu.

**Konštrukčné hľadisko:**

Základy pravdepodobne 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.

**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  $k_{cu}=3,584$  prevzatý z tabuľky "Koeficienty cenovej úrovne pre metodiku USZ" pre II.Q/2022, voči IV.Q/1996 uverejnenej na internetovej stránke Ústavu súdneho znelectva.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 812 21 budovy kotolní a teplární

KS: 2302 Stavby energetických zariadení

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

	Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>		
5,0*5,0*6,0		150,00
<b>Vrchná stavba</b>		
$3,14*(3,6/2)^2*66,0$		671,46
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>		<b>821,46</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

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

Koeficient konštrukcie:  $k_k = 1,158$  (monolitická betónová tyčová)

**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	0,80	8,80	32,12
2	Zvislé konštrukcie	22,00	0,80	17,60	64,24
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	9,00	0,00	0,00	0,00
5	Krytina strechy	3,00	0,00	0,00	0,00
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,25	0,25	0,91
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,00	0,00	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,00	0,00	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	2,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	5,00	0,00	0,00	0,00
15	Vykurovanie	1,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	8,00	0,00	0,00	0,00
17	Bleskozvod	1,00	0,25	0,25	0,91
18	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	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	2,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,10	0,50	1,82
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>27,40</b>	<b>100,00</b>

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 27,40 / 100 = 0,2740$$

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 3,584$$

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,08$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 85,64 \text{ €/m}^3 * 3,584 * 0,2740 * 3,2799 * 0,3318 * 1,158 * 1,08$$

$$VH = 114,4628 \text{ €/m}^3$$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Komín súp.č.40, parc.č. 8029/3, k.ú. Nitra	1990	33	12	45	73,33	26,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$114,4628 \text{ €/m}^3 * 821,46 \text{ m}^3$	94 026,61
Technická hodnota	26,67 % z 94 026,61 €	25 076,90

**2.2 PRÍSLUŠENSTVO****2.2.1 Prípojka vody**

Stavby sú napojené na odber vody z verejného vodovodu.

### 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 navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1860/30,1260 = 61,74 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 27 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,584$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,08$

### 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	33	17	50	66,00	34,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$27 \text{ bm} * 61,74 \text{ €/bm} * 3,584 * 1,08$	6 452,41
Technická hodnota	$34,00 \% \text{ z } 6 452,41 \text{ €}$	2 193,82

## 2.2.2 Vodomerná šachta

Vodomerná 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:  $k_{CU} = 3,584$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,08$

### 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	33	27	60	55,00	45,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14,92 \text{ m}^3 \text{ OP} * 260,57 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,584 * 1,08$	15 048,22
Technická hodnota	$45,00 \% \text{ z } 15 048,22 \text{ €}$	6 771,70

## 2.2.3 Prípojka kanalizácie

Kanalizácia je zo stavby odvedená do verejnej 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:  $k_{CU} = 3,584$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,08$

### 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	33	27	60	55,00	45,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$32 \text{ bm} * 45,48 \text{ €/bm} * 3,584 * 1,08$	5 633,29
Technická hodnota	$45,00 \% \text{ z } 5 633,29 \text{ €}$	2 534,98

## 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:  $k_{CU} = 3,584$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,08$

### 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	33	27	60	55,00	45,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
-------	---------	-------------

Východisková hodnota	51,97 m <sup>3</sup> OP * 116,84 €/m <sup>3</sup> OP * 3,584 * 1,08	23 503,69
Technická hodnota	45,00 % z 23 503,69 €	10 576,66

## 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: 7.1.1) káblová prípojka zemná Al 4\*35 mm\*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 490/30,1260 = 16,27 €/bm  
Počet káblov: 1  
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,76 €/bm  
Počet merných jednotiek: 35 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 3,584$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,08$

### 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	6	44	50	12,00	88,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	35 bm * (16,27 €/bm + 0 * 9,76 €/bm) * 3,584 * 1,08	2 204,18
Technická hodnota	88,00 % z 2 204,18 €	1 939,68

## 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 €/bm  
Počet merných jednotiek: 7 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 3,584$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,08$

**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	26	24	50	52,00	48,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	7 bm * 25,39 €/bm * 3,584 * 1,08	687,94
Technická hodnota	48,00 % z 687,94 €	330,21

**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**

Katégoria:	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:	$330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$196+1160 = 1356 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{cu} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,08$

**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	33	7	40	82,50	17,50

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1356 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,584 * 1,08$	57 473,22
Technická hodnota	17,50 % z 57 473,22 €	10 057,81

**2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
<b>Bytové a nebytové budovy (haly)</b>		
Nová kotolňa súp.č.40, parc.č. 8029/2, k.ú. Nitra	1 406 997,09	633 148,69
Komín súp.č.40, parc.č. 8029/3, k.ú. Nitra	94 026,61	25 076,90
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
Prípojka vody	6 452,41	1 129,17
Vodomerná šachta	15 048,22	2 633,44



Prípojka kanalizácie	5 633,29	985,83
Betónová retenčná nádrž prepadovej vody z kotolne	23 503,69	4 113,15
Prípojka elektriny	2 204,18	1 763,34
Prípojka plynu	687,94	240,78
Spevnené plochy - betónové	57 473,22	10 057,81
<b>Celkom:</b>	<b>1 612 026,65</b>	<b>679 149,11</b>

### 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 neprímeranou pohnutkou.

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 výrobnoprevádzkových stavieb, výrobných hál a polyfunkcie 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.

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 vysielacie 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 príslušnom liste vlastníctva v časti "Ťarchy". Prístup ku pozemkom je po pozemkoch vo vlastníctve tretích osôb. Tento prístup nie je právne zabezpečený.

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

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľnosti. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie tohto druhu nehnuteľností sa v krajských mestách pohybuje v rozmedzí 0,5-0,8. V prípade, že v danom mieste je zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností, je možné priemerný koeficient zvýšiť o hodnotu 0,15 oproti pôvodnému koeficientu prislúchajúcemu pôvodnému zaradeniu. V prípade, že v danom mieste je znížený záujem o kúpu nehnuteľností alebo ide o problematickú s nižším záujmom o kúpu takejto nehnuteľnosti, je možné priemerný koeficient znížiť.

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

Nehnuteľnosti sú situované v rovinatom teréne, v areáli spol. AutoEU, v lokalite zastavanej prevažne skupinovú zástavbou výrobnoprevádzkových stavieb, výrobných hál a polyfunkcie 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 diferenciácie je vykonaný podľa Metodiky stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb a nehnuteľnosti vydanej Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva. Zdôvodnenie jednotlivých koeficientov je priamo v tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,26

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,260 + 0,520)	0,780
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,520
III. trieda	Priemerný koeficient	0,260
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,143
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,260 - 0,234)	0,026

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $v_i$	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,026	13	0,34
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,143	30	4,29
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,520	8	4,16
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,260	7	1,82
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,260	6	1,56
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,260	10	2,60

	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska				
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	0,780	9	7,02
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b> priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,520	6	3,12
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b> orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,260	5	1,30
10	<b>Konfigurácia terénu</b> rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,780	6	4,68
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b> elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,520	7	3,64
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b> železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,520	7	3,64
13	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b> krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	0,780	10	7,80
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b> žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,026	8	0,21
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b> zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,260	9	2,34
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b> bez zmeny	III.	0,260	8	2,08
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b> žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,026	7	0,18
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b> bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,260	4	1,04
19	<b>Názor znalca</b> problematická nehnuteľnosť	IV.	0,143	20	2,86
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>54,68</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 54,68 / 180$	0,304
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 679\,149,11 \text{ €} * 0,304$	<b>206 461,33 €</b>

### 3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

Kombinovaná metóda je aplikáciou Naegeliho metódy váhového priemeru technickej a výnosovej hodnoty stavieb. Všeobecná hodnota stavby sa pri kombinovanej metóde určí podľa vzťahu:

$$VŠH = \frac{aHV + bTH}{a + b} \quad [\text{Eur}]$$

kde:

HV – výnosová hodnota stavieb [Eur]

TH – technická hodnota stavieb [Eur]

a – váha výnosovej hodnoty [-]

b – váha technickej hodnoty [-]

#### 3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Výnosová hodnota stavby je najpravdepodobnejšie vyjadrenie hodnoty stavby využitím procesov kapitalizácie vychádzajúc z toku výnosov, ktorého výsledkom je pri porovnateľnej miere rizika najvyššia návratnosť investície. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta pre časovo neobmedzené obdobie alebo časovo obmedzené obdobie.

Pre časovo neobmedzené obdobie

$$HV = \frac{OZ}{k} \quad [\text{Eur}]$$

kde:

OZ - ročný disponibilný výnos alebo odčerpateľný zdroj [Eur/rok],

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Minimálna výška úrokovej miery v percentách sa rovná 1,5 násobku diskontnej sadzby zverejnenej ECB resp. NBS. Úroková miera zohľadňuje zaťaženie daňou z príjmu.

Pre časovo obmedzené obdobie s následným predajom:

$$HV = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} + \frac{HL}{(1+k)^n} \quad [\text{Eur}]$$

kde:

$OZ_t$  - ročný disponibilný výnos alebo odčerpateľný zdroj v období t [Eur/rok],

n - časové obdobie výnosovosti v rokoch uvažované pre výpočet,

HL - likvidačná hodnota stavieb.

Podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. odčerpateľný zdroj je ročný disponibilný výnos z využívania nehnuteľnosti formou prenájmu. Vypočíta sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov na využívanie nehnuteľnosti (prevádzkových, správnych nákladov, nákladov na údržbu a pod.), znížený o odhad predpokladaných strát výnosu z nájomného s ohľadom na typ majetku, jeho polohu, využiteľnosť a pod.

Pre časovo neobmedzené obdobie sa ročný disponibilný výnos počíta podľa vzťahu:

$$OZ = HRV - N - O_k - S - P_{Poz} \quad [\text{Eur/rok}]$$

Pre časovo obmedzené obdobie sa ročný disponibilný výnos počíta podľa vzťahu:

$$OZ_t = HRV_t - N_t - S_t - P_{Pozt} \quad [\text{Eur/rok}]$$

kde:

OZ - ročný disponibilný výnos alebo odčerpateľný zdroj [Eur/rok],  
 HRV - hrubý výnos pri 100% prenajatí stavby [Eur/rok],  
 N - náklady spojené s existenciou nehnuteľnosti pri zachovaní nájmu alebo výnosu [Eur/rok],  
 Ok - kapitalizovaný odpis [[Eur/rok],  
 S - strata alebo odhad nevyužitého nájmu [Eur/rok],  
 P<sub>POZ</sub> - podiel pozemku na nájme [Eur/rok],

### Hrubý výnos

Hrubé výnosy aj náklady uvažujem konštantné pre celé predpokladané obdobie výnosovosti.

Podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. sa hrubý výnos vypočíta za predpokladu 100% prenajatia nehnuteľnosti ako súčin ročnej nájmovej sadzby a mernej jednotky (napr. m<sup>2</sup> podlahovej plochy, podlažie, miestnosť, budova a pod.). Nájomné sadzby sa určia z uzatvorených nájmovných zmlúv. Ak sa nájmomné sadzby nedajú zistiť pre nedostatok podkladov alebo ak sa odlišujú od dosiahnuteľných výnosov pri riadnom obhospodarovaní majetku alebo stavby príp. ich časti nie sú v čase ohodnotenia prenajaté, vychádza sa z nájmovných sadzieb, ktoré sa pri riadnom obhospodarovaní dajú trvalo dosiahnuť.

Nájomná zmluva ani iné podklady spojené s prenájmom jednotlivých prevádzok a predajní neboli znalcovi predložené.

Plocha využiteľná na prenájom jednotlivými prevádzkami po vylúčení spoločných sociálnych zariadení na 1.NP a priestoru vstupnej chodby je približne 580m<sup>2</sup> zastavanej plochy. Do posudku uvažujem 85% tejto plochy. Z porovnania dostupných podkladov z inzercie prenájmov prevádzkových priestorov, výrobných hál, skladových priestorov a skladov v porovnateľných lokalitách v meste Nitra vyplýva, že požadovaný nájom je v rozmedzí 4,00 až 8,50 Eur/m<sup>2</sup>. Pre potreby posudku uvažujem priemernú hodnotu 6,25 Eur/m<sup>2</sup>/mesiac a teda 75,00 Eur/m<sup>2</sup>/rok.

Z porovnania dostupných podkladov z inzercie prenájmov kancelárskych priestorov v porovnateľných lokalitách v meste Nitra vyplýva, že požadovaný nájom je v rozmedzí 8,40-10,50 Eur/m<sup>2</sup>. Pre potreby posudku vzhľadom na lokalitu nehnuteľnosti na okraji mesta uvažujem nižšiu hodnotu 9,40 Eur/m<sup>2</sup>/mesiac a teda 113,00 Eur/m<sup>2</sup>/rok.

Prenájom komína pre vysielacie uvažujem odhadom 55 Eur/mesiac, a teda 660 Eur/rok.

Podklady z inzercie z dostupných internetových portálov sú v prílohe znaleckého posudku.

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
Prenájom priestorov prevádzky	493	493,00	m <sup>2</sup>	75,00	36 975,00
Prenájom kancelárskych priestorov na 2.NP	80	80,00	m <sup>2</sup>	113,00	9 040,00
Prenájom komína - vysieláč	1	1,00	m <sup>2</sup>	660,00	660,00
<b>Hrubý výnos spolu:</b>					<b>46 675,00</b>

### Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	10% z 46 675,00	4 667,50

**Hrubý výnos stavby:** 46 675,00 - 4 667,50 = **42 007,50 €/rok**

### Náklady

Podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. sa náklady na využívanie nehnuteľnosti určia podľa predložených dokladov, najmä platobného výmeru na daň z nehnuteľností, poisťnej zmluvy a pod., prípadne odhadom z východiskovej hodnoty alebo hrubého výnosu s ohľadom na veľkosť majetku a predpokladanú výšku pri jeho riadnom obhospodarovaní. Do nákladov sa nezahŕňajú náklady, ktoré sú nájomníkom platené osobitne, alebo náklady, o ktoré je znížená sadzba nájomného použitá pri výpočte hrubého výnosu.

Nájomná zmluva ani iné podklady spojené s nákladmi na stavby a pozemok a údržbu neboli znalcovi predložené. Prevádzkové náklady na nehnuteľnosť (daň z nehnuteľnosti, poistenie nehnuteľnosti) uvažujem odhadom 0,8 % z východiskovej hodnoty nehnuteľnosti.

Náklady na údržbu nehnuteľnosť (bežné opravy, údržba stavby) uvažujem odhadom 0,4 % z hrubého výnosu stavby.

Správne náklady na nehnuteľnosť (náklady uzavretie a rozviazanie nájomných zmlúv, uzavretie poisťných zmlúv, obhliadky, inzercia, daňové priznania a pod.) uvažujem odhadom 3,0 % z hrubého výnosu.

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
<b>Prevádzkové náklady</b>		
Náklady prevádzkové odhadom	0,80 % z 1 612 026,65	12 896,21
<b>Náklady na údržbu</b>		
Náklady na údržbu odhadom	0,40 % z 42 007,50	168,03
<b>Správne náklady</b>		
prenajímanie	3,00 % z 42 007,50	1 260,23
<b>Náklady spolu:</b>		<b>14 324,47</b>

#### Odhad straty

Odhad predpokladaných strát výnosu z nájomného z určeného predpokladu 100% prenajatia objektu uvažujem pre daný typ stavby odhadom 15,0 % z hrubého výnosu.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	15% z 42 007,50	<b>6 301,13</b>

#### Disponibilný výnos

Obdobie návratnosti investície  $n$  uvažujem 20 rokov pre daný typ budovy, keďže ide o stavbu, ktorá prináša zisk z prenájmu.

Základná úroková sadzba  $i$ , ktorá je aktuálna k termínu vypracovania znaleckého posudku, je z internetového portálu ECB. Do výpočtu dosadzujem úrokovú mieru  $i = 4,25\%$ , v desatinnom tvare 0,0425.

Globálnu mieru rizika uvažujem pre daný typ stavby  $r = 6,5\%$

Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu sa vypočíta podľa vzťahu

$$d = (i+r) \cdot 100 / (100-D) - (i+r) \quad [\%],$$

kde:

D - absolútna hodnota daňového zaťaženia v súlade so zákonom o dani z príjmu, pre právnické osoby je daňové zaťaženie 21%.

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
42 007,50	14 324,47	6 301,13	<b>21 381,90</b>

**Výpočet výnosovej hodnoty**

Doba úžitkovosti:	20 r.
Základná úroková sadzba ECB:	$i = 4,25 \text{ \%/rok}$
Miera rizika:	$r = 6,50 \text{ \%/rok}$
Zaťaženie daňou z príjmu:	$d = 2,26 \text{ \%/rok}$
Úroková miera:	$u = 4,25 + 6,50 + 2,26 = 13,01 \text{ \%/rok}$
Kapitalizačný úrokomer:	$k = 13,01 / 100 = 0,1301$

**Likvidačná hodnota**

Náklady na likvidáciu sú uvažované vo výške nákladov spojených s predajom nehnuteľnosti - inzercia, provízia realitnej kancelárii, správne poplatky spojené s prevodom vlastníckych práv k nehnuteľnosti a pod.

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		206 461,33
<b>Likvidačné náklady:</b>		
Náklady na likvidáciu odhadom	2,00 % z 206 461,33 €	4 129,23
<b>Likvidačná hodnota:</b>		<b>202 332,10</b>

**Výnosová hodnota**

$$HV = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} + \frac{HL}{(1+k)^t} \quad [\text{Eur}]$$

$$HV = 21\,381,90 * \frac{(1+0,1301)^{20} - 1; (1+0,1301)^{20} * 0}{1301} + \frac{202\,332}{10; (1+0,1301)^{20}}$$

$$HV = 150\,112,30 + 17\,527,80 = 167\,640,10 \text{ €}$$

**3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY**

Technická hodnota stavieb (TH):	679 149,11 €
Výnosová hodnota (HV):	167 640,10 €

Určenie váh podľa W.Naegeliho:

Rozdiel:

Chyba!

Váha technickej hodnoty:  $b = 1$

Váha výnosovej hodnoty:  $a = 5$

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$VŠH = \frac{5 * 167\,640,10 + 1 * 679\,149,11}{5 + 1} \quad [\text{Eur}]$$

$$VŠH = 252\,891,60 \text{ €}$$

**3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY**

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	214 611,12
Kombinovaná metóda	253 468,18

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie  
**VŠH stavieb = 214 611,12 €**

### 3.2 POZEMKY

#### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Stanovenie jednotkovej východiskovej hodnoty mernej jednotky pre stanovenie hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciacie je v súlade s vyhláškou 213/2017 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Jednotková východisková hodnota pozemku je pre krajské mestá 26,56 Eur/m<sup>2</sup>. Jednotková východisková hodnota pozemku je upravená koeficientom všeobecnej situácie, využitia pozemku, dopravných vzťahov, využitia územia, technickej infraštruktúry, druhu pozemku a koeficientom zvyšujúcich a znižujúcich faktorov.

##### 3.2.1.1 Pozemky C-KN, k.ú. Nitra – pod stavbou

###### POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky na liste vlastníctva 7427, a to parc.č. 8029/2, 8029/3, 8029/44 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 rovinnom teréne, v lokalite zastavanej prevažne výrobnou a 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.

Pozemok parc.č. 8029/2 je zastavaný stavbou evidovanou ako nová kotolňa súp.č. 40, parc.č. 8029/3 je čiastočne zastavaný komínom súp.č. 40.

Koeficient zvyšujúcich faktorov 2,5 - lokalita blízko centra krajského mesta, prístupnosť do mesta aj na rýchlostnú cestu R1.

Pri výpočte jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku sú zohľadnené všetky faktory majúce vplyv na hodnotu pozemku, ako využitie pozemku, poloha, vybavenosť technickou infraštruktúrou. Zdôvodnenie jednotlivých koeficientov je priamo v tabuľke.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
8029/2	zastavaná plocha a nádvorie	623,00	1/1	623,00

Obec:

Nitra

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 26,56 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> 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 <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,	1,05



	- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	
$k_D$ 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 povyšujúcich 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	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 1,3650$	<b>36,25 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 8029/2	$623,00 \text{ m}^2 * 36,25 \text{ €/m}^2 * 1/1$	22 583,75
<b>Spolu</b>		<b>22 583,75</b>

**3.2.1.2 Pozemky C-KN, k.ú. Nitra - spevnené plochy****POPIS**

Predmetom ohodnotenia sú pozemky na liste vlastníctva 7427, a to parc.č. 8029/3, 8029/44 a 8029/46, k.ú. Nitra. Parc.č. 8011/1 nie je predmetom ohodnotenia, parc.č. 8029/2 je ohodnocovaná zvlášť.

Pozemky sa nachádzajú na rozhraní širšieho centra a okrajovej zóny zastavaného územia mesta Nitra, k.ú. Nitra a sú situované na rovinnom 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.

Pozemky sú spevnené plochy slúžiace ako areálové komunikácie alebo plochy na parkovanie pri prevádzkovej budove evidovanej ako nová kotolňa súp.č. 40.

Koeficient povyšujúcich faktorov 2,0 - lokalita blízko centra krajského mesta, prístupnosť do mesta aj na rýchlostnú cestu R1, avšak využitie pozemkov je pre areálovú komunikáciu a parkovanie vozidiel.

Pri výpočte jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku sú zohľadnené všetky faktory majúce vplyv na hodnotu pozemku, ako využitie pozemku, poloha, vybavenosť technickou infraštruktúrou. Zdôvodnenie jednotlivých koeficientov je priamo v tabuľke.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
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
<b>Spolu výmera</b>				<b>1 692,00</b>

Obec:

Nitra

Východisková hodnota:

V<sub>H<sub>MJ</sub></sub> = 26,56 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> 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 <sub>v</sub> 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 <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k <sub>F</sub> 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 <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,20
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,20 * 1,00$	1,6380
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SH_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 1,6380$	<b>43,51 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 8029/3	$196,00 \text{ m}^2 * 43,51 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 527,96
parcela č. 8029/44	$1 160,00 \text{ m}^2 * 43,51 \text{ €/m}^2 * 1/1$	50 471,60
parcela č. 8029/46	$336,00 \text{ m}^2 * 43,51 \text{ €/m}^2 * 1/1$	14 619,36
<b>Spolu</b>		<b>73 618,92</b>

## III. ZÁVER

### 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ako vhodná metóda pre stanovenie VŠH nehnuteľnosti bola zvolená kombinovaná metóda, ktorá je vhodná na použitie pri stavbách a pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu.

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej hodnoty 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 pohnútkou. Odhad všeobecnej hodnoty je obvykle na úrovni vrátane DPH.

Pri spracovaní znaleckého posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby bolo prihliadnuté na tie okolnosti, ktoré môžu ovplyvniť hodnotu 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 znalci dostupné podklady a údaje. Vlastník nehnuteľnosti nehnuteľnosť opakovane nesprístupnil ku obhliadke. 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](http://www.usi.sk)

### 2. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty stavby **nebytovej prevádzkovej budovy - evidovanej ako nová kotolňa súp.č. 40 na pozemku C-KN parc.č. 8029/2 a komína súp.č. 40 na C-KN parc.č. 8029/3, k.ú. Nitra spolu s príslušenstvom a pozemkov C-KN parc.č. 8029/2, 8029/3, 8029/44 a 8029/46, k.ú. Nitra, evidované na liste vlastníctva 7427, k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra, na základe objednávky z dňa 28.07.2023, 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 [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Bytové a nebytové budovy (haly)</b>	
Nová kotolňa súp.č.40, parc.č. 8029/2, k.ú. Nitra	192 477,20
Komín súp.č.40, parc.č. 8029/3, k.ú. Nitra	7 623,38
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
Prípojka vody	343,27
Vodomerná šachta	800,57
Prípojka kanalizácie	299,69
Betónová retenčná nádrž prepadovej vody z kotolne	1 250,40
Prípojka elektriny	536,06
Prípojka plynu	73,20
Spevnené plochy - betónové	3 057,57

<b>Spolu stavby</b>	<b>206 461,33</b>
<b>Pozemky</b>	
Pozemky C-KN, k.ú. Nitra - pod stavbou - parc. č. 8029/2 (623 m <sup>2</sup> )	22 583,75
Pozemky C-KN, k.ú. Nitra - spevnené plochy - parc. č. 8029/3 (196 m <sup>2</sup> )	8 527,96
Pozemky C-KN, k.ú. Nitra - spevnené plochy - parc. č. 8029/44 (1 160 m <sup>2</sup> )	50 471,60
Pozemky C-KN, k.ú. Nitra - spevnené plochy - parc. č. 8029/46 (336 m <sup>2</sup> )	14 619,36
<b>Spolu pozemky (2 315,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>96 202,67</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>302 664,00</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>303 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Tristotritisíc Eur</b>	

## MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká sú uvedené na liste vlastníctva č. 7427, k.ú. Nitra v časti "Ďarchy", ktorý tvorí prílohu znaleckého posudku.

**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

Záložné právo v prospech Varel, 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 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

Exekučný príkaz 402EX 1713/21 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 v celosti - Peter Kiš (15.03.1972) (EÚ Levice - JUDr. Iveta Ailerová) v prospech oprávneného Slovenská konsolidačná a.s., Cintorínska 21, 814 99 Bratislava, IČO: 35776005 podľa Z 4638/22, -2423/22

Rozhodnutie o zriadení záložného práva č.100905314/2023 (Daňový úrad Nitra) so zákazom nakladať s nehnuteľnosťami registra "C" parc.č.8011/1, 8029/3 a komín s.č.40 na parc.č.8029/3 v 1/1 - Peter Kiš (15.03.1972), podľa P 336/23 - 1357/23, Z 2788/23 - 2231/23

Exekučný príkaz 402EX 270/21 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 v celosti - Peter Kiš (15.03.1972) (EÚ Levice - JUDr. Iveta Ailerová) v prospech oprávneného Mesto Nitra, Štefánikova trieda 80/60, 950 06 Nitra, IČO: 00308307, podľa Z 3321/23 - 2233/23

Exekučný príka 402EX 1300/21 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 v celosti - Peter Kiš (15.03.1972) (EÚ Levice - JUDr. Iveta Ailerová) v prospech oprávneného Mesto Nitra, Štefánikova trieda 60, 950 06 Nitra, IČO: 00308307, podľa Z 3960/23 - 2810/23

Rozhodnutie o zriadení záložného práva č.518041-1/23/OS-PaVP/ZP/CH ( Mesto Nitra) so zákazom nakladať s nehnuteľnosťami registra "C" parc.č.8011/1, 8029/2, 8029/3, 8029/44, 8029/46, stavby: nová kotolňa súp.č.40 na parc.č.8029/2, komín súp.č.40 na parc.č.8029/3 v 1/1 - Peter Kiš (15.03.1972), podľa Z 4823/23 - 4547/23

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 402EX 168/23 na nehnuteľnosti registra "C" parc.č. 8029/2, 8029/3, 8011/1, 8029/44, 8029/46, stavby: nová kotolňa súp.č. 40 na parc.č. 8029/2, komín súp.č. 40 na parc.č. 8029/3 na podiel 1/1 - Peter Kiš rod. Kiš nar. 15.03.1972 (EÚ Levice JUDr. Iveta Ailerová) v prospech oprávneného Slovenský plynárenský priemysel. a.s., Mlynské Nivy 44/a, 825 11 Bratislava - Ružinov (IČO: 35 815 256) podľa Z 5123/23 - 4550/23

Prístup ku stavbe nie je právne zabezpečený, na parcele, kde sa nachádza vstup do areálu, nie je zriadené vecné bremeno práva prechodu.

Iné riziká spojené s užívaním ohodnocovanej nehnuteľnosti neboli zistené.

V Krupine, dňa 10.10.2023



Ing. Marta Kalinová

## IV. PRÍLOHY

- 1 Písomná objednávka znaleckého posudku zo dňa 28.07.2023
- 2 Protokol o obhliadke predmetu dražby z dňa 21.08.2023
- 3 Výpis z listu vlastníctva č. 7427 vytvorený cez katastrálny portál Kataster portál ÚGKK z dňa 17.08.2023
- 4 Kópia z katastrálnej mapy nehnuteľností vytvorená cez katastrálny portál Kataster nehnuteľností ZBGIS z dňa 17.08.2023
- 5 Kolaudačné rozhodnutie na povolenie užívania stavby kotle ČSAD Nitra, vydané MNV OÚPA v Nitre z dňa 12.11.1990
- 6 Úroková sadzba ECB platná k termínu vypracovania posudku
- 7 Pôdorys prízemí a poschodia podľa zamerania znalcom
- 8 Inzercia ponuky prenájmov z internetových portálov
- 9 Fotodokumentácia z obhliadky z dňa 21.08.2023
- 10 Fotodokumentácia interiérov z obhliadky z dňa 01.12.2022

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

V Nitre, dňa 28.07.2023

## Vec: Objednávka znaleckého posudku – samostatne nehnuteľnosť

Touto cestou si u Váš 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 7427 ako:**

- 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 m<sup>2</sup>,
  - parcela registra „C“, parcelné číslo 8029/3, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera 196 m<sup>2</sup>,
  - parcela registra „C“, parcelné číslo 8029/44, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera 1160 m<sup>2</sup>,
  - parcela registra „C“, parcelné číslo 8029/46, druh pozemku: ostatná plocha, výmera 336 m<sup>2</sup>;
- vo výlučnom vlastníctve (podiel 1/1 k celku): Peter Kiš, rod. Kiš, nar. 15.03.1972, rodné číslo 515803/242, trvale bytom: Bazovského 6, 949 11 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 registri 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 viaznucích na Nehnuteľnosti (na tento úkon zadávateľ znalca splnomocňuje a znalec toto splnomocnenie prijíma).

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

Dlžník resp. vlastníak bol zadávateľom vyzvaný na sprístupnenie Nehnuteľnosti v termíne:

**21.08.2023 o 10:00 hod.,**

a to práve na účely vykonania ohodnotenia.

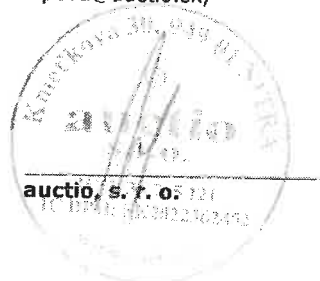
V prípade, že dlžník **neumožní vykonanie ohodnotenia** žiadam o postup v súlade s § 12 ods. 3 Zákona, podľa ktorého: „*Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.*“

Znalecký posudok žiadame vypracovať a odovzdať **najneskôr 31.08.2023.**

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: viskupova@auctio.sk,
- ✓ fotodokumentáciu na CD a jej zaslanie na emailovú adresu: viskupova@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

<b>DRAŽOBNÍK</b>	
<b>Obchodné meno:</b>	auctio, s.r.o.
<b>Sídlo:</b>	Kmeľkova 30, 949 01 Nitra
<b>Údaj o zápise:</b>	Obchodný register Okresného súdu Nitra, odd.: Sro, vložka číslo 19773/N
<b>IČO:</b>	36 765 121
<b>VLASTNÍK PREDMETU OBHLIADKY</b>	
<b>Meno a priezvisko / Obchodné meno</b>	Peter Kiš, rod. Kiš
<b>Dátum narodenia / IČO</b>	15.03.1972
<b>Trvalý pobyt / Sídlo</b>	Bazovského 415/6, 949 01 Nitra
<b>Spoluvlastníctvo</b>	<input type="checkbox"/> podielové <input checked="" type="checkbox"/> bezpodielové
<b>PREDMET DRAŽBY</b>	
Okres: Nitra Obec: Nitra Katastrálne územie: Nitra List vlastníctva: 7427	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Budova železníc a dráh (popis stavby: nová kotolňa) so súpisným číslom 40, na parcele registra „C“, parcelné číslo 8029/2,</li> <li>• Budova železníc a dráh (popis stavby: komín) so súpisným číslom 40, na parcele registra „C“, parcelné číslo 8029/3,</li> <li>• parcela registra „C“, parcelné číslo 8029/2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera 623 m<sup>2</sup>,</li> <li>• parcela registra „C“, parcelné číslo 8029/3, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera 196 m<sup>2</sup>,</li> <li>• parcela registra „C“, parcelné číslo 8029/44, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera 1160 m<sup>2</sup>,</li> <li>• parcela registra „C“, parcelné číslo 8029/46, druh pozemku: ostatná plocha, výmera 336 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	
<b>Dátum a čas obhliadky:</b>	21.08.2023 o 10:00 hod.
<b>Miesto obhliadky (adresa predmetu obhliadky)</b>	Nitra, Bratislavská ulica (areál autobazáru PE-ER cars) GPS: 48.314057, 18.064458

- Sprístupnenie:**
- a) Nehnuteľnosti boli sprístupnené znalcomi 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 viažu práva a záväzky tretích osôb doloží o týchto skutočnostiach podklady.
- b) Nehnuteľnosti neboli sprístupnené dražobníkovi a ani znalcomi 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:

PREDMET DRAŽBY NEBOL SPRÍSTUPNENÝ, ZAMESTNANEC PE-ER CARS NÁM POUVEDAL, ŽE MAJITEĽ MÁ DOVOLENKUV.

## Ďalšie potrebné informácie:

Kontakt na vlastníka/nájomníka/zodpovednú osobu za nehnuteľnosť: .....

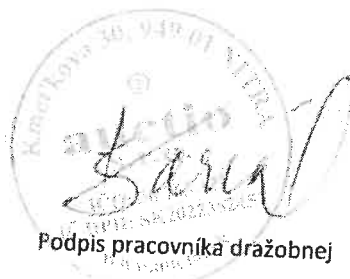
Správca BD: .....

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

Tento protokol je vyhotovený v 4 exemplároch. Jedno vyhotovenie je určené pre vlastníka ohodnocovanej nehnuteľnosti (v prípade nesprístupnenia môže byť vhoďené do poštovej schránky určenej k danej nehnuteľnosti).

Podpis účastníka obhliadky spoločnosti

  
Podpis znalcov

  
Podpis pracovníka dražobnej spoločnosti



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

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

Dátum vyhotovenia : 17.8.2023  
Čas vyhotovenia : 22:24:10  
Údaje platné k : 16.8.2023 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 parcel: 5

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	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
Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
40	8029/2	3	nová kotolňa		
Iné údaje: Bez zápisu					
40	8029/3	3	komín		
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 OPRAVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI**

Vlastník

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Počet vlastníkov
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	

na  
toré

stavieb: 2

enie  
by

1

1

nikov: 1

ický

2 z 5

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  
Z 7812/22 - 4126/22  
Z 8605/22 - 4589/22  
P 1065/22 - 5402/22  
P 1076/22 - 5466/22  
P 557/23 - 2777/23

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 kotoľňou 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 kotoľňou s.č.40 (EÚ Nové Zámky - JUDr. Jozef Ivančík) v prospech oprávneného Slovenská konsolidačná a.s. Bratislava, podľa P 628/14 - 1643/14	-
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 kotoľňa 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 kotoľňa 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 kotoľňa 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	-
Upovedomenie 402EX 1713/21 o zriadení exekučného záložného práva na nehnut. registra "C" parc.č.8011/1, 8029/2, 8029/3, 8029/44, 8029/46, nová kotoľňa s.č.40 na parc.č.8029/2 a komín s.č.40 na parc.č.8029/3 v celosti - Peter Kiš (15.03.1972) (EÚ Levice - JUDr. Iveta Ailerová) v prospech oprávneného Slovenská konsolidačná a.s., Cintorínska 21, 814 99 Bratislava, IČO: 35776005 podľa P 456/22, -2354/22	-
Upovedomenie 402EX 270/21 o zriadení exekučného záložného práva na nehnut. registra "C" parc.č.8011/1, 8029/2, 8029/3, 8029/44, 8029/46, nová kotoľňa s.č.40 na parc.č.8029/2 a komín s.č.40 na parc.č.8029/3 v celosti - Peter Kiš (15.03.1972) (EÚ Levice - JUDr. Iveta Ailerová) v prospech oprávneného Mesto Nitra, Štefánikova trieda 80/60, 950 06 Nitra, IČO: 00308307, podľa P 485/23 - 1901/23	-
Upovedomenie 402EX 1300/21 o zriadení exekučného záložného práva na nehnut. registra "C" parc.č.8011/1, 8029/2, 8029/3, 8029/44, 8029/46, nová kotoľňa s.č.40 na parc.č.8029/2 a komín s.č.40 na parc.č.8029/3 v celosti - Peter Kiš (15.03.1972) (EÚ Levice - JUDr. Iveta Ailerová) v prospech oprávneného Mesto Nitra, Štefánikova trieda 60, 950 06 Nitra, IČO: 00308307, podľa P 573/23 - 2804/23	-
Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti 402EX 1713/21 so zákazom nehnuteľnosť predaf, previesť na niekoho iného alebo ju zaťažiť - na nehnut. registra "C" parc.č.8011/1 v celosti - Peter Kiš (15.03.1972) (EÚ Levice - JUDr. Iveta Ailerová) v prospech oprávneného Slovenská konsolidačná a.s., Cintorínska 21, 814 99 Bratislava, IČO: 35776005, podľa P 704/2023 - 3941/23	-
Exekučný príkaz 402EX 1713/21 na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti: pozemok registra "C" parc.č.8011/1 v celosti - Peter Kiš (15.03.1972) (EÚ Levice - JUDr. Iveta Ailerová) v prospech oprávneného Slovenská konsolidačná a.s., Cintorínska 21, 814 99 Bratislava-Staré Mesto, IČO: 35776005, podľa P 706/23 - 3951/23	-

	Upovedomenie o zriadení exekučného záložného práva 402EX 168/23 z na nehnut. registra "C" parc.č. 8029/2, 8029/3, 8011/1, 8029/44, 8029/46, stavby: nová kotolňa súp.č. 40 na parc.č. 8029/2, komín súp.č. 40 na parc.č. 8029/3 na podiel 1/1 - Peter Kiš rod. Kiš nar. 15.03.1972 (EÚ Levice JUDr. Iveta Ailerová) v prospech oprávneného Slovenský plynárenský priemysel. a.s., Mlynské Nivy 44/a, 82511 Bratislava -Ružinov (IČO: 35815256) podľa P 708/23 - 3959/23	-
--	---	---

### 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
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, 8031/1 v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č.233/2011 podľa V 7105/12-4012/12
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Vareaľ, 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 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
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz 402EX 1713/21 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 v celosti - Peter Kiš (15.03.1972) (EÚ Levice - JUDr. Iveta Ailerová) v prospech oprávneného Slovenská konsolidačná a.s., Cintorínska 21, 814 99 Bratislava, IČO: 35776005 podľa Z 4638/22, -2423/22
Vlastník poradové číslo 1	Rozhodnutie o zriadení záložného práva č.100905314/2023 (Daňový úrad Nitra) so zákazom nakladať s nehnuteľnosťami registra "C" parc.č.8011/1, 8029/3 a komín s.č.40 na parc.č.8029/3 v 1/1 - Peter Kiš (15.03.1972), podľa P 336/23 - 1357/23, Z 2788/23 - 2231/23
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz 402EX 270/21 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 v celosti - Peter Kiš (15.03.1972) (EÚ Levice - JUDr. Iveta Ailerová) v prospech oprávneného Mesto Nitra, Štefánikova trieda 80/60, 950 06 Nitra, IČO: 00308307, podľa Z 3321/23 - 2233/23
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príka 402EX 1300/21 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 v celosti - Peter Kiš (15.03.1972) (EÚ Levice - JUDr. Iveta Ailerová) v prospech oprávneného Mesto Nitra, Štefánikova trieda 60, 950 06 Nitra, IČO: 00308307, podľa Z 3960/23 - 2810/23
Vlastník poradové číslo 1	Rozhodnutie o zriadení záložného práva č.518041-1/23/OS-PaVP/ZP/CH ( Mesto Nitra) so zákazom nakladať s nehnuteľnosťami registra "C" parc.č.8011/1, 8029/2, 8029/3, 8029/44, 8029/46, stavby: nová kotolňa súp.č.40 na parc.č.8029/2, komín súp.č.40 na parc.č.8029/3 v 1/1 - Peter Kiš (15.03.1972), podľa Z 4823/23 - 4547/23
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 402EX 168/23 na nehnuteľnosti registra "C" parc.č. 8029/2, 8029/3, 8011/1, 8029/44, 8029/46, stavby: nová kotolňa súp.č. 40 na parc.č. 8029/2, komín súp.č. 40 na parc.č. 8029/3 na podiel 1/1 - Peter Kiš rod. Kiš nar. 15.03.1972 (EÚ Levice JUDr. Iveta Ailerová) v prospech oprávneného Slovenský plynárenský priemysel. a.s., Mlynské Nivy 44/a, 825 11 Bratislava - Ružinov (IČO: 35 815 256) podľa Z 5123/23 - 4550/23

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**

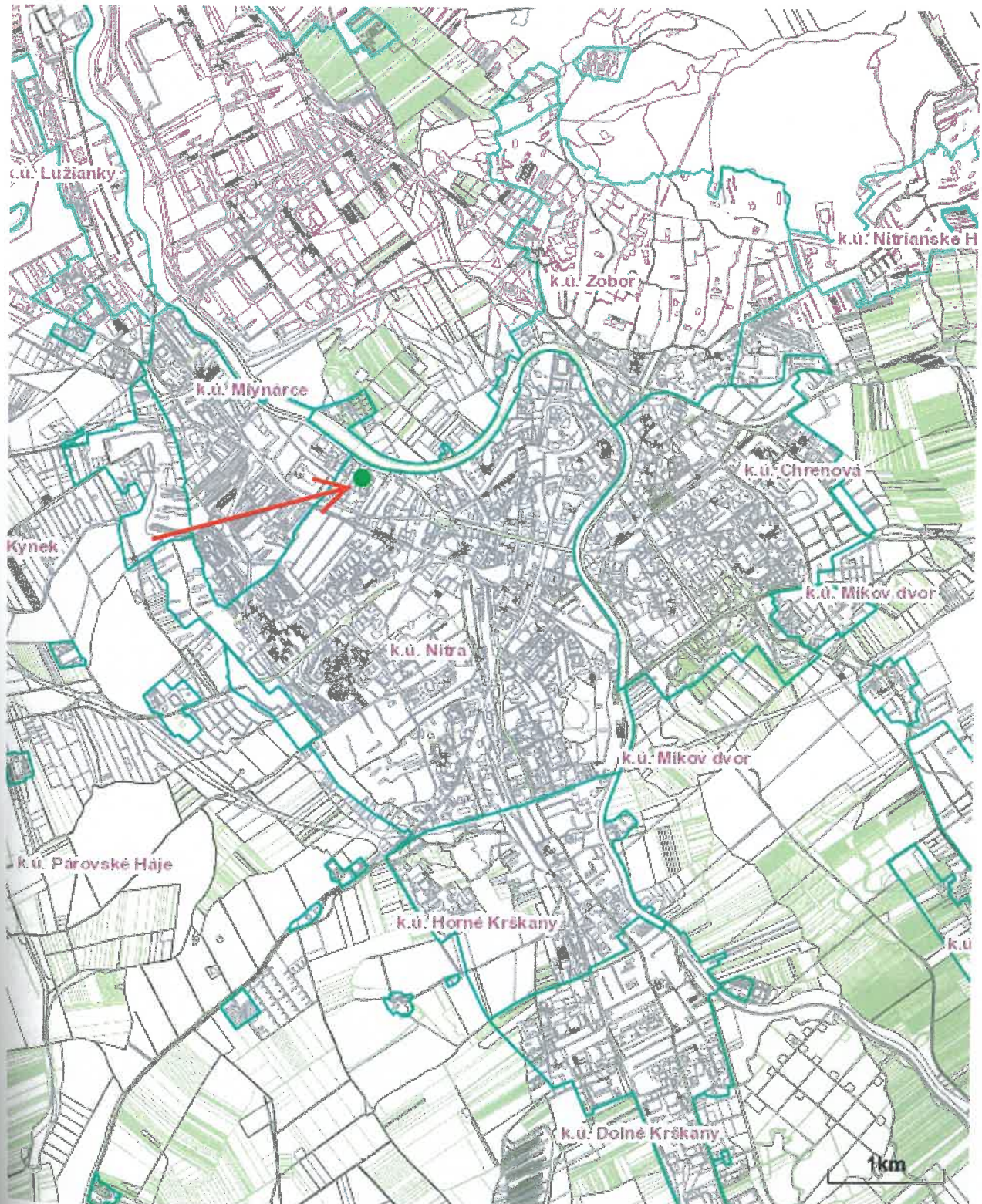






# Adresný bod

Nitriansky > Nitra



Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/2)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



11877  
číslo: ŰPA20.11.1990  
V Nitre dņaV e c : Kolaudačné rozhodnutie na stavbu organizácie — prevádzkáreň12. Jan. 1991  
**KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE****ČSAD ř.p. Bratislava****12.11.1990**

..... podal dņa  
 ..... **Kotolňa ČSAD Nitra**  
 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu ..... **ŰPA**  
 ..... pre ktorú vydal stavebné povolenie odbor ..... MsNV  
 ..... **22.10.1984** ..... **4742/84-Gk**  
 v Nitre dņa ..... pod číslom .....

Odbor űzemného plánovania a architektřry MsNV v Nitre podľa ř 82 ods. 1 zákona č.  
 50/1976 Zb.

..... **povoľuje űžívanie** .....

**Kotolňa ČSAD Nitra**stavby ..... **prevádzky** .....

na űčel .....

**18 m dlhý železobetónový skelet**

Stavba obsahuje: .....

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

V zmysle **vyřadrenia OSZbPO Nitra zo dņa 16.11.1990**

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

**zistené vady a nedorobky, ktoré nebránia űžívaniu stavby a sú**  
**súčastou prílohy č.1 k zápisu o odovzdaní a prevzatí stavby zo**  
**dņa 21.11.1990 odstrániť do termínu 15.1.1991**

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

Kolaudačné rozhodnutie je zároveň v zmysle ř 82 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. osvedče-  
 ním, že prevádzkáreň je spôsobilá na prevádzku.



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

K stavbe sa vyjadrili tieto dotknuté orgány štátnej správy:

ONS 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

Poučenie: 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. ONS Nitra
6. OSZbPO Nitra
7. IBP Nitra

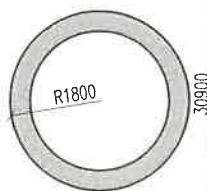
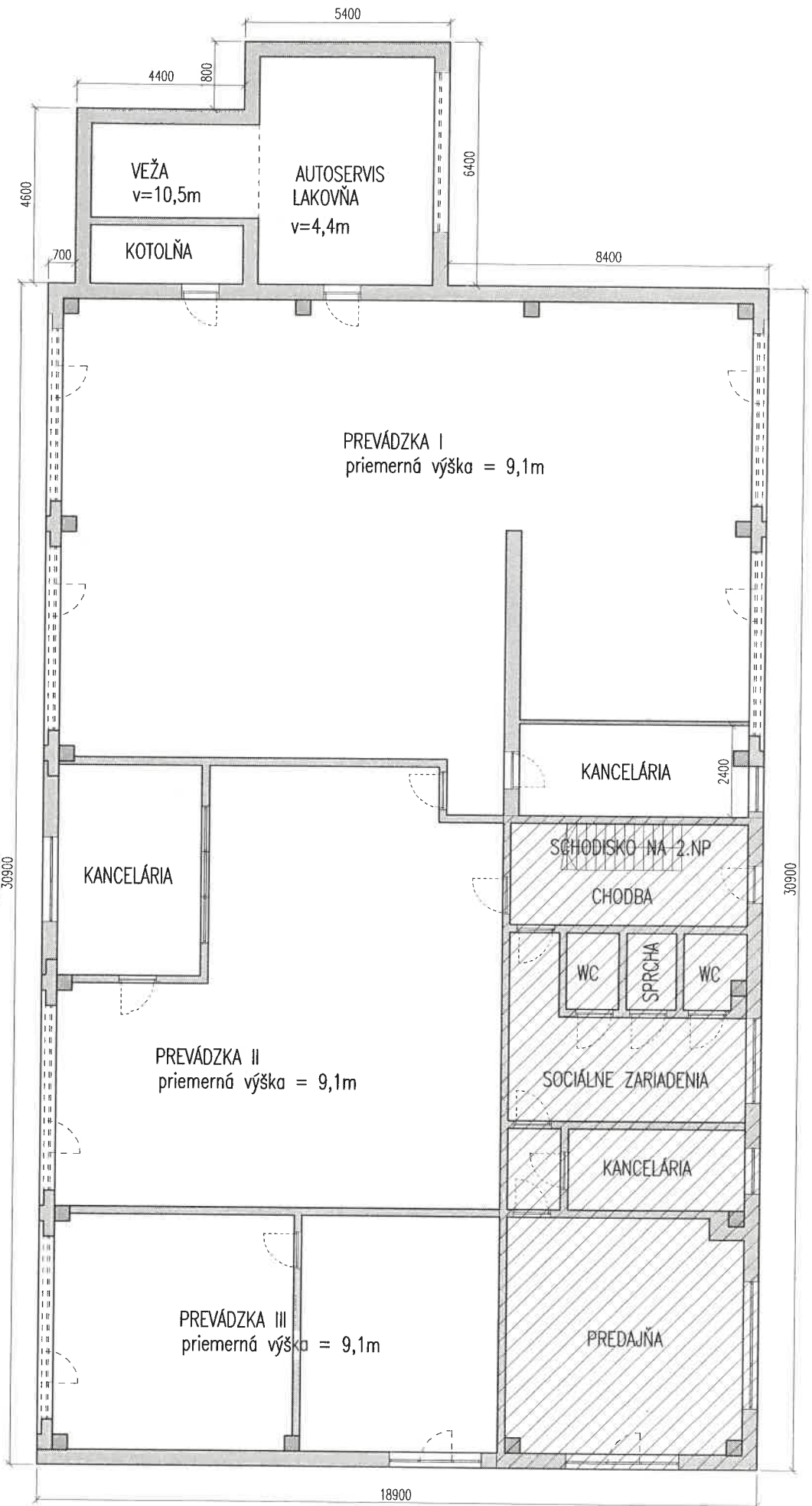
Vybavuje : Ing. Kráľovič / 240 32 /

2014

## Kľúčové úrokové sadzby ECB

Úroková sadzba pre hlavné refinančné operácie sa považuje za základnú úrokovú sadzbu ECB podľa § 17 ods 1 Zákona o zavedení meny euro v Slovenskej republike (Zákon č. 659/2007 Z. z. (<https://nbs.sk/img/Documents/ZAKLNBS/LEGISLAT/Z6592007.PDF>) a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov SR).

PLATNÉ OD	JEDNODŇOVÉ REFINANČNÉ OPERÁCIE	HLAVNÉ REFINANČNÉ OPERÁCIE	JEDNODŇOVÉ STERILIZAČNÉ OPERÁCIE
2.8.2023	4,50 %	4,25 %	3,75 %
21.6.2023	4,25 %	4,00 %	3,50 %
10.5.2023	4,00 %	3,75 %	3,25 %
22.3.2023	3,75 %	3,50 %	3,00 %
8.2.2023	3,25 %	3,00 %	2,50 %
21.12.2022	2,75 %	2,50 %	2,00 %
2.11.2022	2,25 %	2,00 %	1,50 %
14.9.2022	1,50 %	1,25 %	0,75 %
27.7.2022	0,75 %	0,50 %	0,00 %
18.9.2019	0,25 %	0,00 %	-0,50 %
16.3.2016	0,25 %	0,00 %	-0,40 %
9.12.2015	0,30 %	0,05 %	-0,30 %
10.9.2014	0,30 %	0,05 %	-0,20 %
1.6.2014	0,40 %	0,15 %	-0,10 %
13.11.2013	0,75 %	0,25 %	0,00 %
8.5.2013	1,00 %	0,50 %	0,00 %
11.7.2012	1,50 %	0,75 %	0,00 %
14.12.2011	1,75 %	1,00 %	0,25 %
11.2011	2,00 %	1,25 %	0,50 %
12.2.2011	2,25 %	1,50 %	0,75 %
14.2011	2,00 %	1,25 %	0,50 %
15.2009	1,75 %	1,00 %	0,25 %
14.2009	2,25 %	1,25 %	0,25 %
13.2009	2,50 %	1,50 %	0,50 %
11.2009	3,00 %	2,00 %	1,00 %
1.2009	3,00 %	2,50 %	2,00 %



KOMÍN  
v=66,0m

PREVÁDZKA II  
priemerná výška = 9,1m

PREVÁDZKA III  
priemerná výška = 9,1m



PRIEMET 2.NP

SKUTKOVÝ STAV ZO ZAMERANIA z dňa 01.12.2022  
STAVBA EVIDOVANÁ AKO NOVÁ KOTOLŇA, súp.č.40, parc.č. 8029/2, k.ú. NITRA

MIERKA 1:100







### NA PRENÁJOM SKLAD 710 m<sup>2</sup>, DOLNÉ K...

- Novozámocká, Nitra, okres Nitra
- Skladový objekt • 710 m<sup>2</sup>

Realitná kancelária RE/MAX Vám ponúka na prenájom skladové...



Skladový objekt Nitra prenájom

**5 000 €/mes.**  
7,04 €/m<sup>2</sup>/mes.



### Prenájom podnikateľského objektu s 3 izb...

- Vašínova, Nitra, okres Nitra
- Výrobný objekt • 300 m<sup>2</sup>

EXKLUZÍVNE IBA U NÁS! Realitná kancelária RE/MAX ponúka na...



Výrobný objekt Nitra prenájom

**3 200 €/mes.**  
10,67 €/m<sup>2</sup>/mes.



### Exkluzívne PNORF – 3 sklady, 915 m<sup>2</sup>, 3,-€...

- Novozámocká, Nitra, okres Nitra
- Skladový objekt • 915 m<sup>2</sup>

Exkluzívne iba v PNORF - REAL ESTATE ponúkame na prenájom 3x...



Skladový objekt Nitra prenájom

**2 745 €/mes.**  
3 €/m<sup>2</sup>/mes.



### Na prenájom hala Novozámocká ulica Nitr...

- Novozámocká, Nitra, okres Nitra
- Prevádzkový areál • 797 m<sup>2</sup>

Exkluzívne iba v REALITY 18 Vám ponúkame na prenájom skladovo...



Prevádzkový areál Nitra prenájom

**5 000 €/mes.**  
6,27 €/m<sup>2</sup>/mes.



### Areál s výrobou, skladiami a administratívno...

- Nitra, okres Nitra
- Výrobný objekt • 800 m<sup>2</sup>

Ponúkame Vám na predaj areál s celkovou plochou pozemku 1564 m<sup>2</sup>...



Výrobný objekt Nitra predaj

**350 000 €**  
437,50 €/m<sup>2</sup>



### DIRECTREAL | Skladové priestory

- Murgašova ul., Nitra, okres Nitra
- Skladový objekt • 669 m<sup>2</sup>

Directreal Exkluzív - Directreal Exkluzív Nitra ponúka na predaj skladov...



Skladový objekt Nitra predaj

**770 000 €**  
1 150,97 €/m<sup>2</sup>



## Hala pre sklad a výrobu v Nitre na predaj

- Nitra, okres Nitra
- Skladový objekt • 990 m<sup>2</sup>

Ponúkame Vám na predaj halu vhodnú pre skladovanie a výrobu v Nitre...



Skladový objekt Nitra predaj

**320 000 €**

326,53 €/m<sup>2</sup>

Zdroj: [www.nehnutenosti.sk](http://www.nehnutenosti.sk)



## Kancelárske a obchodné priestory - TOP I...

- Priemyselná, Nitra, okres Nitra
- Kancelárie, admin. priestory

Ponúkame Vám na prenájom kancelárske a obchodné priestory vo...



Nehnutenosť priamo od majiteľa  
Kancelárie, admin. priestory Nitra prenájom

**180 €/mes.**



## Na prenájom zariadené kancelárske priest...

- Sikarská, Nitra, okres Nitra
- Kancelárie, admin. priestory • 129 m<sup>2</sup>

Realitný maklér Peter Madleňák Vám ponúka na prenájom kancelárske...



Kancelárie, admin. priestory Nitra prenájom

**1 100 €/mes.**

8,53 €/m<sup>2</sup>/mes.



## Prenájom - kancelárske priestory, Bratisla...

- Bratislavská, Nitra, okres Nitra
- Kancelárie, admin. priestory • 180 m<sup>2</sup>

F292-26-MAT3 Na prenájom kancelárie v meste Nitra, Bratislavská...

Kancelárie, admin. priestory Nitra prenájom

**1 200 €/mes.**

6,67 €/m<sup>2</sup>/mes.



## Na prenájom kancelárske priestory novost...

- Novozámocká, Nitra, okres Nitra
- Kancelárie, admin. priestory • 53 m<sup>2</sup>

Realitná kancelária RE/MAX Vám ponúka na prenájom kancelárske...



Kancelárie, admin. priestory Nitra prenájom

**636 €/mes.**

12 €/m<sup>2</sup>/mes.



Fotodokumentácia z dňa 21.8.2023 – Nová kotolňa a komín súp.č.40 parc.č. 8029/2 a 8029/3, k.ú. Nitra



Pohľad od príjazdovej cesty, juhozápadný



Pohľad južný



Pohľad západný



Pohľad juhovýchodný



Pohľad východný



Pohľad severný



Komín



Fasáda, plastové dvere



Fasáda, plastové okná

Fotodokumentácia interiérov z dňa 1.12.2022 – jednotlivé prevádzky



Predajňa



Spoločné sociálne zariadenie



Sociálne zariadenie



WC



Sprcha



Kotol v prevádzke I



Plynomer



Kotol v sociálnom zariadení



Prevádzka I



Prevádzka II



Prevádzka II





Prevádzka I



Prevádzka I



Prevádzka I



Prevádzka I



Prevádzka II



Prevádzka II

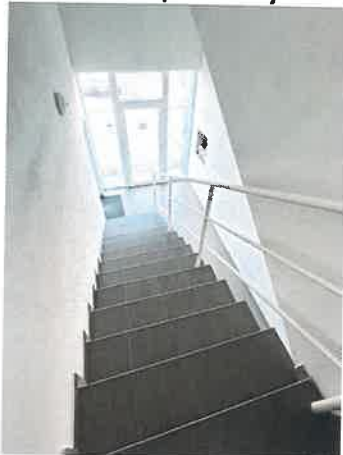


Prevádzka III



Prevádzka III - predajňa

**Kancelárske priestory na 2.NP**



Schodisko na 2.NP



Schodisko na 2.NP



Kuchynka



Kuchynský kút



Jedáleň



Kúpeľňa



Kúpeľňa



WC



Miestnosť I



Miestnosť II

## 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 **134/2023**.

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



Ing. Marta Kalinová

