

Znalec:

JHS s. r. o.
Sládkovičova 10
036 01 Martin

Zadávateľ:

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

Číslo spisu/objednávky: Objednávka zo dňa 28.07.2023

Z N A L E C K Ý P O S U D O K

Číslo: 562/2023

vo veci: stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností

Počet strán (z toho príloh): 44 (13)

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- Budova železníc a dráh (popis stavby: nová kotolňa) so súpisným číslom 40, na parcele registra „C“, parcelné číslo 8029/2,
- Budova železníc a dráh (popis stavby: komín) so súpisným číslom 40, na parcele registra „C“, parcelné číslo 8029/3,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 8029/2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera 623 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 8029/3, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera 196 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 8029/44, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera 1160 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 8029/46, druh pozemku: ostatná plocha, výmera 336 m², k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra.

2. Účel znaleckého posudku

Ohodnotenie predmetu dražby pre výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov,

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

Ku dňu obhliadky nehnuteľnosti 22.04.2022 – obhliadka 21.08.2023 nebola umožnená, preto sa s technickým stavom uvažuje z obhliadky z roku 2022.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje

19.09.2023

5. Podklady na vypracovanie posudku

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka
- List vlastníctva 7427, k.ú. Nitra
- Kolaudačné rozhodnutie

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z LV č. 7427, k.ú. Nitra, vytvorené cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z mapy, k.ú. Nitra
- Ortofotomapa lokality, k.ú. Nitra
- Prieskum realitného trhu

6. Použité právne predpisy a literatúra

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty 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 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
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 74/2011 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- STN 734055 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Vyhláška ŠÚ SR č.323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Index vývoja cien – Cenová úroveň pre metodiku USI, Ústav súdneho znalectva Bratislava (<http://www.usz.sk/sk/pre-znalcov/indexy-vyvoja-cien>)
- Vývoj nezamestnanosti – mesačné štatistiky, Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny (https://www.upsvr.gov.sk/buxus/generate_page.php?page_id=855042)
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Dušan Majdúch – Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, Slovenská technická univerzita, 2006
- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z., november 2010
- Ing. Miloslav Ilavský, PhD., Doc. Ing. Milan Nič, PhD., Prof. Ing. Dušan Majdúch, PhD. – Ohodnocovanie nehnuteľností, vydavateľstvo Mipress, Bratislava 2012

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

Podľa prílohy č. 3 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. v platnom znení:

Definícia pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

BUDOVY a STAVBY

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota (TH)

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

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavby

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod. Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciacie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa vzťahu:

$$VH = M * (RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M) \text{ (EUR)}$$

M - udáva počet merných jednotiek hodnoteného objektu vypočítaných podľa technickej normy; najčastejšie m³ obstaného priestoru (budovy, haly), m² zastavanej plochy (drobné stavby, ktoré tvoria príslušenstvo hlavných stavieb, rodinné domy, samostatne stojacie garáže), m dĺžky (inžinierske siete) kus (špeciálne konštrukcie).

RU - rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom alebo stanovená tvorbou rozpočtového ukazovateľa na mernú jednotku hodnoteného objektu podľa katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Hodnota základných rozpočtových nákladov 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.

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu VŠH nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3), c.ú. 4.Q 1996.

k_{CU} - koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom SR po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia je použitý posledne známy index 2/2023 = 3,584.

k_V - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu. Určený je na báze cenových podielov jednotlivých konštrukcií a vybavení stavieb. Podľa skutočného stavu nehnuteľnosti môže byť pri ohodnotení zohľadnené poškodenie alebo nedokončenosť jednotlivých konštrukcií a vybavení objektu.

k_{ZP} - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri bytoch, kde je zohľadnený priamo v rozpočtovom ukazovateli.

k_{VP} - koeficient vplyvu výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri bytoch, kde je zohľadnený priamo v rozpočtovom ukazovateli.

k_K - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby.

k_M - koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v samom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Východisková hodnota budov

Výpočet východiskovej hodnoty pre hodnotenú nehnuteľnosť je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ hodnotenej nehnuteľnosti je vytvorený na m³ obštaného priestoru stavby v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, koeficient vybavenia, podlahovej plochy a výšky podlaží. Následný výpočet je aplikovaný a prevedený podľa vyššie uvedenej Metodiky a programového vybavenia HYPO verzia 21.10.000 - oceňovanie nehnuteľností firmy KROS s. r. o. Žilina.

Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je vypočítaná podľa vzťahu:

$$TH = \frac{TS}{100} * VH \quad (EUR)$$

kde:

TH - technická hodnota stavby (EUR)

TS - technický stav stavby (%)

VH - východisková hodnota stavby (EUR)

Miera opotrebenia (O) stavieb je spravidla určená lineárnou metódou, v prípade potreby analytickou metódou (budova po rekonštrukcii, modernizácii, stavebných úpravách). Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavu a pod.

Vek stavieb (V) je vypočítaný ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. Pri ohodnotení boli primárne použité údaje z kolaudačného rozhodnutia, sekundárne iné údaje (potvrdenia prípadne odborný odhad podľa konštrukčno-materiálového vyhotovenia stavieb).

Životnosť stavby (Z) je pri ohodnotení uvažovaná ako celková predpokladaná životnosť stavby v rokoch pri bežnej údržbe od jej vzniku až do plného zániku. Životnosť stavby je určená s prihliadnutím na je konštrukčno - materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu. Použité boli v praxi overené životnosti stavieb uvedené v odbornej literatúre. Pri starších budovách sa stanoví životnosť kubickou metódou.

Všeobecná hodnota stavieb

Na stanovenie VŠH stavieb sa v znaleckej praxi používajú metódy:

Metóda porovnávania

Kombinovaná metóda (len pre stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)

Metóda polohovej diferenciácie

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie VŠH

Pre výpočet VŠH je použitá metóda polohovej diferenciácie. Výnosová hodnota a porovnávacia metóda nie je počítaná, pretože nemal znalec k dispozícii relevantné podklady pre danú lokalitu a typ stavby (nehnuteľnosti) a tieto ani nie sú verejne dostupné.

Metóda polohovej diferenciácie pre stavby

Táto metóda bola aplikovaná na nehnuteľnosť, vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}Hs = TH * k_{PD} \quad (\text{EUR})$$

kde:

TH - technická hodnota stavieb

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike ÚSI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľnosti, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedenie do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu skupinu nehnuteľností s rovnakými parametrami. Pri objektivizácii má každé kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je stanovená upravením technickej hodnoty koeficientom polohovej diferenciácie, ktorý vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vyplývajúcich na VŠH v mieste a čase.

Pozemky metódou polohovej diferenciácie

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciácie podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov (vyhláška č. 213/2017 Z.z., platná od 01.09.2017), príloha č. 3, delia na skupiny. Hodnotený pozemok je zaradený do skupiny uvedenej pod bodom E.3.1.1.

E 3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí (vyhláška č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností), pozemky v zriadených záhradkových osadách (zákon č. 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vysporiadanie vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov), pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu (§ 43h zákona č. 50/1976 Zb. - stavebný zákon v znení neskorších predpisov), pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch (§ 2 ods. 4 a 5 zákona SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov).

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{\text{poz}} = M * V\check{S}H_{MJ} \quad (\text{Eur}),$$

kde:

M - výmera pozemku v m^2 ,

$V\check{S}H_{MJ}$ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/ m^2 .

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} \quad (\text{Eur}/\text{m}^2),$$

kde:

VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená podľa tabuľky s klasifikáciou obcí vo vyhláske č. 213/2017 Z.z. (ktorou sa mení vyhláska č. 492/2004 Z.z.)

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov		VH_{MJ} Eur/m ²
a)	Bratislava	66,39
b)	Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Zilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56
c)	Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d)	Ostatné okresné mestá so sídlom okresných úradov	9,96
e)	Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64
f)	Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98
g)	Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý sa vypočíta podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S * k_V * k_D * k_F * k_I * k_Z * k_R$$

kde:

- k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00);
- k_V - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00);
Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.
- k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20);
- k_F - koeficient funkčného využitia územia (0,80 - 2,00);
Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.
- k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 - 1,50);
Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.
- k_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 - 3,00);
Zvyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.
- k_R - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99).
Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závädách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závädy.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vysporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.)

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s Prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanej ÚSI Žilinskou univerzitou v Žiline v roku 2001 pod ISBN 80-7100-827-3.

Praktický výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností sa v posudku vykonáva pomocou výpočtového programu HYPO, ktorý vychádza z Metodiky výpočtu VŠH nehnuteľností a stavieb, ÚSI Žilina (ISBN 80-7100-827-3).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Podľa listu vlastníctva číslo **7427**, k.ú. Nitra, predmetný list vlastníctva je súčasťou príloh znaleckého posudku.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 21.08.2023 za účasti správcu konkurznej podstaty. Zameranie vykonané dňa 21.08.2023. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 21.08.2023.

Použitá technika: Laserový diaľkomer BOSCH GLM 250 VF
Digitálny fotoaparát OLYMPUS SP-810UZ

d) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom:

Po stránke technickej

Zadávateľom nebola poskytnutá projektová dokumentácia. Skutkový stav bol zistený meraním. Technický stav budovy je nevyhovujúci, budova je značne poškodená. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných informácií a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

K vypracovaniu ZP bol zabezpečený znalcom výpis z listu vlastníctva č. 7427 kat. územie Nitra - vytvorený cez kataster portál ÚGKK SR, ako aj informatívna kópia z mapy na predmetnú nehnuteľnosť. Tieto boli pri miestnom šetrení porovnané so skutkovým stavom.

Doložená právna dokumentácia - list vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy sú v súlade so skutkovým stavom.

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

Stavby:

Budova kotolne súpisné číslo 40
Vodovodná prípojka
Vodomerná šachta
Kanalizačná prípojka
Retenčná nádrž
Prípojka NN
Plynová prípojka
Spevnené plochy – betónové
Vonkajšie schody s cementovým poterom
Komín

Pozemky vedené na LV č. 7427, k.ú. Nitra:

Parcela registra „C“, parcelné číslo 8029/2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera 623 m²

Parcela registra „C“, parcelné číslo 8029/3, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera 196 m²

Parcela registra „C“, parcelné číslo 8029/44, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera 1160 m²

Parcela registra „C“, parcelné číslo 8029/46, druh pozemku: ostatná plocha, výmera 336 m²

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

Parcela registra „C“, parcelné číslo 8011/1, druh pozemku: ostatná plocha, výmera 441 m², zapísaná na liste vlastníctva číslo 7427, k.ú. Nitra

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov

Na základe spracovaného územného plánu mesta Turzovka, je bližšie špecifikované využitie pozemkov a to ako občianska vybavenosť.

<https://nitra.sk/uzemny-plan/>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Budova kotolne súpisné číslo 40

Objekt súpisné číslo 40, je umiestnený v zastavanom území mesta Nitra, v strednej časti katastrálneho územia Nitra. Okolité zástavba je prevažne určená na priemyselné užívanie.

Dispozičné riešenie

Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádza predajňa, kancelária / príjem, sociálne zázemie, prevádzky, komunikácie (schodisko, chodba).

Na 2. nadzemnom podlaží sa nachádza bytová jednotka.

Konštrukčné riešenie:

- Základy - betónové - s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie – železobetónový skelet
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom železobetónové
- Strecha – rovná, krytina pozinkovaný plech
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky, súčasť zateplenia,
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady keramické
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - plastové
- Podlahy - keramická dlažba, cementový poter, veľkoformátová podlaha na báze dreva.
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický,
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorné rozvody plynu – do kotolne

Na základe predloženého kolaudačného rozhodnutia bola stavba daná do užívania v roku 1990. Základná životnosť stanovená na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 61 budovy pre opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 1230 Budovy pre obchod a služby

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

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

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,129 / 30,1260 = 70,67 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

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

Priemerná zastavaná plocha: $(638,81 + 130,41) / 2 = 384,61 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(638,81 \cdot 7,5217 + 130,41 \cdot 4,1) / (638,81 + 130,41) = 6,94 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 384,61) = 0,9824$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 6,94) = 0,6026$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	12,06
2	Zvislé konštrukcie	26,00	1,00	26,00	28,50
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	13,16
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,58
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,19
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,10

7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,80	3,20	3,51
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,50	1,50	1,64
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,50	1,00	1,10
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,19
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	3,29
13	Okná	3,00	1,00	3,00	3,29
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,29
15	Vykurovanie	1,00	1,00	1,00	1,10
16	Elektroinštalácia	7,00	0,50	3,50	3,84
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,10
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,19
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,19
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	1,00	1,00	1,10
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	1,00	2,00	2,19
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,50	3,00	3,29
Ďalšie konštrukcie					
26	Vnútorné keramické obklady	-	-	0,50	0,55
27	Vnútorný plynovod	-	-	0,50	0,55
Spolu		100,00		91,20	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 91,20 / 100 = 0,9120$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,584$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_m = 1,02$

Východisková hodnota na MJ:

$VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_k * k_m \text{ [€/m}^3\text{]}$

$VH = 70,67 \text{ €/m}^3 * 3,584 * 0,9120 * 0,9824 * 0,6026 * 1,158 * 1,02$

$VH = 161,5192 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Budova kotolne	1990	33	47	80	41,25	58,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$161,5192 \text{ €/m}^3 * 6088,83 \text{ m}^3$	983 462,95
Technická hodnota	$58,75 \% \text{ z } 983 462,95 \text{ €}$	577 784,48

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Vodovodná prípojka

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 ocel'ové potrubie
Položka: 1.2.c) Prípojka vody DN 50 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1860/30,1260 = 61,74 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 27,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1990	33	17	50	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$27 \text{ bm} * 61,74 \text{ €/bm} * 3,584 * 1,02$	6 093,95
Technická hodnota	$34,00 \% \text{ z } 6\,093,95 \text{ €}$	2 071,94

2.2.2 Vodomerná šachta

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, ocel'ový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $2,50 * 2,9 * 2,10 = 15,23 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

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	$15,23 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,584 * 1,02$	14 156,74
Technická hodnota	$45,00 \% \text{ z } 14 156,74 \text{ €}$	6 370,53

2.2.3 Kanalizačná prípojka

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: 32,00 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1990	33	47	80	41,25	58,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$32 \text{ bm} * 45,48 \text{ €/bm} * 3,584 * 1,02$	5 320,33
Technická hodnota	$58,75 \% \text{ z } 5\,320,33 \text{ €}$	3 125,69

2.2.4 Retenčná nádrž**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: $3,2 * 2,8 * 5,8 = 51,97 \text{ m}^3 \text{ OP}$ Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$ **TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Retenčná nádrž	1990	33	27	60	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$51,97 \text{ m}^3 \text{ OP} * 116,84 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,584 * 1,02$	22 197,93
Technická hodnota	$45,00 \% \text{ z } 22\,197,93 \text{ €}$	9 989,07

2.2.5 Prípojka NN

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody

Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)

Bod: 7.1. NN prípojky

Položka: 7.1.l) káblová prípojka zemná Al 4*35 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $490/30,1260 = 16,27 \text{ €/bm}$

Počet káblov: 1

Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,76 €/bm

Počet merných jednotiek: 35,00 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka NN	2017	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$35 \text{ bm} * (16,27 \text{ €/bm} + 0 * 9,76 \text{ €/bm}) * 3,584 * 1,02$	2 081,73
Technická hodnota	88,00 % z 2 081,73 €	1 831,92

2.2.6 Plynová prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod

Kód KS: 2221 Miestne plynovody

Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)

Bod: 5.5. Prípojka plynu DN 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $765/30,1260 = 25,39 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 7,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	1997	26	34	60	43,33	56,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm} * 25,39 \text{ €/bm} * 3,584 * 1,02$	649,72
Technická hodnota	$56,67 \% \text{ z } 649,72 \text{ €}$	368,20

2.2.7 Spevnené plochy - betónové

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $(196+1160)*0,80 = 1084,8 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

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	27	60	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1084,8 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,584 * 1,02$	43 424,21
Technická hodnota	45,00 % z 43 424,21 €	19 540,89

2.2.8 Komín**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: továrenských Samostatný komín (mimo továrenských)

Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 23. Samostatný komín (mimo továrenských)

Bod: 23.1. Mur. z tvaroviek alebo tehál pálených alebo bet., omietka alebo škárovanie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1820/30,1260 = 60,41 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$

Počet merných jednotiek: $5,0*5,0*6,0+3,14*(3,6/2)^2*66,0 = 821,46 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Komín	1990	33	7	40	82,50	17,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$821,46 \text{ m}^3 \text{ OP} * 60,41 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,584 * 1,02$	181 410,92
Technická hodnota	17,50 % z 181 410,92 €	31 746,91

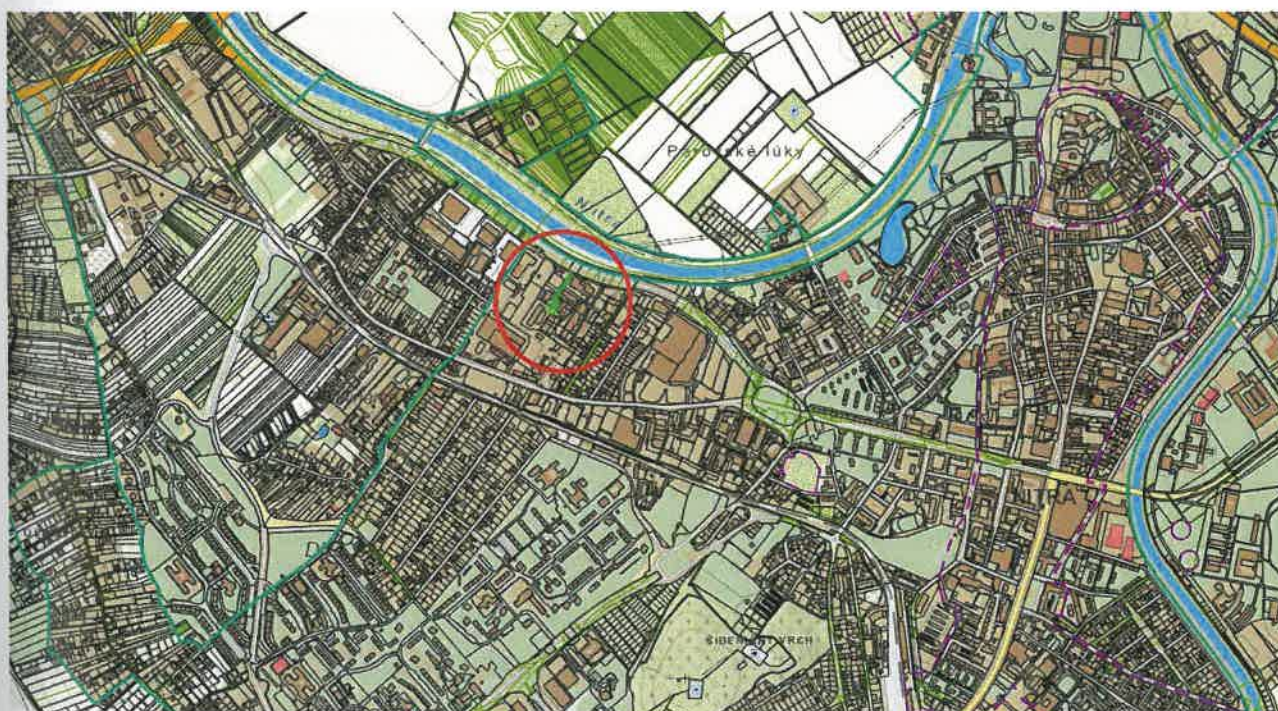
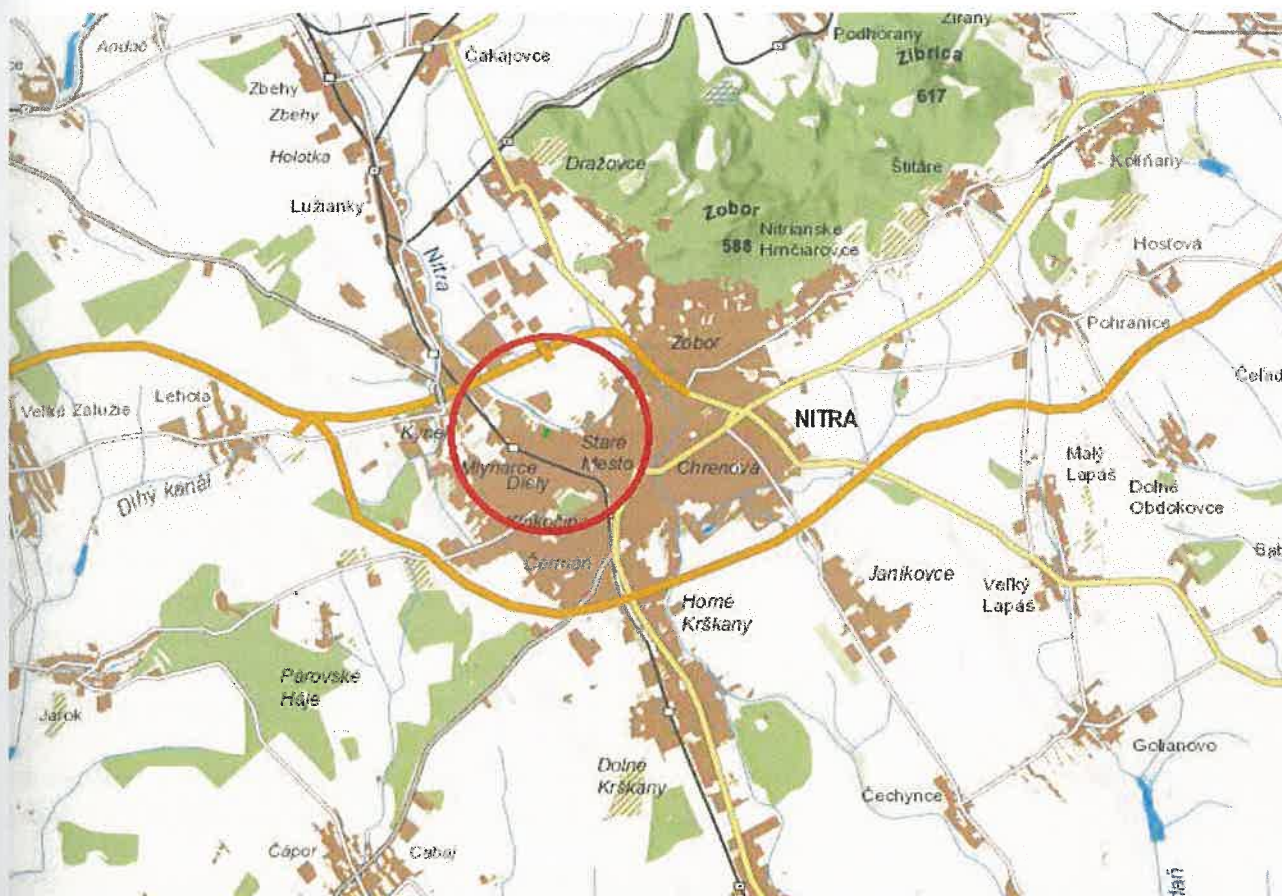
2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Budova kotolne	983 462,95	577 784,48
Vodovodná prípojka	6 093,95	2 071,94
Vodomerná šachta	14 156,74	6 370,53
Kanalizačná prípojka	5 320,33	3 125,69
Retenčná nádrž	22 197,93	9 989,07
Prípojka NN	2 081,73	1 831,92
Plynová prípojka	649,72	368,20
Spevnené plochy - betónové	43 424,21	19 540,89
Komín	181 410,92	31 746,91
Celkom:	1 258 798,48	652 829,63

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v krajskom meste Nitra, v zastavanom území obce. Nitra je rozvíjajúca sa metropola západo-stredného Slovenska, krajské mesto Nitra kraja a okresné mesto Nitrianskeho okresu. Mesto leží v Podunajskej pahorkatine, na rieke Nitra pri južnom okraji pohoria Tribeč. Severne nad mestom sa vypína vrch Zobor s vysielacom a viacerými vyhliadkovými terasami. Mesto je oddávnou križovatkou ciest zo západu (R1 od Trnavy a II/513 od Hlohovca), severu (I/64 od Topoľčian a II/593 z Partizánskeho), východu (R1 a I/65 od Zlatých Moraviec a I/51 od Vrábieľ) a juhu (I/64 od Nových Zámkov a II/562 od Šale). V blízkosti mesta sa križujú železničné trate Nové Zámky – Prievidza a Leopoldov – Kozárovce. Trnava leží 47 km západne, Topoľčany 35 km severne, Zlaté Moravce 29 km východne a Nové Zámky 37 km južne. Bratislava leží 87 km juhozápadne a s Nitrou je prepojená rýchlostnou cestou. Pozemky sú rovinatého charakteru, s možnosťou napojenia na všetky verejné inžinierske siete. V tesnej blízkosti sa nachádza zástavka MHD. Vzdialenosť od centra je cca 5 minút jazdy osobným automobilom pri bežnej premávke. Okolité zástavba je tvorená prevažne priemyselnou zástavbou.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

V dobe obhliadky boli pozemky zastavané spevnenými plochami, ktoré slúžia ako komunikácie alebo stavbami.

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

Okrem tiarch zapísaných na liste vlastníctva číslo 6350, k.ú. Nitra neboli znalcovi v dobe obhliadky známe žiadne.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj USI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej rozostavanosť a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,300. Koeficient zohľadňuje faktory, ktoré vplyvajú na hodnotu nehnuteľnosti krajského mesta Nitra. Koeficient vypočítam tak, že priemerný koeficient predajnosti (trieda III.) lineárne interpolujem v rozsahu +200% (trieda I.) do - 90% (trieda V.). Vplyv jednotlivých faktorov na všeobecnú hodnotu v mieste a čase predmetnej nehnuteľnosti je podrobnejšie popísaný v analýze polohy a v analýze využitia nehnuteľnosti.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,300

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,165	13	2,15
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,165	30	4,95
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,600	8	4,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,300	7	2,10

5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	0,600	10	6,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	0,900	9	8,10
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,600	6	3,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,600	7	4,20
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,600	7	4,20
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	0,900	10	9,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,165	8	1,32
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	9	5,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,030	7	0,21
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,165	4	0,66
19	Názor znalca problematická nehnuteľnosť	IV.	0,165	20	3,30
Spolu				180	71,09

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 71,09 / 180$	0,395
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 652\,829,63 \text{ €} * 0,395$	257 867,70 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA**3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA**

Výnosová hodnota je stanovená metódou kapitalizácie odčerpateľného zdroja počas obmedzeného obdobia s predpokladaným následným predajom. Doba úžitkovosti je predpokladaná na 20 rokov.

Hrubý výnos

Ako predklad k stanoveniu hrubého výnosu boli použité údaje na základe nájomných zmlúv zo dňa prepočtom na PP cca EUR/m²/PP/rok ako aj zistených obdobných nehnuteľností v krajských mestách. Všetky priestory boli v čase obhliadky schopné užívania (ako aj prenajaté) s predpokladom využívania aj do budúcnosti, preto sú nájomy stanovené s prihliadnutím na túto skutočnosť. Priemerne hodnoty nájmu zo zmlúv s prepočtom na podlahovú plochu sú v rozpätí 60-120 EUR /m² PP/rok, z tohto dôvodu boli použité priemerné hodnoty nájmu, pričom výška nájmu bola uvažovaná so zreteľom na stavebno - technické vybavenie objektu, dispozičné riešenie, variabilitu priestorov, prístup s možnosťou parkovania a podobne.

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
Prevádzka	$638,81 * 0,75$	479,11	m ²	72,00	34 495,92
Byt	1	1,00	ks	6 000,00	6 000,00
Hrubý výnos spolu:					40 495,92

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu je stanovený odhadom vo výške 10% z hrubého výnosu.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	10% z 40 495,92	4 049,59

Hrubý výnos stavby: 40 495,92 - 4 049,59 = **36 446,33 €/rok**

Náklady

Náklady sú určené

- poistenie odhadom ako 0,15% z východiskovej hodnoty
- daň zo stavieb odhadom 1250,00 EUR
- údržba odborným odhadom vo výške 0,50% z východiskovej hodnoty
- správne náklady odhadom bežnej sadzbou z hrubého výnosu vo výške 2,50%
- ostatné náklady sa nepredpokladajú (najmä energie, služby a časť bežnej údržby, ktoré by hradil prípadný nájomník)

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
Poistenie budovy	0,15 % z 1 258 798,48	1 888,20
Daň z nehnuteľností	1250	1 250,00
Náklady na údržbu		
Údržba stavby	0,50 % z 1 258 798,48	6 293,99
Správne náklady		
Správne náklady	3,00 % z 36 446,33	1 093,39
Náklady spolu:		10 525,58

Odhad straty

Odhad straty je určený vo výške 20% z hrubého výnosu.

Odhad straty objektivizuje riziko prenájania objektu počas celého obdobia výnosovosti.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	20% z 36 446,33	7 289,27

Disponibilný výnos

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
36 446,33	10 525,58	7 289,27	18 631,48

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba užitočnosti:	20 r.
Základná úroková sadzba ECB:	$i = 4,25 \text{ %/rok}$
Miera rizika:	$r = 6,50 \text{ %/rok}$
Zat'azenie daňou z príjmu:	$d = 2,86 \text{ %/rok}$
Úroková miera:	$u = 4,25 + 6,50 + 2,86 = 13,61 \text{ %/rok}$
Kapitalizačný úrokomer:	$k = 13,61 / 100 = 0,1361$

Likvidačná hodnota

Náklady spojené s budúcim prevodom (inzercia, vklad do katastra, zmluva, poplatky) sú stanovené odhadom vo výške 0,5%.

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		257 867,70
Likvidačné náklady:		
Náklady spojené s prevodom (inzercia, zmluvy, poplatky za vklad)	0,50 % z 257 867,70 €	1 289,34
Likvidačná hodnota:		256 578,36

Výnosová hodnota

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

$$HV = 18\,631,48 * \frac{(1 + 0,1361)^{20} - 1}{(1 + 0,1361)^{20} * 0,1361} + \frac{256\,578,36}{(1 + 0,1361)^{20}}$$

$$HV = 126\,228,13 + 19\,993,50 = 146\,221,63 \text{ €}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Kombinácia je vykonaná podľa zásad uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. Pomer váh jednotlivých hodnôt plne rešpektuje stav na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v danom mieste a lokalite v meste Prešov .

Technická hodnota stavieb (TH): 652 829,63 €

Výnosová hodnota (HV): 146 221,63 €

Určenie váh podľa ÚSI:

Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{652\,829,63 - 146\,221,63}{146\,221,63} \right| * 100 = 346,47\%$$

Váha technickej hodnoty: b = 1

Váha výnosovej hodnoty: a = 11

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$VSH_s = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

$$VSH_s = \frac{(11 * 146\,221,63) + (1 * 652\,829,63)}{11 + 1} = 188\,438,96 \text{ €}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	257 867,70
Kombinovaná metóda	188 438,96

Ako rozhodujúcu metódu určila znalecká organizácia kombinovanú metódu, ktorá lepšie odzrkadľuje hodnotu komerčných objektov.

VŠH stavieb = 188 438,96 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 List vlastníctva číslo 7427, k.ú. Nitra

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

Obec:

Nitra

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 26,56 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľ'ov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľ'ov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľ'ov, 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 obyvateľ'ov <i>priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľ'ov</i>	1,20
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením</i>	1,00
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 <i>výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady</i>	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	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,10 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,9520
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 1,9520$	51,85 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 8029/2	$623,00 \text{ m}^2 * 51,85 \text{ €/m}^2 * 1/1$	32 302,55
parcels č. 8029/3	$196,00 \text{ m}^2 * 51,85 \text{ €/m}^2 * 1/1$	10 162,60
parcels č. 8029/44	$1 160,00 \text{ m}^2 * 51,85 \text{ €/m}^2 * 1/1$	60 146,00
parcels č. 8029/46	$336,00 \text{ m}^2 * 51,85 \text{ €/m}^2 * 1/1$	17 421,60
Spolu		120 032,75

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- Budova železníc a dráh (popis stavby: nová kotolňa) so súpisným číslom 40, na parcele registra „C“, parcelné číslo 8029/2
- Budova železníc a dráh (popis stavby: komín) so súpisným číslom 40, na parcele registra „C“, parcelné číslo 8029/3
- parcela registra „C“, parcelné číslo 8029/2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera 623 m²
- parcela registra „C“, parcelné číslo 8029/3, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera 196 m²
- parcela registra „C“, parcelné číslo 8029/44, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera 1160 m²
- parcela registra „C“, parcelné číslo 8029/46, druh pozemku: ostatná plocha, výmera 336 m²
k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra.

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 19.09.2023, 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.

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá kombinovaná metóda.

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

a) Rekapitulácia všeobecnej hodnoty

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Budova kotolne	166 777,21
Vodovodná prípojka	598,06
Vodomerná šachta	1 838,85
Kanalizačná prípojka	902,23
Retenčná nádrž	2 883,34
Prípojka NN	528,78
Plynová prípojka	106,28
Spevnené plochy - betónové	5 640,47
Komín	9 163,73
Pozemky	
List vlastníctva číslo 7427, k.ú. Nitra - parc. č. 8029/2 (623 m ²)	32 302,55
List vlastníctva číslo 7427, k.ú. Nitra - parc. č. 8029/3 (196 m ²)	10 162,60
List vlastníctva číslo 7427, k.ú. Nitra - parc. č. 8029/44 (1 160 m ²)	60 146,00
List vlastníctva číslo 7427, k.ú. Nitra - parc. č. 8029/46 (336 m ²)	17 421,60
Všeobecná hodnota celkom	308 471,71

b) Súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením

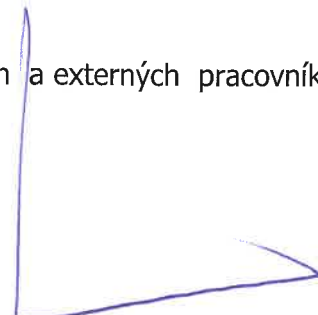
Všeobecná hodnota celkom	308 471,71
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	308 000,00

slovom: Tristoosemtisíc Eur s DPH

Znalecký úkon je vypracovaný kolektívom interných a externých pracovníkov znaleckej organizácie pod vedením konateľa Ing. Františka Kossoňa.



V Martine dňa 19.09.2023


Ing. František Kossoň
konateľ
Ing. František Kossoň
osoba zodpovedná
za znaleckú činnosť

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Výpis z listu vlastníctva č. 7427, k.ú. Nitra
3. Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál
4. Kolaudačné rozhodnutie
5. Schematické pôdorysy
6. Protokol o obhliadke
7. Fotodokumentácia



Kmeťkova 30

949 01 Nitra

Slovenská republika

mail: auctio@auccio.sk

web: www.auctio.sk

IČO: 36765121

DIČ: 2022362452

IČ DPH: SK 2022362452

Obchodný register: Nitra, Oddiel: Sro, Vložka: 19773/N

JHS s.r.o.
Sládkovičova 10
036 01 Martin

V Nitre, dňa 28.07.2023

Vec: Objednávka znaleckého posudku – samostatne nehnuteľnosť

Touto cestou si u Vás spoločnosť auctio, s.r.o. **objednáva vypracovanie znaleckého posudku** (podľa Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov) **na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti vedenej na katastrálnom území 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 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 8029/3, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera 196 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 8029/44, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera 1160 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 8029/46, druh pozemku: ostatná plocha, výmera 336 m²;
- 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:**• Zadávateľ:**

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

• Termín kedy bude možné vykonať ohodnotenie:

Dižník resp. vlastník 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 dižník **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@auccio.sk,
- ✓ fotodokumentáciu na CD a jej zaslanie na emailovú adresu: viskupova@auccio.sk,
- ✓ vyúčtovanie znaleckého.

S úctou,



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

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

Dátum vyhotovenia : 19.9.2023
 Čas vyhotovenia : 10:55:31
 Údaje platné k : 18.9.2023 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 ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
8011/1	441	Ostatná plocha	29		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
8029/2	623	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 40 evidovanej na pozemku parcelné číslo 8029/2							
Iné údaje: Bez zápisu							
8029/3	196	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 40 evidovanej na pozemku parcelné číslo 8029/3							
Iné údaje: Bez zápisu							
8029/44	1160	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
8029/46	336	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 2

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

Legenda**Druh stavby**

- 3 Budova železníc a dráh

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Kiš Peter r. Kiš, Bazovského 6, Nitra, PSČ 949 11, SR, Dátum narodenia: 15.03.1972	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva, V 7105/12-4012/12	
	Kúpna zmluva V 702/16 - 1083/16 ("C" parc.č. 8011/1)	
	Iné údaje	

P 66/2020-382/20 Z 1833/20 - 1312/20 P 1587/21 - 5902/21 Z 11889/21 - 6113/21 Z 11890/21 - 6114/21 P 1708/21 - 6571/21 P 253/22 - 1102/22 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 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 Varel, 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 Varel, 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 predat', 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		

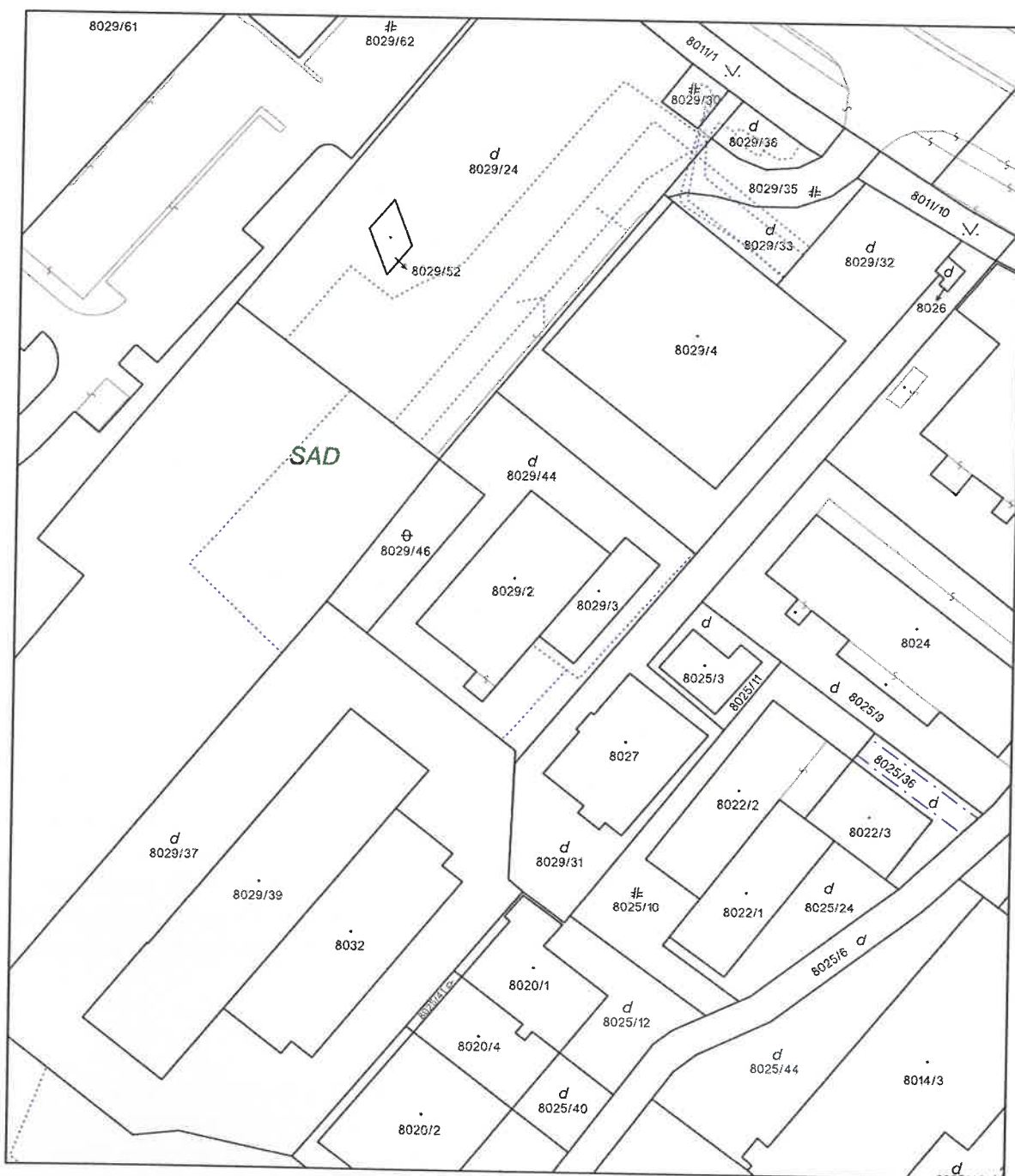
ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno spočívajúce v práve uloženia inžinierskych sietí cez nehnuteľnosť registra "C" - parc.č.8029/44 v prospech vlastníka nehnuteľností registra "C" - parc.č.8029/1, 8029/37, 8034 v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č.233/2011 podľa V 7105/12-4012/12
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech 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
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 príkaz 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 súč.č.40 na parc.č.8029/2, komín súč.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 súč.č. 40 na parc.č. 8029/2, komín súč.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

Príloha č. 3



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Nitra	Obec	Nitra	Katastrálne územie	Nitra
	Číslo zákazky	Vektorová mapa			Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY					
	na parcelu 8029/2					
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony						
Výhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN				Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia		19.9.2023 10:55:40		Bez autorizácie		
Údaje platné k		18.9.2023 18:00:00				

Príloha č. 4

číslo: ÚPA

V Nitre dňa

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

ČSAD š.p. Bratislava

12.11.1990

návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu

podal dňa
Kotolňa ČSAD Nitrapre ktorú vydal stavebné povolenie odbor MsNV
22.10.1984 4742/84-Gk

v Nitre dňa pod číslom

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

povoľuje užívanie

Kotolňa ČSAD Nitra

stavby

prevádzky

na účel

18 m dlhý železobetónový skelet

Stavba obsahuje:

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

V zmysle vyjadrenia OSZbPO Nitra zo dňa 16.11.1990

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

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

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

Kolaudačné rozhodnutie je zároveň v zmysle § 82 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. osvedčením, že prevádzkárň 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:

OHS Nitra, OSZbPO Nitra, IBP Nitra

Ich stanoviská nie sú záporné ani protichodné.

Nadriadený orgán investora
vydal podľa § 81 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. stanovisko, že prevádzkárň 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

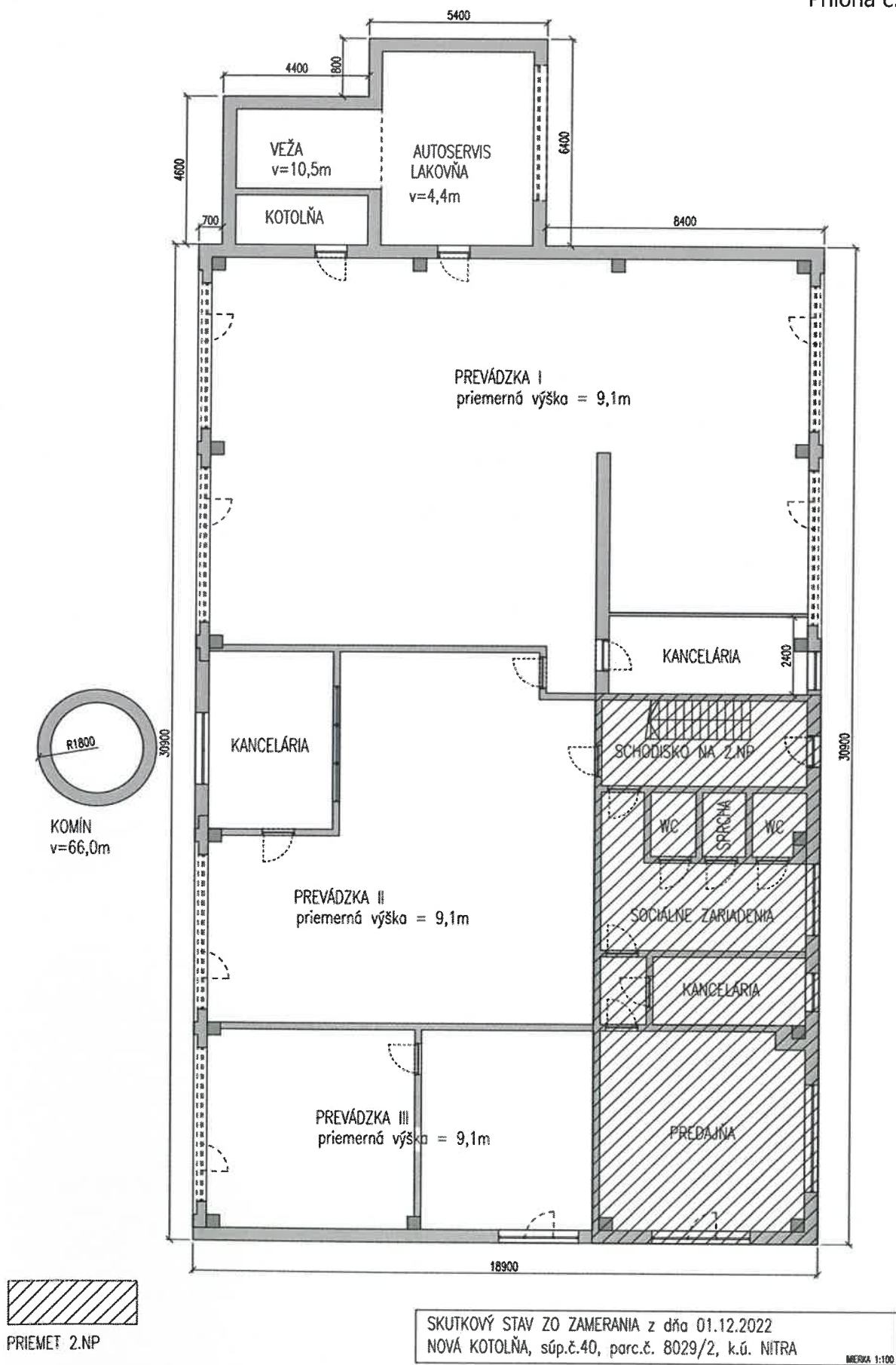
3. ČSAD, doprav. závod Nitra

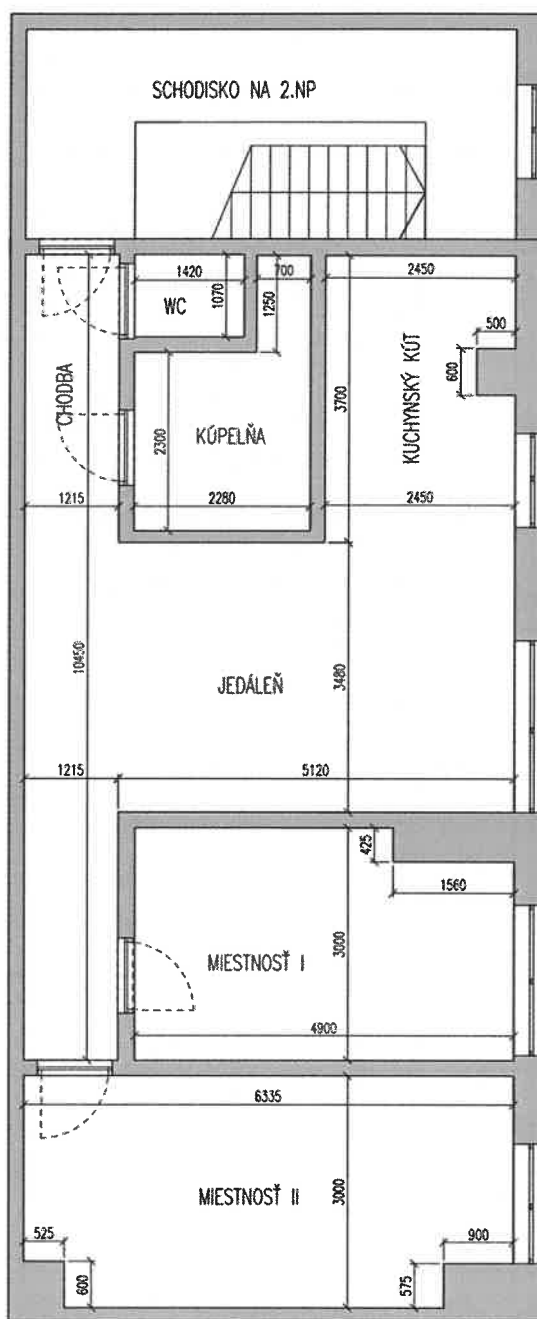
5. OHS Nitra

6. OSZbPO Nitra

7. IBP Nitra

Vybavuje : Ing. Kráľovič / 240 32 /





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

MIERNA 1:75

Protokol o vykonaní obhliadky predmetu dražby znalcom

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

DRAŽOBNÍK	
Obchodné meno:	auctio, s.r.o.
Sídlo:	Kmeťkova 30, 949 01 Nitra
Údaj o zápise:	Obchodný register Okresného súdu Nitra, odd.: Sro, vložka číslo 19773/N
IČO:	36 765 121
VLASTNÍK PREDMETU OBHLIADKY	
Meno a priezvisko/Obchodné meno	Peter Kiš, rod. Kiš
Dátum narodenia / IČO	15.03.1972
Trvalý pobyt/ Sídlo	Bazovského 415/6, 949 01 Nitra
Spoluovlastníctvo	☐ podielové ☒ bezpodielové
PREDMET DRAŽBY	
Okres: Nitra Obec: Nitra Katastrálne územie: Nitra List vlastníctva: 7427	
- 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, - parcely registra „C“, parcelné číslo 8029/2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera 623 m², - parcely registra „C“, parcelné číslo 8029/3, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera 196 m², - parcely registra „C“, parcelné číslo 8029/44, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera 1160 m², - parcely registra „C“, parcelné číslo 8029/46, druh pozemku: ostatná plocha, výmera 336 m².	
Dátum a čas obhliadky:	21.08.2023 o 10:00 hod.
Miesto obhliadky (adresa predmetu obhliadky)	Nitra, Bratislavská ulica (areál autobazáru PE-ER cars) GPS: 48.314057, 18.064458

Sprístupnenie: a) Nehnuteľnosti boli sprístupnené znalcom za účelom vypracovania znaleckého posudku. Vlastník (nájomca / užívateľ či iná osoba) predmetu ohodnotenia týmto potvrdzuje, že na predmete ohodnotenia neviazu žiadne práva a záväzky tretích osôb, okrem uvedených na príslušnom LV, v prípade že na ohodnotenom predmete viaznu práva a záväzky tretích osôb doloží o týchto skutočnostiach podklady.

b) Nehnuteľnosti neboli sprístupnené dražobníkovi a ani znalcom za účelom vypracovania znaleckého posudku napriek predchádzajúcej výzve v zmysle § 12 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách.

v prípade že nebol predmet dražby sprístupnení uviesť dôvod:

PREDMET DRAŽBY NEBOL SPRÍSTUPNENÝ, ZAMESTNANEC PE-ER cars
NÁH POVEDAL, ŽE MAJTEĽ MÁ DOVOLENKU.

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

Príloha č. 7



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký úkon bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre:

odbor	Stavebníctvo
odvetvie	Pozemné stavby
	Stavebná fyzika
	Líniové stavby
	Odhad hodnoty nehnuteľností
	Odhad hodnoty stavebných prác

pod evidenčným číslom **900143**.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 562/2023

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. František Kossoň
konateľ

Ing. František Kossoň
osoba zodpovedná
za znaleckú činnosť

