

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

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

Číslo spisu (objednávky): 260/2019

ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo: 260/2019

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - kotolne súp.č. 40 postavenej na parcele č. 8029/2, komína súp.č. 40 postaveného na parcele č. 8029/3, príslušenstva a pozemkov parc.č. 8029/2, 8029/3, 8029/44 a 8029/46, zapísané na liste vlastníctva č. 7427 a pozemky registra "C" parc.č. 8011/10, 8026, 8027 a 8029/31, zapísané na liste vlastníctva č. 6350, katastrálne územie Nitra, obec Nitra, okres Nitra, pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): 37 (14)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností - kotolne súp.č. 40 postavenej na parcele č. 8029/2, komína súp.č. 40 postaveného na parcele č. 8029/3, príslušenstva a pozemkov parc.č. 8029/2, 8029/3, 8029/44 a 8029/46, zapísané na liste vlastníctva č. 7427 a pozemky registra "C" parc.č. 8011/10, 8026, 8027 a 8029/31, zapísané na liste vlastníctva č. 6350, katastrálne územie Nitra, obec Nitra, okres Nitra.

2. Účel znaleckého posudku:

Ocenenie na účely vykonania dobrovoľnej dražby.

3. Dátum vyžiadania posudku:

12.11.2019

4. Dátum ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok:

18.12.2019

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5.1. Dodané objednávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku

5.2. Obstarané znalcom:

- Obhliadka nehnuteľnosti zo dňa 3.12.2019
- Fotodokumentácia zo dňa 3.12.2019
- Informatívny výpis z listu vlastníctva č. 6350 zo dňa 16.12.2019
- Informatívny výpis z listu vlastníctva č. 7427 zo dňa 16.12.2019
- Kópia katastrálnej mapy zo dňa 16.12.2019
- Znalecký posudok č. 113/2011 - Ing. Ľuboš Fuska

6. Použitý právny predpis:

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

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

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

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z. ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z.z.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Zákon NR SR č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Katastrálny portál na internete (www.katasterportal.sk)

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.1. Všeobecné údaje:

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

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

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

1.2. Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie pre výpočet všeobecnej hodnoty. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4. štvrťrok 2019.

1.3. Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti:

Miestna obhliadka bola vykonaná dňa 3.12.2019 bez účasti majiteľa nehnuteľnosti. **V budove novej kotolne 2. podlažie nebolo sprístupnené.** Fotodokumentáciu a zameranie súčasného stavu nehnuteľnosti som vykonal tiež dňa 3.12.2019.

1.4. Vlastnícke a evidenčné údaje:

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

Okres: **Nitra**
 Obec: **NITRA**
 Katastrálne územie: **Nitra**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **16.12.2019**
 Čas vyhotovenia: **23:38:16**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7427

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
8011/ 1	441	ostatná plocha	29	1		
8029/ 2	623	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
8029/ 3	196	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
8029/ 44	1160	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
8029/ 46	336	ostatná plocha	37	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
40	8029/ 2	3	nová kotolňa		1
40	8029/ 3	3	komín		1

Legenda:

Druh stavby:

3 - Budova železníc a dráh

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
1	Kiš Peter r. Kiš, Bazovského 6, Nitra, PSČ 949 11, SR	1 / 1
Dátum narodenia :	15.03.1972	
Poznámka	Upovedomenie o začatí exekúcie EX 4453/2003-10 zriadením exekučného záložného práva na nehnut. registra 'C' parc.č.8029/46, 8029/44, 8029/3 spolu s komínom s.č.40, parc.č.8029/2 spolu s novou kotolňou s.č.40 (EÚ Nové Zámky - JUDr. Jozef Ivančík) v prospech oprávneného Slovenská konsolidačná a.s. Bratislava, podľa P 627/14 - 1642/14	
Poznámka	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	
Poznámka	Upovedomenie o začatí exekúcie EX 41/2014-11 zriadením exekučného záložného práva na nehnut. registra 'C' parc.č.8029/46, 8029/44, 8029/3 spolu s komínom s.č.40, parc.č.8029/2 spolu s novou kotolňou s.č.40 (EÚ Nové Zámky - JUDr. Jozef Ivančík) v prospech oprávneného Slovenská konsolidačná a.s. Bratislava, podľa P 956/14 - 2650/14	
Poznámka	Upovedomenie o začatí exekúcie Ex 159/16-6 zriadením exekučného záložného práva na nehnut. registra 'C' parc.č.8011/1, 8029/2 spolu s novou kotolňou s.č.40, 8029/3 spolu s komínom s.č.40, parc.č.8029/44, 8029/46 (EÚ Nitra - JUDr. Erik Tóth) v prospech oprávneného Mesto Nitra (IČO: 308 307), podľa P 455/16 - 1301/16	

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

Dátum narodenia :	15.03.1972
Poznámka	Upovedomenie o začatí exekúcie Ex 8/17-9 zriadením exekučného záložného práva so zákazom nakladať s nehnut. registra 'C' parc.č.8011/1, 8029/2 spolu s novou kotoľňou s.č.40, parc.č.8029/3 spolu s komínom s.č.40, parc.č.8029/44, 8029/46 (EÚ Nitra - JUDr. Erik Tóth) v prospech oprávneného Mesto Nitra (IČO: 308 307), podľa P 103/17 - 663/17
Poznámka	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
Poznámka	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
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva, V 7105/12-4012/12
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V 702/16 - 1083/16 ('C' parc.č. 8011/1)

ČASŤ C: ĎARCHY

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
- 1 Záložné právo v prospech Vareal, s.r.o., Azúrová 1070/21, 010 03 Žilina (IČO: 46 475 982) podľa V 7106/12 zo dňa 18.1.2013 na nehn.:CKN p.č.8029/46,8029/44,8029/3 spolu s komínom s.č.40,p.č.8029/2 spolu s novou kotoľňou s.č. 40 -204/13, zmluva o postúpení pohľadávky Z 7512/19, Z 7755/19 - 4505/19
- 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
- 1 Exekučný príkaz Ex 137/02-19 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnut. registra 'C' parc.č.8029/46, 8029/44, 8029/3 spolu s komínom s.č.40, parc.č.8029/2 spolu s novou kotoľňou s.č.40 (EÚ Nitra - JUDr.Erik Tóth) v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s. Bratislava, krajská pobočka Nitra (IČO: 35 937 874) podľa Z 3532/14 - 1566/14
- 1 Exekučný príkaz Ex 138/02-19 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnut. registra 'C' parc.č.8029/46, 8029/44, 8029/3 spolu s komínom s.č.40, parc.č.8029/2 spolu s novou kotoľňou s.č.40 (EÚ Nitra - JUDr.Erik Tóth) v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s. Bratislava, krajská pobočka Nitra (IČO: 35 937 874) podľa Z 3533/14 - 1567/14
- 1 Exekučný príkaz Ex 527/02-25 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 kotoľňou s.č.40 (EÚ Nitra - JUDr.Erik Tóth) v prospech oprávneného Orange Slovensko, a.s. Bratislava (IČO: 35 697 270) podľa Z 3534/14 - 1568/14
- 1 Exekučný príkaz Ex 556/02-26 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 kotoľňou s.č.40 (EÚ Nitra - JUDr.Erik Tóth) v prospech oprávneného Orange Slovensko, a.s. Bratislava (IČO: 35 697 270) podľa Z 3535/14 - 1569/14
- 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 kotoľňou s.č.40 (EÚ Nové Zámky - JUDr. Jozef Ivančík) v prospech oprávneného Slovenská konsolidačná a.s. Bratislava, podľa Z 6711/14 - 3260/14
- 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 kotoľňou s.č.40 (EÚ Nové Zámky - JUDr. Jozef Ivančík) v prospech oprávneného Slovenská konsolidačná a.s. Bratislava, podľa Z 6712/14 - 3262/14
- 1 Záložné právo v prospech Daňový úrad Nitra - Rozhodnutie č.104049160/2016 na nehn.registra 'C' pozemok parc.č. 8029/3 a stavbu komín s.č.40 na parc.č. 8029/3, podľa Z 9458/16 a Z 9464/16 - 5367/16
- 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 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 Z 5968/18 - 3507/18
- 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 kotoľňa 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

Iné údaje:

Bez zápisu.

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

Okres: **Nitra**
 Obec: **NITRA**
 Katastrálne územie: **Nitra**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **16.12.2019**
 Čas vyhotovenia: **23:32:33**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6350

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
8011/ 10	174	ostatná plocha	29	1		
8026	17	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		5
8027	460	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
8029/ 31	1238	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
40	8027	3	stará kotolňa		1

Legenda:

Druh stavby:

3 - Budova železníc a dráh

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
1	KIŠOVÁ Marta r. Kolarovská, Pod Sokolom 663/12, Nitrianske Hrnčiarovce, PŠC 95101, SR	1 / 1
Dátum narodenia :	03.08.1951	

Poznámka

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

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V 7903/07-112/08

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

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

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

1.5. Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom:

Znalcovi boli poskytnuté vyššie uvedené pôvodné stavebno-právne doklady k ohodnocovanej nehnuteľnosti. Stavebno-technický stav nehnuteľnosti nie je v rozpore s poskytnutou dokumentáciou. Na nehnuteľnosť sa neviažu žiadne iné ťarchy a iné záväzky znalcovi nie sú známe ako tie, ktoré sú zapísané na listoch vlastníctva č. 6350 a č. 7427, k.ú. Nitra.

1.6. Predmetom ohodnotenia sú nasledovné nehnuteľnosti:

- kotolňa súp.č. 40 postavená na parcele č. 8029/2,
- komín súp.č. 40 postavený na parcele č. 8029/3,
- pozemky parc.č. 8029/2, 8029/3, 8029/44 a 8029/46,
všetko zapísané na liste vlastníctva č. 7427 katastrálne územie Nitra, obec Nitra, okres Nitra,
- pozemky parc.č. 8011/10, 8026, 8027 a 8029/31,
všetko zapísané na liste vlastníctva 6350, katastrálne územie Nitra, obec Nitra, okres Nitra.

1.7. Nehnuteľnosti, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Nie sú žiadne.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

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

POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť súp.č. 40 sa nachádza na rozhraní širšieho centra a okrajovej zóny mesta Nitra, k.ú. Nitra a je situovaná na rovinnom teréne na parc.č. 8029/2 v oplatenom areáli spol. PE-ER cars prístupom po vnútro areálovej betónovej komunikácii. Jedná sa o voľne stojaci, nepodpivničený objekt halového typu s úplným prvým a čiastočným druhým nadzemným podlažím. Strecha je plochá, tepelne izolovaná, krytina je pozinkovaný trapézový plech. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu úplné. Objekt bol stavebne dokončený a do prevádzky uvedený v roku 1990 ako kotolňa na tuhé palivo ČSAD Nitra na základe kolaudačného rozhodnutia, vydaného MSNV OÚPA v Nitre dňa 12.11.1990. V roku 1997 bola kotolňa plynofikovaná a prevádzka plynofikácie bola povolená kolaudačným rozhodnutím vydaným OÚ-OŽP v Nitre dňa 10.7.1997 pod č. 97/15283-Pá. Od februára 2009 bola kotolňa trvale mimo prevádzky s absenciou pravidelnej údržby, čo sa prejavilo na technickom stave prvkov krátkodobej aj dlhodobej životnosti. Po roku 2016 terajší majiteľ zrekonštruoval celú budovu a v súčasnosti slúži ako autoservis, predajňa a kancelársky priestor.

Stavba je osadená na betónových pätkách v kombinácii s betónovými základovými pásmi, zvislé konštrukcie sú vyhotovené zo železobetónového montovaného skeletu, oplášteného fasádovými pórobetónovými panelmi hr. 30 cm. Deliace priečky sú tehlové, resp. z pórobetónových tvárnic. Strop nad časťou I. nadzemného podlažia, kde je situované II. nadzemné podlažie, je železobetónový rovný, konštrukcia prestrešenia celého objektu je vyhotovená zo železobetónových predpätých strešných nosníkov TT v kombinácii so železobetónovými stropnými panelmi PPD. Podlahy - sú betónové kombinované s keramikou dlažbou. V školiacej miestnosti na II. nadzemnom podlaží nie je známe vybavenie ani stavebnotechnický stav, keďže tento priestor nebol sprístupnený.

Vnútorne omietky sú vápenné hladké, vonkajšie na báze umelých látok. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom. Dvere sú plastové, hladké aj plechové s protipožiarnou úpravou. Schody do II. nadzemného podlažia sú železobetónové. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická, inštalovaný je rozvod studenej aj teplej vody v umyvárkach a WC, teplú vodu pripravuje elektrický zásobníkový ohrievač. Kanalizačné rozvody sú z PVC a liatinového potrubia. Ku kotlom je privedený STL prívod zemného plynu DN 100. V objekte je vyhotovený rozvod požiarnej vody. V umyvárkach a WC je vyhotovený keramický obklad stien a osadené sú umývadlá s pákovými batériami, samostatné sprchové kúty s pákovými sprchovými batériami a splachovacie záchody. Budova je v dobrom stavebnotechnickom a vizuálnom stave. 2 nadzemné podlažie nebolo sprístupnené, preto pre výpočet VŠH použijem pre tento priestor stav z roku 2011, keď bol vypracovaný znalecký posudok č.113/2011, Ing. Lubošom Fuskom.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 31 haly kotolní a teplární
KS: 2302 Stavby energetických zariadení

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
30,50*18,50*0,50	282,13
Vrchná stavba	
30,50*18,50*9,10	5 134,68
Ostatné	
30,50*18,50*0,27	152,35
Obstavaný priestor stavby celkom	5 569,16

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

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

Koeficient konštrukcie:

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	30,50*18,50	564,25	Repr.	$(6,85*16,75*5,0 + (11,65*30,50 + 6,85*13,75)*9,10) / 564,25$	8,2663
Nadzemné	2	6,85*16,75	114,74	Repr.	4,10	4,1

Priemerná zastavaná plocha:

$$(564,25 + 114,74) / 2 = 339,50 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(564,25 * 8,2663 + 114,74 * 4,1) / (564,25 + 114,74) = 7,56 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 339,5) = 0,9907$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 7,56) = 0,8762$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	10,93
2	Zvislé konštrukcie	22,00	1,00	22,00	21,90
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	8,95
4	Zastrešenie bez krytiny	9,00	1,00	9,00	8,95
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	2,98
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,99
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	5,96
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,58
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	1,00	1,00	0,99
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	2,98
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	1,99
13	Okná	5,00	1,00	5,00	4,97
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	4,97
15	Vykurovanie	1,00	1,00	1,00	0,99
16	Elektroinštalácia	8,00	1,00	8,00	7,95
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,99
18	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,99
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,99

20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	1,00	1,00	0,99
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	1,00	2,00	1,99
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	4,97
	Spolu	100,00		100,60	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 100,60 / 100 = 1,0060$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,572$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,10$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 68,11 \text{ €/m}^3 * 2,572 * 1,0060 * 0,9907 * 0,8762 * 1,040 * 1,10$$

$$VH = 175,0053 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kotolňa súp.č. 40, parc.č. 8029/2	1990	29	31	60	48,33	51,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	175,0053 €/m ³ * 5569,16 m ³	974 632,52
Technická hodnota	51,67 % z 974 632,52 €	503 592,62

2.1.2 Komín, parc.č. 8029/3

POPIS STAVBY

Komín s.č. 40 na odvod spalín z kotolne je situovaný za kotolňou na parc.č. 8029/3 a do prevádzky bol spustený spoločne s kotolňou v roku 1990. Slúžil na odvod spalín z horenia uhlia v kotloch. Vyradený z prevádzky bol v roku 1997, kedy bola kotolňa prestavaná na plynovú s novými komínmi pre každý plynový kotol. V súčasnosti slúži ako stožiar pre osadenie vysielача mobilného operátora.

Komín je osadený na masívnom železobetónovom doskovom základe, samotné teleso komína má priemer 3,60 m, výšku 66,0 m a vyhotovené bolo ako železobetónový monolitický plášť s vnútornou výstelkou z nehorľavých tepelnoizolačných materiálov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 21 budovy kotolní a teplární

KS: 2302 Stavby energetických zariadení

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
18,50*(8,60+4,09)/2*0,7	82,17
Spodná stavba	
18,50*(8,60+4,09)/2*3,28	385,01
Ostatné	
18,50*(0,38*6,34)/2	22,29
Obstavaný priestor stavby celkom	489,47

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

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

Koeficient konštrukcie:

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	18,50*(8,60+4,09)/2	117,38	Repr. 3,28		3,28

Priemerná zastavaná plocha:

$$(117,38) / 1 = 117,38 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(117,38 * 3,28) / (117,38) = 3,28 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 117,38) = 1,1245$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,28) = 0,9402$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	10,00	1,00	10,00	20,41
2	Zvislé konštrukcie	23,00	1,00	23,00	46,95
3	Stropy	12,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,00	0,00	0,00
5	Krytina strechy	2,00	0,00	0,00	0,00
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	2,04
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,00	1,00	5,00	10,20
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	6,12
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	1,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	4,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	0,00	0,00	0,00
15	Vykurovanie	2,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	0,00	0,00	0,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	2,04
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00

21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	12,24
	Spolu	100,00		49,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 49,00 / 100 = 0,4900$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,572$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,10$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 85,64 \text{ €/m}^3 * 2,572 * 0,4900 * 1,1245 * 0,9402 * 0,939 * 1,10$$

$$VH = 117,8641 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Komín kotolne, parc.č. 8029/3	1975	44	16	60	73,33	26,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	117,8641 €/m ³ * 489,47 m ³	57 690,94
Technická hodnota	26,67 % z 57 690,94 €	15 386,17

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: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC

Položka: 1.1.c) Prípojka vody DN 50 mm, vrátane návrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1320/30,1260 = 43,82 €/bm

Počet merných jednotiek: 27 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,572$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1990	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	27 bm * 43,82 €/bm * 2,572 * 1,10	3 347,34
Technická hodnota	42,00 % z 3 347,34 €	1 405,88

2.2.2 Betónová armatúrna šachta**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.6. 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: $2,45*2,90*2,10 = 14,92 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,572$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Betónová armatúrna šachta	1990	29	31	60	48,33	51,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	14,92 m ³ OP * 260,57 €/m ³ OP * 2,572 * 1,10	10 999,09
Technická hodnota	51,67 % z 10 999,09 €	5 683,23

2.2.3 Kanalizačná prípojka kamenina**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1370/30,1260 = 45,48 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 32 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,572$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka kamenina	1990	29	31	60	48,33	51,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$32 \text{ bm} * 45,48 \text{ €/bm} * 2,572 * 1,10$	4 117,50
Technická hodnota	$51,67 \% \text{ z } 4 117,50 \text{ €}$	2 127,51

2.2.4 Betónová retenčná nádrž prepadovej vody z kotolne

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: $3,20 * 5,80 * 2,80 = 51,97 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,572$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Betónová retenčná nádrž prepadovej vody z kotolne	1990	29	31	60	48,33	51,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$51,97 \text{ m}^3 \text{ OP} * 116,84 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,572 * 1,10$	17 179,40
Technická hodnota	$51,67 \% \text{ z } 17 179,40 \text{ €}$	8 876,60

2.2.5 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:	6,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,572$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	1997	22	18	40	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,5 \text{ bm} * 25,39 \text{ €/bm} * 2,572 * 1,10$	466,92
Technická hodnota	45,00 % z 466,92 €	210,11

2.2.6 Betónové spevnené plochy**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:	$196,0 + 1160,0 = 1356 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,572$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Betónové spevnené plochy	1990	29	11	40	72,50	27,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1356 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,572 * 1,10$	42 008,53
Technická hodnota	27,50 % z 42 008,53 €	11 552,35

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Kotolňa súp.č. 40, parc.č. 8029/2	974 632,52	503 592,62
Komín kotolne, parc.č. 8029/3	57 690,94	15 386,17
Vodovodná prípojka	3 347,34	1 405,88
Betónová armatúrna šachta	10 999,09	5 683,23
Kanalizačná prípojka kamenina	4 117,50	2 127,51
Betónová retenčná nádrž prepadovej vody z kotolne	17 179,40	8 876,60
Plynová prípojka	466,92	210,11
Betónové spevnené plochy	42 008,53	11 552,35
Celkom:	1 110 442,24	548 834,47

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Hodnotené nehnuteľnosti sa nachádzajú na rozhraní širšieho centra a okrajovej časti zastavaného územia mesta Nitra, k.ú. Nitra a sú situované na rovinatom teréne v areáli spol. Veolia Transport Nitra a.s. v lokalite, zastavanej prevažne skupinovú zástavbou výrobnoprevádzkových stavieb štandardného vyhotovenia v kombinácii s obchodnými prevádzkami a rodinnými domami. Stavby sú prístupné zo Štúrovej ulice po vnútro areálovej betónovej komunikácii. 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 bez možnosti priameho prístupu. V meste Nitra je vybudovaná komplexná infraštruktúra mestskej, okresnej a regionálnej samosprávy, a úplná sieť objektov služieb obyvateľom a obchodná sieť. V lokalite je priemerná hustota obyvateľstva, v okolí sa nevyskytujú konfliktné skupiny ľudí. Dopyt po nehnuteľnostiach hodnoteného typu v lokalite je v výrazne nižší ako ponuka.

b) Analýza využitia nehnuteľností

Na doterajší účel ako prevádzková budova s predajňou a kancelárskymi priestormi. Na telese komína je inštalované vysielacie zariadenie mobilného operátora T - mobile s príslušnou technológiou. Iné využitie sa nepredpokladá.

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

V danej lokalite neboli zistené závažnejšie riziká, ktoré by negatívne ovplyvňovali plynulé a nerušené užívanie hodnotenej nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Metóda polohovej diferenciacie spočíva v úprave technickej hodnoty objektu a východiskovej hodnoty pozemkov, pokiaľ sú súčasťou nehnuteľnosti, koeficientom polohovej diferenciacie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvujúcich na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase. Technická hodnota domu sa rovná jeho východiskovej hodnote zníženej o hodnotu vyjadrujúcu jeho opotrebenie. Pod

východiskovou hodnotou sa pritom rozumie znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné rovnaký alebo porovnateľný dom nadobudnúť výstavbou v čase ohodnotenia na danom mieste. Pritom budem postupovať podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Technická hodnota sa ďalej upraví o vplyvy pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase, ktoré sú obsiahnuté v koeficiente polohovej diferenciacie stanovenom podľa hodnoteného typu nehnuteľnosti a podľa jednotlivých vonkajších účinkov ovplyvňujúcich posudzovanú nehnuteľnosť. Koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta váhovým priemerom hodnotení 19 stanovených znakov posudzovanej nehnuteľnosti, ku ktorým sa priradí lineárne interpolovaná hodnota odhadnutého priemerného koeficientu polohovej diferenciacie v 5 kvalitatívnych triedach. Použitý koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4. Q 2019 (2,572). Pre stanovenie všeobecnej hodnoty predmetu znaleckého posudku v súlade s charakterom nehnuteľnosti použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciacie.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami	V.	0,030	13	0,39
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	IV.	0,165	30	4,95
	časť obce nevhodná k bývaniu situovaná na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,600	8	4,80
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,165	7	1,16
	stredná výroba a sklady bez výrazne negatívnych vplyvov na okolie, susedstvo ciest I-IV tr. s kamiónovou a nákladnou dopravou s pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	0,600	10	6,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	0,900	9	8,10
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	0,900	6	5,40
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,300	5	1,50
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	0,900	6	5,40
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,600	7	4,20
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				

12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	II.	0,600	7	4,20
	železnica, autobus a miestna doprava				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	I.	0,900	10	9,00
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	V.	0,030	8	0,24
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,300	9	2,70
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,300	8	2,40
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,165	7	1,16
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	IV.	0,165	4	0,66
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom				
19	Názor znalca	IV.	0,165	20	3,30
	problematická nehnuteľnosť				
Spolu				180	67,35

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 67,35 / 180$	0,374
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 548\,834,47 \text{ €} * 0,374$	205 264,09 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Zastavané plochy v ZÚO - nová kotolňa s.č. 40

POPIS

Hodnotené pozemky sa nachádzajú na rozhraní širšieho centra a okrajovej zóny zastavaného územia mesta Nitra, k.ú. Nitra a sú situované na rovinatom teréne v lokalite, zastavanej prevažne výrobnou-prevádzkovými stavbami a objektmi občianskej vybavenosti. Pozemky sú prístupné po vnútro areálovej účelovej betónovej komunikácii. Vybudované sú všetky inžinierske siete na ktoré je možnosť napojenia. Dostupnosť do centra mesta je cca 10-15 minút autom.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
8029/2	zastavané plochy a nádvoria	623,00	1/1	623,00
8029/44	zastavané plochy a nádvoria	1160,00	1/1	1160,00
8029/46	zastavané plochy a nádvoria	336,00	1/1	336,00
Spolu výmera				2 119,00

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
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	0,90
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	1,2600
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 1,2600$	33,47 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 2\,119,00 \text{ m}^2 * 33,47 \text{ €/m}^2$	70 922,93 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 8029/2	$623,00 \text{ m}^2 * 33,47 \text{ €/m}^2 * 1/1$	20 851,81
parc. č. 8029/44	$1\,160,00 \text{ m}^2 * 33,47 \text{ €/m}^2 * 1/1$	38 825,20
parc. č. 8029/46	$336,00 \text{ m}^2 * 33,47 \text{ €/m}^2 * 1/1$	11 245,92
Spolu		70 922,93

3.2.1.2 Zastavané plochy v ZÚO - komín s.č. 40

POPIS

Hodnotené pozemky sa nachádzajú na rozhraní širšieho centra a okrajovej zóny zastavaného územia mesta Nitra, k.ú. Nitra a sú situované na rovinatom teréne v lokalite, zastavanej prevažne výrobnou-prevádzkovými stavbami a objektmi občianskej vybavenosti. Pozemky sú prístupné po vnútro areálovej účelovej betónovej komunikácii. Vybudované sú všetky inžinierske siete na ktoré je možnosť napojenia. Dostupnosť do centra mesta je cca 10-15 minút autom.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
8029/3	zastavané plochy a nádvoria	196,00	1/1	196,00

Obec:

Nitra

Východisková hodnota:

V_{H_{MJ}} = 26,56 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
k _V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
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	0,90
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	1,2600
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 1,2600$	33,47 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 196,00 \text{ m}^2 * 33,47 \text{ €/m}^2$	6 560,12 €

3.2.1.3 Pozemky podľa LV 6350, k.ú. Nitra

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
8011/10	ostatná plocha	174,00	1/1	174,00
8026	zastavané plochy a nádvoria	17,00	1/1	17,00
8027	zastavané plochy a nádvoria	460,00	1/1	460,00
8029/31	zastavané plochy a nádvoria	1238,00	1/1	1238,00
Spolu výmera				1 889,00

Obec:

Nitra

Východisková hodnota:

V_{H_{MJ}} = 26,56 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
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	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	1,4000
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 1,4000$	37,18 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 1\ 889,00 \text{ m}^2 * 37,18 \text{ €/m}^2$	70 233,02 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 8011/10	$174,00 \text{ m}^2 * 37,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 469,32
parcelsa č. 8026	$17,00 \text{ m}^2 * 37,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$	632,06
parcelsa č. 8027	$460,00 \text{ m}^2 * 37,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$	17 102,80
parcelsa č. 8029/31	$1\ 238,00 \text{ m}^2 * 37,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$	46 028,84
Spolu		70 233,02

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Nová kotolňa súp.č. 40, parc.č. 8029/2	188 343,64
Komín, parc.č. 8029/3	5 754,43
Vodovodná prípojka	525,80
Betónová armatúrna šachta	2 125,53
Kanalizačná prípojka kamenina	795,69
Betónová retenčná nádrž prepadovej vody z kotolne	3 319,85
Plynová prípojka	78,58
Betónové spevnené plochy	4 320,58
Pozemky	
Zastavané plochy v ZÚO - nová kotolňa s.č. 40 - parc. č. 8029/2 (623 m ²)	20 851,81
Zastavané plochy v ZÚO - nová kotolňa s.č. 40 - parc. č. 8029/44 (1 160 m ²)	38 825,20
Zastavané plochy v ZÚO - nová kotolňa s.č. 40 - parc. č. 8029/46 (336 m ²)	11 245,92
Zastavané plochy v ZÚO - komín s.č. 40 - parc. č. 8029/3 (196 m ²)	6 560,12
Pozemky podľa LV 6350, k.ú. Nitra - parc. č. 8011/10 (174 m ²)	6 469,32
Pozemky podľa LV 6350, k.ú. Nitra - parc. č. 8026 (17 m ²)	632,06
Pozemky podľa LV 6350, k.ú. Nitra - parc. č. 8027 (460 m ²)	17 102,80
Pozemky podľa LV 6350, k.ú. Nitra - parc. č. 8029/31 (1 238 m ²)	46 028,84
Všeobecná hodnota celkom	352 980,16
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	353 000,00

Slovom: Tristopäťdesiattritisíc Eur

MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe.

Vyhlasenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku:

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

V Dudinciach dňa 18.12.2019

Ing. Peter Villant

IV. PRÍLOHY

- 1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 16.12.2019**
- 2. Informatívny výpis z listu vlastníctva č. 6350 zo dňa 16.12.2019**
- 3. Informatívny výpis z listu vlastníctva č. 7427 zo dňa 16.12.2019**
- 4. Kópia katastrálnej mapy zo dňa 16.12.2019**
- 5. Geometrický plán č. 345/2009**
- 6. Fotodokumentácia**



Kmeťkova 30 IČO: 36765121
 949 01 Nitra mail: auctio@auctio.sk DIČ: 2022362452
 Slovenská republika web: www.auctio.sk IČ DPH: SK 2022362452
 Obchodný register: Nitra, Oddiel: Sro, Vložka: 19773/N

Ing. Peter Villant
 Agátová 539
 962 71 Dudince

V Nitre, dňa 12.11.2019

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:**

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

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

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

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

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

Údaje potrebné pre vypracovanie znaleckého posudku:

• **Zadávatel':**

auctio, s.r.o., Kmeťkova 30, 949 01 Nitra, IČO: 36765121, DIČ: 2022362452, IČ DPH: SK2022362452, zapísaná v Obchodnom 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 Nehuteľnosti (vyššie uvedenej),
2. zistiť prípadné závädy (viaznuce na Nehuteľnosti, s Nehuteľnosťou 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 Nehuteľnosti, ako aj o právach a záväzkoch viaznuccich na Nehuteľnosti (na tento úkon zadávateľ znalca splnomocňuje a znalec toto splnomocnenie prijíma).

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

Dlžník resp. vlastník bol zadávateľom vyzvaný na sprístupnenie Nehuteľnosti v termíne: **03.12.2019 o 10:00 hod.**, a to práve na účely vykonania ohodnotenia.



Kmetkova 30
949 01 Nitra
Slovenská republika

mail: auctio@auctio.sk
web: www.auctio.sk

IČO: 36765121
DIČ: 2022367452
IČ DPH: SK 2022362452

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

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 13.12.2019.**

Žiadame dodať nasledovné:

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

S úctou,

auctio, s. r. o.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍOkres: **Nitra**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **NITRA**Dátum vyhotovenia **16.12.2019**Katastrálne územie: **Nitra**Čas vyhotovenia: **23:32:33****VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6350**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
8011/ 10	174	ostatná plocha	29	1		
8026	17	zastavaná plocha a nádvorie	18	1	5	
8027	460	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
8029/ 31	1238	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
40	8027	3	stará kotolňa		1

Legenda:

Druh stavby:

3 - Budova železníc a dráh

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 KIŠOVÁ Marta r. Kolarovská, Pod Sokolom 663/12, Nitrianske Hrnčiarovce, PSC 95101, SR

1 / 1

Dátum narodenia : 03.08.1951

Poznámka

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

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V 7903/07-112/08

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

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

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

Informatívny výpis

1/2

Údaje platné k: 13.12.2019 18:00

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

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

Okres: **Nitra**
 Obec: **NITRA**
 Katastrálne územie: **Nitra**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia: **16.12.2019**
 Čas vyhotovenia: **23:38:16**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7427

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
8011/ 1	441	ostatná plocha	29	1		
8029/ 2	623	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
8029/ 3	196	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
8029/ 44	1160	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
8029/ 46	336	ostatná plocha	37	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
40	8029/ 2	3	nová kotoľňa		1
40	8029/ 3	3	komín		1

Legenda:

Druh stavby:

3 - Budova železníc a dráh

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
1	Kiš Peter r. Kiš, Bazovského 6, Nitra, PSČ 949 11, SR	1 / 1
Dátum narodenia :	15.03.1972	

Poznámka	Upovedomenie o začatí exekúcie EX 4453/2003-10 zriadením exekučného záložného práva na nehnut. registra 'C' parc.č.8029/46, 8029/44, 8029/3 spolu s komínom s.č.40, parc.č.8029/2 spolu s novou kotoľňou s.č.40 (EÚ Nové Zámky - JUDr. Jozef Ivančík) v prospech oprávneného Slovenská konsolidačná a.s. Bratislava, podľa P 627/14 - 1642/14
Poznámka	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
Poznámka	Upovedomenie o začatí exekúcie EX 41/2014-11 zriadením exekučného záložného práva na nehnut. registra 'C' parc.č.8029/46, 8029/44, 8029/3 spolu s komínom s.č.40, parc.č.8029/2 spolu s novou kotoľňou s.č.40 (EÚ Nové Zámky - JUDr. Jozef Ivančík) v prospech oprávneného Slovenská konsolidačná a.s. Bratislava, podľa P 956/14 - 2650/14
Poznámka	Upovedomenie o začatí exekúcie Ex 159/16-6 zriadením exekučného záložného práva na nehnut. registra 'C' parc.č.8011/1, 8029/2 spolu s novou kotoľňou s.č.40, 8029/3 spolu s komínom s.č.40, parc.č.8029/44, 8029/46 (EÚ Nitra - JUDr. Erik Tóth) v prospech oprávneného Mesto Nitra (IČO: 308 307), podľa P 455/16 - 1301/16

Informatívny výpis

1/3

Údaje platné k: 13.12.2019 18:00

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

Dátum narodenia :	15.03.1972
Poznámka	Upovedomenie o začatí exekúcie Ex 8/17-9 zriadením exekučného záložného práva so zákazom nakladať s nehnut. registra 'C' parc.č.8011/1, 8029/2 spolu s novou kotoľňou s.č.40, parc.č.8029/3 spolu s komínom s.č.40, parc.č.8029/44, 8029/46 (EÚ Nitra - JUDr. Erik Tóth) v prospech oprávneného Mesto Nitra (IČO: 308 307), podľa P 103/17 - 663/17
Poznámka	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
Poznámka	Začatie výkonu záložného práva veriteľa Vreal, s.r.o., Azúrová 1070/21, 010 03 Žilina (IČO: 46 475 982) zavkladované pod V 7106/12 formou predaja zálohu na dobrovoľnej dražbe nehnut. stavby: nová 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
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva, V 7105/12-4012/12
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V 702/16 - 1083/16 ('C' parc.č. 8011/1)

ČASŤ 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
- 1 Záložné právo v prospech Vreal, s.r.o., Azúrová 1070/21, 010 03 Žilina (IČO: 46 475 982) podľa V 7106/12 zo dňa 18.1.2013 na nehn.:CKN p.č.8029/46,8029/44,8029/3 spolu s komínom s.č.40,p.č.8029/2 spolu s novou kotoľňou s.č. 40 -204/13, zmluva o postúpení pohľadávky Z 7512/19, Z 7755/19 - 4505/19
- 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
- 1 Exekučný príkaz Ex 137/02-19 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnut. registra 'C' parc.č.8029/46, 8029/44, 8029/3 spolu s komínom s.č.40, parc.č.8029/2 spolu s novou kotoľňou s.č.40 (EÚ Nitra - JUDr.Erik Tóth) v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s. Bratislava, krajská pobočka Nitra (IČO: 35 937 874) podľa Z 3532/14 - 1566/14
- 1 Exekučný príkaz Ex 138/02-19 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnut. registra 'C' parc.č.8029/46, 8029/44, 8029/3 spolu s komínom s.č.40, parc.č.8029/2 spolu s novou kotoľňou s.č.40 (EÚ Nitra - JUDr.Erik Tóth) v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s. Bratislava, krajská pobočka Nitra (IČO: 35 937 874) podľa Z 3533/14 - 1567/14
- 1 Exekučný príkaz Ex 527/02-25 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 kotoľňou s.č.40 (EÚ Nitra - JUDr.Erik Tóth) v prospech oprávneného Orange Slovensko, a.s. Bratislava (IČO: 35 697 270) podľa Z 3534/14 - 1568/14
- 1 Exekučný príkaz Ex 556/02-26 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 kotoľňou s.č.40 (EÚ Nitra - JUDr.Erik Tóth) v prospech oprávneného Orange Slovensko, a.s. Bratislava (IČO: 35 697 270) podľa Z 3535/14 - 1569/14
- 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 kotoľňou s.č.40 (EÚ Nové Zámky - JUDr. Jozef Ivančík) v prospech oprávneného Slovenská konsolidačná a.s. Bratislava, podľa Z 6711/14 - 3260/14
- 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 kotoľňou s.č.40 (EÚ Nové Zámky - JUDr. Jozef Ivančík) v prospech oprávneného Slovenská konsolidačná a.s. Bratislava, podľa Z 6712/14 - 3262/14
- 1 Záložné právo v prospech Daňový úrad Nitra - Rozhodnutie č.104049160/2016 na nehn.registra 'C' pozemok parc.č. 8029/3 a stavbu komín s.č.40 na parc.č. 8029/3, podľa Z 9458/16 a Z 9464/16 - 5367/16
- 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 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 Z 5968/18 - 3507/18
- 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 kotoľňa 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

Iné údaje:

Bez zápisu.

Informatívny výpis

2/3

Údaje platné k: 13.12.2019 18:00

Poznámka:
Bez zápisu.

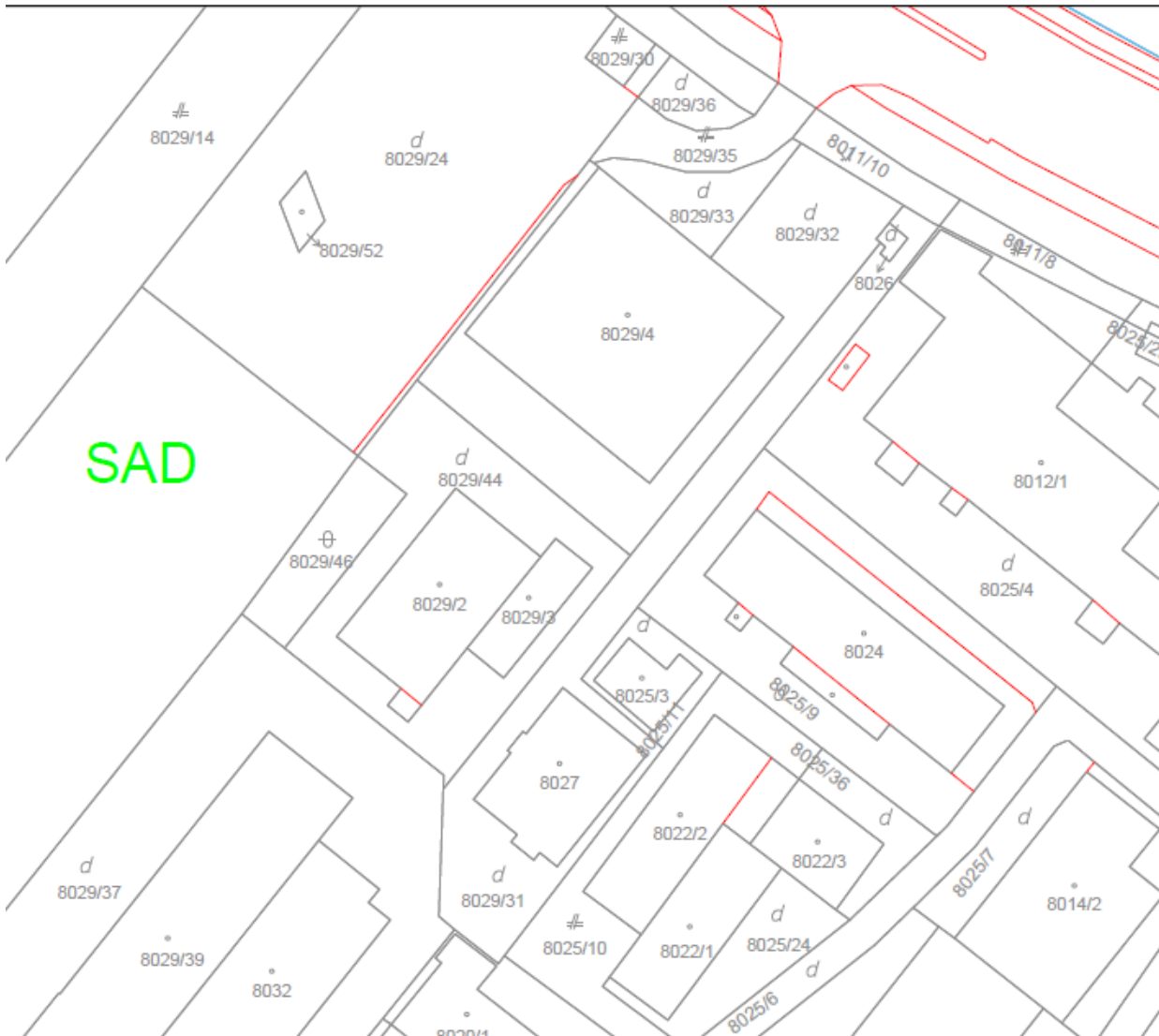
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

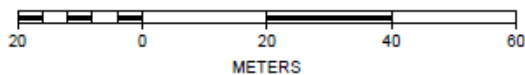
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Nitra
Obec: NITRA
Katastrálne územie: Nitra

pondelok 16. decembra 2019 23:51

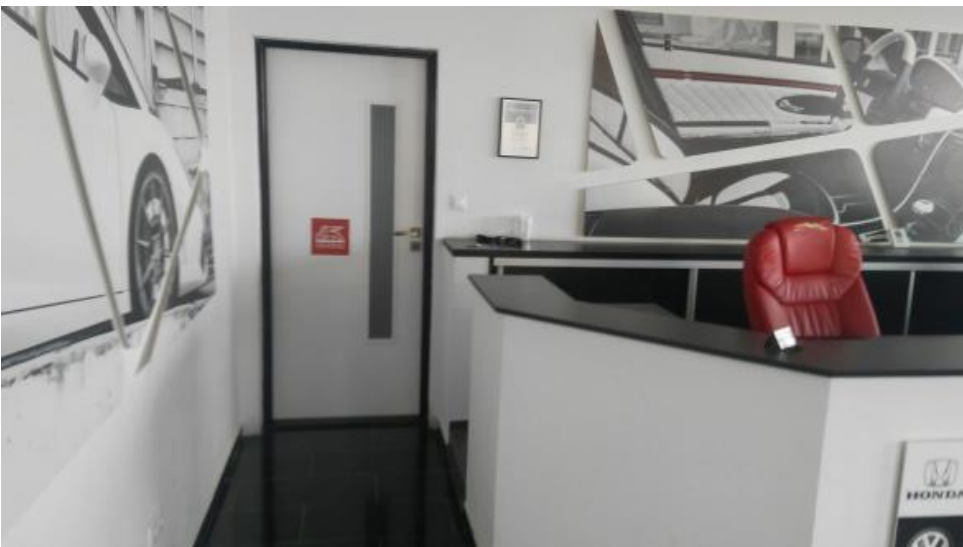


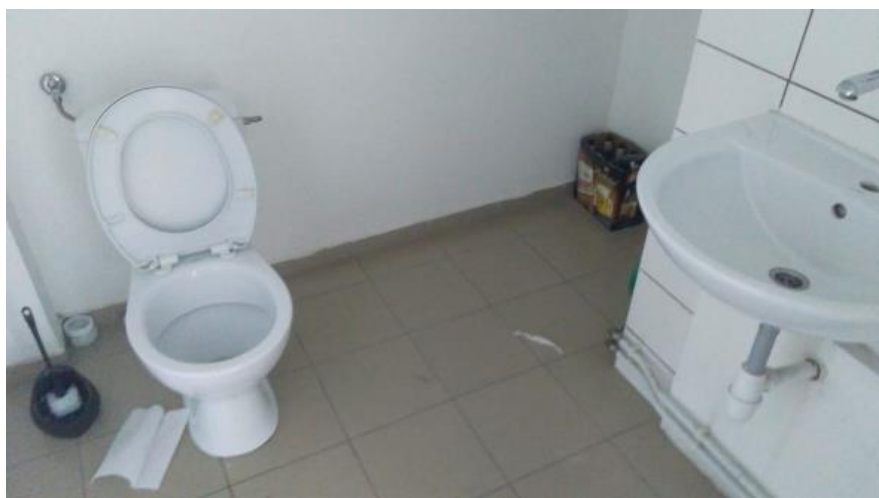
SCALE 1 : 974



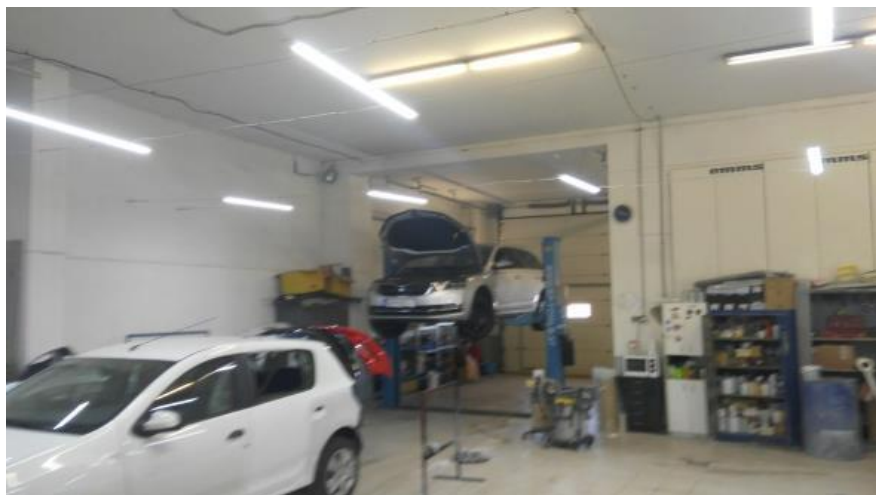












V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností a pozemné stavby, evidenčné číslo znalca : 914920. Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 260/2019. Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Peter Villant
znalec