

Meno, adresa znalca:
Ing. Oto Pisoň, Vozová 6/10, 945 01 Komárno
tel: 0905 702 894

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 129/2020

Zadávatel: LICITOR group., a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina

Číslo spisu (objednávky): 129/2019 zo dňa 25.05.2020.

Vo veci : Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby so súp. č. 1629 a jeho príslušenstva na pozemku s parc. č. 2756 a pozemkov s parc. č. 2755, parc. č. 2756 a parc. č. 2757 v kat. ú. Nové Zámky, obec Nové Zámky, okres Nové Zámky

Počet strán (z toho príloh): 33 (14)

Počet odovzdaných vyhotovení :4

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca :

Úlohou znalca podľa objednávky zo dňa 25.05.2020 stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na výpise z listu vlastníctva č. 9307 pre katastrálne územie Nové Zámky, obec Nové Zámky, okres Nové Zámky :
- stavby so súp. č. 1629 a jeho príslušenstva na pozemku s parc. č. 2756
- pozemkov s parc. č. 2755, parc. č. 2756 a parc. č. 2757

1.2 Dátum vyžiadania posudku : 25.05.2020

1.3 Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu) : 23.08.2017

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 15.05.2020

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.5.1 Dodané zadávateľom :

- Fotokópia potvrdenia o začatí užívania stavby, vydané Mestom - Mestským úradom Nové Zámky, odborom majetkoprávnym, zo dňa 22.07.2014
- Objednávka č.129/2020 zo dňa 25.05.2020.

1.5.2 Obstarané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 9307, zo dňa 25.06.2020, pre katastrálne územie Nové Zámky, obec Nové Zámky, okres Nové Zámky, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Informatívna kópia z mapy, zo dňa 15.05.2020, pre katastrálne územie Nové Zámky, obec Nové Zámky, okres Nové Zámky, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu stavby, tvoriaceho predmet znaleckého posudku
- Štatistické indexy rastu cien stavebných prác vydané ŠÚ SR pre 2. Q roku 2020 (uverejnené na web stránke Ústavu súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline)
- Fotodokumentácia súčasného stavu

1.6 Použitý právny predpis :

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien

1.7 Ďalšie použité právne predpisy a literatúra :

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- 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 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 znení neskorších predpisov
- 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 73 40 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
- Indexy cien stavebných prác, ŠÚ SR
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty 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., 213/2017 Z.z., 282/2018 Z.z..

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa (klienta) :

- nie sú

1.9 Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť :

- dražba podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.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 ŽU v Žiline.

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť dlhodobo bez využitia tým aj bez možnosti dosahovať výnos formou prenájmu. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ stavby je vytvorený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác vydané pre 2. Q/2020. Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky, sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

1.b/ Vlastnícke a evidenčné údaje :

Podľa výpisu z listu vlastníctva č. 9307 zo dňa 25.06.2020 pre okres Nové Zámky, obec Nové Zámky, katastrálne územie Nové Zámky, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, boli identifikované nasledovné vlastnícke a evidenčné údaje :

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

- Parcelné číslo 2755; Výmera 290 m²
- Parcelné číslo 2756; Výmera 703m².
- Parcelné číslo 2757; Výmera 463m²; Druh pozemku Záhrada

Umiestnenie pozemku:

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

- Súpisné číslo 1629; Na parcele číslo 2756; Druh stavby 9; Popis stavby STAVBA; Druh chr.n. ; Umiest.stavby 1;
- Súpisné číslo 4727; Na parcele číslo 1408/3; Druh stavby 9; Popis stavby BYTOVÝ DOM; Druh chr.n. ; Umiest.stavby 1;

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 4727 nie je evidovaný na liste vlastníctva.

Legenda:

Druh stavby:

- 9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

- 1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

- 1 PROSPECT, s.r.o., Nové Zámky, J.Simona 5, Nové Zámky, PSČ 940 01, SR

IČO:

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia *viď príloha*

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu

Iné údaje:

geom.plán č.133/2008

geom.plán č.80/2001.

Poznámka:
Bez zápisu.

1.c/ Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 15.05.2020, za účasti objednávateľa a znalca
- Zameranie nehnuteľností vykonané dňa 15.05.2020.
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom deň miestneho šetrenia, t.j. dňa 15.05.2020.

1.d/ Technická dokumentácia :

Zadávateľom znaleckého posudku nebola dodaná projektová dokumentácia ani stavebná dokumentácia prevádzkovej budovy so súpisným číslom 1629.

1.e/ Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov so skutočným stavom :

Miestna obhliadka nehnuteľností bola vykonaná dňa 15.05.2020, ako aj následné porovnanie predloženej právnej a technickej dokumentácie so stavom zisteným pri miestnej obhliadke. Pri tomto porovnaní boli zistené odlišnosti právneho stavu a skutočnosti - právna dokumentácia nie je v súlade so skutkovým stavom. Stavba je zapísaná do listu vlastníctva ako bytový dom, potrebná je zmena jej klasifikácie na sklad a archív, t.j. účel na ktorý boli využívané.

Predmet znaleckého posudku tvorí stavba (prevádzková budova) so súp. č. 1629 a jeho príslušenstva na pozemku s parc. č. 2756, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností, ako i zakreslená na kópii z katastrálnej mapy. Technická dokumentácia nehnuteľnosti objednávateľom nebola predložená; pri stanovení všeobecnej hodnoty stavby so súp. č. 1629 budem vychádzať zo skutočností zistených pri miestnej obhliadke. Nehnuteľnosti boli nadobudnuté prevodom.

1.f/ Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia :

- stavba so súp. č. 1629 na pozemku s parc. č. 2756 v kat. ú. Nové Zámky
- plot na pozemku s parc. č. 2755 a parc. č. 2756 v kat. ú. Nové Zámky - 'P1'
- vonkajšie úpravy na pozemku s parc. č. 2755 a parc. č. 2756 kat. ú. Nové Zámky :
 - vodovodná prípojka - 'A'
 - kanalizačná prípojka - 'C'
 - spevnené plochy - 'D, E'
 - vonkajšie schody - 'F'
 - plynová prípojka - 'G'
 - elektrická prípojka - 'H'
- pozemky s parc. č. 2755, parc. č. 2756 a parc. č. 2757 v kat. ú. Nové Zámky

1.g/ Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia :

- nie sú

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 PRÍSLUŠENSTVO

2.1.1 Plot uličný na pozemku s parc. č. 2755 a parc. č. 2756 v kat. ú. Nové Zámky

Plot predný-uličný o celkovej dĺžke 13,78 m sa nachádza na hranici pozemkov s parc. č. 2755, parc. č. 2756 a parc. č. 2753 (verejné priestranstvo Ul. J. Simora). Teleso plotu je z rámového pletiva, s betónovým základom a s podmurovkou. Výška výplne plotu je 1,42 m. Sú osadené aj plotové vráta a vrátka z kovových profilov, s pletivom.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			

	z kameňa a betónu	13,78m	700	23,24 €/m
2. Podmurovka:				
	murovaná z tehly alebo tvárnic	13,78m	1270	42,16 €/m
	Spolu:			65,40 €/m
3. Výplň plotu:				
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	19,57m ²	435	14,44 €/m
4. Plotové vráta:				
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5. Plotové vrátka:				
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks
Dĺžka plotu:		13,78 m		
Pohľadová plocha výplne:		13,78*1,42 = 19,57 m ²		
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:		k _{CU} = 2,618		
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 [%]
Plot uličný na pozemku s parc. č. 2755 a parc. č. 2756 v kat. ú. Nové Zámky	1972	48	2	50	96,00	4,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(13,78m * 65,40 €/m + 19,57m^2 * 14,44 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 2,618 * 1,02$	4 171,22
Technická hodnota	4,00 % z 4 171,22 €	166,85

2.1.2 Vodovodná prípojka na pozemku s parc. č. 2755 v kat. ú. Nové Zámky - 'A'

Vodovodná prípojka bola realizovaná a je užívaná od roku 1970, vyhotovená z oceľových rúr DN 32. Zásobuje pitnou vodou budovu dom z verejného vodovodu. Meranie spotreby vody je zriadené vo vodomernej šachte umiestnenej vo dvore.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1780/30,1260 = 59,09 €/bm
Počet merných jednotiek: 28,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,618
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 na pozemku s parc. č. 2755 v kat. ú. Nové Zámky - 'A'	1970	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	28 bm * 59,09 €/bm * 2,618 * 1,02	4 418,16
Technická hodnota	16,67 % z 4 418,16 €	736,51

2.1.3 Kanalizačná prípojka na pozemku s parc. č. 2755 v kat. ú. Nové Zámky - 'C'

Kanalizačná prípojka - gravitačná - odvádza splaškové vody z budovy do kanalizačnej sústavy mesta. Bola postavená počas výstavby rodinného domu a je užívaná od roku 1970.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO:	827 2 Kanalizácia
Kód KS:	2223 Miestne kanalizácie
ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ	
Kategória:	2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod:	2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka:	2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	855/30,1260 = 28,38 €/bm
Počet merných jednotiek:	32,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,618$
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 na pozemku s parc. č. 2755 v kat. ú. Nové Zámky - 'C'	1970	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$32 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,618 * 1,02$	2 425,11
Technická hodnota	$16,67 \% \text{ z } 2 425,11 \text{ €}$	404,27

2.1.4 Plynová prípojka na pozemku s parc. č. 2755 v kat. ú. Nové Zámky - 'G'

Plynová prípojka bola realizovaná a je užívaná od roku 1970, vyhotovená z oceľových rúr DN 25. Zásobuje zemným plynom rodinný dom z uličného rozvodu STL plynu. Meranie je vo výklenku obvodového muriva, umiestnenej na uličnom priečelí budovy, spolu s regulátorom tlaku.

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:	5.2. Prípojka plynu DN 40 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	460/30,1260 = 15,27 €/bm
Počet merných jednotiek:	19,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,618$
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 na pozemku s parc. č. 2755 v kat. ú. Nové Zámky - 'G'	1970	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$19 \text{ bm} * 15,27 \text{ €/bm} * 2,618 * 1,02$	774,75
Technická hodnota	$16,67 \% \text{ z } 774,75 \text{ €}$	129,15

2.1.5 Spevnené plochy na pozemku s parc. č. 2755 v kat. ú. Nové Zámky - 'D'

Spevnená plocha - odstavná plocha pred budovou, je vyhotovená z betónových dlažieb, kladených na podkladný betón, z roku 2012.

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: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.e) Betónové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $400/30,1260 = 13,28 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $9,01 \cdot 15,65 = 141,01 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
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 na pozemku s parc. č. 2755 v kat. ú. Nové Zámky - 'D'	2012	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$141,01 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 13,28 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,618 \cdot 1,02$	5 000,55
Technická hodnota	$84,00 \% \text{ z } 5 000,55 \text{ €}$	4 200,46

2.1.6 Spevnené plochy na pozemku s parc. č. 2756 v kat. ú. Nové Zámky - 'E'

Spevnená plocha - prístup od ulice, dvor, plocha za skladosm - je vyhotovená z monolitického betónu hr. 0,15 m. Bola vyhotovená v roku 2000.

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: $4,00 \cdot 18,77 + 17,54 \cdot 22,30 + 5,73 \cdot 3,36 = 485,47 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
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 na pozemku s parc. č. 2756 v kat. ú. Nové Zámky - 'E'	2000	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$485,47 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,618 \cdot 1,02$	14 195,36
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 14 195,36 \text{ €}$	8 517,22

2.1.7 Vonkajšie schody na pozemku s parc. č. 2756 v kat. ú. Nové Zámky- 'F'

Vonkajšie predložené schody sú vyhotovené ako betónové na terén, s povrchom z cementového poteru - pri vstupe do zadnej časti, do kancelárie. Užívané sú od roku 1953, spolu s budovou.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody

Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)

Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm stupňa}$

Počet merných jednotiek: $4 \cdot 1,25 = 5 \text{ bm stupňa}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$

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 [%]
Vonkajšie schody na pozemku s parc. č. 2756 v kat. ú. Nové Zámky- 'F'	1953	67	13	80	83,75	16,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm stupňa} \cdot 7,14 \text{ €/bm stupňa} \cdot 2,618 \cdot 1,02$	95,33
Technická hodnota	$16,25 \% \text{ z } 95,33 \text{ €}$	15,49

2.1.8 Elektrická prípojka na pozemku s parc. č. 2755 v kat. ú. Nové Zámky - 'H'

Napojenie budovy na sekundárny NN elektrický rozvod je pomocou kábelovej prípojky od vonkajšieho pouličného NN rozvodu cez prípojkovú skriňu po elektromerový rozvádzač umiestnený. Hlavný rozvádzač je umiestnený pri vstupe. Je napojený z elektromerového rozvádzača podzemným káblom AlFe 4Bx25 mm² celkovej dĺžky 28,00 m. Predmetná prípojka bola vybudovaná v roku 1970.

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.k) kábelová prípojka zemná Al 4*25 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $480/30,1260 = 15,93 \text{ €/bm}$

Počet káblov: 1

Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,56 €/bm

Počet merných jednotiek: 28,00 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$

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 [%]
Elektrická prípojka na pozemku s parc. č. 2755 v kat. ú. Nové Zámky - 'H'	1970	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$28 \text{ bm} \cdot (15,93 \text{ €/bm} + 0 \cdot 9,56 \text{ €/bm}) \cdot 2,618 \cdot 1,02$	1 191,09
Technická hodnota	$16,67 \% \text{ z } 1 191,09 \text{ €}$	198,55

2.2 ZLÚČENÉ STAVBY

2.2.1 Stavba so súp. č. 1629 na pozemku s parc. č. 2756 v kat. ú. Nové Zámky

POPIS

Stavba so súp. č. 1629 na pozemku s parc. č. 2756 v kat. ú. Nové Zámky pozostáva z dvoch stavebno-technicky odlišných častí, ktoré sú ohodnocované samostatne.

2.2.1.1 Stavba so súp. č. 1629 na pozemku s parc. č. 2756 v kat. ú. Nové Zámky

POPIS STAVBY

Budovu so súp. č. 1629 na pozemku s parc. č. 2756 v kat. ú. Nové Zámky, vychádzajúc z predložených dokladov, ako aj jej skutočného účelu užívania pre účely stanovenia jej všeobecnej hodnoty, charakterizujem ako prevádzkovú budovu - archív (prevažujúca časť).

Prevádzková budova sa nachádza na pozemku s parc. č. 2756 v kat. ú. Nové Zámky, medzi prevádzkovými budovami so štandardným vybavením (predajne, kancelárske budovy, škola, zubná ambulancia a pod), v obytnej časti mesta (na hranici so centrálnou mestskou zónou). Jedná sa o budovu s jedným nadzemným podlažím, bez podpivničenia, bez zabudovaného podkrovia, sedlovou strechou.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Vek budovy som stanovil vychádzajúc z výsledkov miestnej obhliadky, odborného odhadu a potvrdenia o začatí užívania stavby, vydané Mestom - Mestským úradom Nové Zámky, odborom majetkoprávnym, zo dňa 22.07.2014. Zahájenie užívania stavby budem považovať od roku 1953. Na budove bola počas jeho užívania vykonávaná potrebná primeraná údržba. Stavba je dlhodobo bez využitia a preto je potrebná rekonštrukcia hlavne prvkov krátkodobej životnosti. Predpokladaná životnosť stavby murovanej vzhľadom na jej technický stav zistený pri miestnej obhliadke a účel užívania určujem na 100 rokov.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné

Na 1.nadzemné podlažia prevádzkovej budovy dispozične pozostáva z piatich miestností archívov, chodieb, skladov, kuchyne a hygienických miestností.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY :

Základy sú betónové monolitické s izoláciou proti vode a zemnej vlhkosti. Podmurovka je z monolitického betónu, s priemernou výškou 0,150 m. Obvodové murivo nadzemného podlažia murované z tehál plných pálených v skladobnej hrúbke 0,45 m s omietkou vápenno-cementovo; obklady nie sú vyhotovené. Vnútorne nosné steny sú murované hr. 0,45 m, nenosné priečky hr. 0,15 m, so vápennou hladkou omietkou. Strop nad prízemím je drevený, s rovným podhl'adom. Strecha je sedlová, drevenou nosnou konštrukciou, stojatá stolica. Krytina strechy je z azbestocementových vlnoviek. Oplechovanie strechy je úplné z obojstranne pozinkovaného plechu, ostatné klampiarske konštrukcie (parapety a pod.) taktiež z poplastovaného hliníkového plechu. Výplne okenných otvorov sú prevažne nové plastové okná s dvojrstvým zasklením. Vstupné dvere do budovy sú plastové, vnútorné interierové dvere drevené hladké plné alebo presklené (do ocel'ových zárubní). Podlahy podlažia sú prevažne veľkoplošné laminátové parkety, v hygienických miestnostiach keramické dlažby. Podlažie bolo vykurované konvekčným vykurovacím systémom, radiátory boli ocel'ové panelové; kotol ústredného kúrenia bol závesný turbo kotol na plyn značky Immergas (v čase obhliadky bolo vykurovaniedemontované). Elektroinštalácia je svetelná ako i motorická. Budova je napojená na verejný rozvod vody, kanalizačný systém mesta, STL plynu a elektro NN. Rozvod vody v budove teplej aj studenej je z Pe trubiek, zdroj teplej vody je kotol ÚK. Kanalizácia je z plastového potrubia. Vybavenie kuchyne: bežná linka, drez ocel'ový smaltovaný, kuchynská linka na báze dreva rozvinutej šírky 1,60 m'. Vnútorne vybavenie podlažia: umývadlá. Vodovodné batérie boli v čase obhliadky demontované. Záchody sú umiestnené samostatne, splachovacie, s umývadlom. Vnútorne obklady stien sa nachádzajú v prevažnej časti hygienických miestností a v kuchyni. Elektrický rozvádzač je nový, s automatickým istením. Na podlaží okrem toho sa nenachádzajú žiadne iné vybavenia a konštrukcie, ktoré by mali vplyv na výšku jej technickej hodnoty.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 69 budovy pre riadenie, správu a administratívu - ostatné

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
(14,92*9,66+9,64*1,83)*0,30	48,53
Vrchná stavba	
(14,92*9,66+9,64*1,83)*3,68	595,31
Zastrešenie	
(14,92*9,66+9,64*1,83)*3,34*0,5	270,15
Obstavaný priestor stavby celkom	913,99

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

$$RU = 2\,802 / 30,1260 = 93,01 \text{ €/m}^3$$

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	(14,92*9,66+9,64*1,83)	161,77	Repr. 3,30		3,3

Priemerná zastavaná plocha:

$$(161,77) / 1 = 161,77 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(161,77 * 3,3) / (161,77) = 3,30 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 161,77) = 1,0684$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,3) = 0,9364$$

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	8,00	1,00	8,00	8,83
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	18,77
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,93
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,73
5	Krytina strechy	2,00	0,80	1,60	1,77
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,10
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,73
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,31
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,40	0,80	0,88
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,31
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,20	6,00	6,62
14	Povrchy podláh	3,00	1,10	3,30	3,64
15	Vykurovanie	4,00	0,80	3,20	3,53
16	Elektroinštalácia	6,00	0,80	4,80	5,30
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,10
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,80	2,40	2,65
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,60	1,80	1,99
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,10
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,80	1,60	1,77
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00

23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,30	0,90	0,99
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,20	7,20	7,95
Spolu		100,00		90,60	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 90,60 / 100 = 0,9060$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,618$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,02$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,618 * 0,9060 * 1,0684 * 0,9364 * 0,939 * 1,02$$

$$VH = 211,3920 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Stavba so súp. č. 1629 na pozemku s parc. č. 2756 v kat. ú. Nové Zámky	1953	67	33	100	67,00	33,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$211,3920 \text{ €/m}^3 * 913,99 \text{ m}^3$	193 210,17
Technická hodnota	33,00 % z 193 210,17 €	63 759,36

2.2.1.2 Sklad so súp. č. 1629 na pozemku s parc. č. 2756 v kat. ú. Nové Zámky

POPIS STAVBY

Zadnú časť budovu so súp. č. 1629 na pozemku s parc. č. 2756 v kat. ú. Nové Zámky, vychádzajúc z predložených dokladov, ako aj jej skutočného účelu užívania pre účely stanovenia jej všeobecnej hodnoty, charakterizujem ako prevádzkovú budovu - sklad.

Predmetná časť budovy sa nachádza na pozemku s parc. č. 2756 v kat. ú. Nové Zámky, medzi prevádzkovými budovami so štandardným vybavením (predajne, kancelárske budovy, škola, zubná ambulancia a pod), v obytnej časti mesta (na hranici so centrálnou mestskou zónou). Jedná sa o budovu s jedným nadzemným podlažím, čiastočným podpivničením, bez zabudovaného podkrovia, pultovou strechou.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Vek budovy som stanovil vychádzajúc z výsledkov miestnej obhliadky, odborného odhadu a potvrdenia o začatí užívania stavby, vydané Mestom - Mestským úradom Nové Zámky, odborom majetkoprávnym, zo dňa 22.07.2014. Zahájenie užívania stavby budem považovať od roku 1953. Na budove bola počas jeho užívania vykonávaná potrebná primeraná údržba. Stavba je dlhodobo bez využitia a preto je potrebná rekonštrukcia hlavne prvkov krátkodobej životnosti. Predpokladaná životnosť stavby murovanej vzhľadom na jej technický stav zistený pri miestnej obhliadke a účel užívania určujem na 80 rokov.

POPIS PODLAŽÍ

1. Podzemné

Na 1. podzemné podlažia prevádzkovej budovy dispozične pozostáva z jednej miestnosti skladu.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY :

Obvodové murivo podzemného podlažia je z monolitického betónu. Strop nad je z monolitického železobetónu, s rovným podhl'adom. Schody sú betónové, s povrchom nástupníc z betónovej mazaniny. Okno je kovové, jednoduché, s jednovrstvovým zasklením. Podlaha podlažia je s povrchom z cementového poteru. Elektroinštalácia podlažia je len svetelná. Na podlaží okrem toho sa nenachádzajú žiadne iné vybavenia a konštrukcie, ktoré by mali vplyv na výšku jej technickej hodnoty.

2. Nadzemné

Na 1.nadzemné podlažia prevádzkovej budovy dispozične pozostáva zo skladu, kancelária.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY :

Základy sú betónové monolitické s izoláciou proti vode a zemnej vlhkosti. Obvodové murivo nadzemného podlažia murované z tehál plných pálených v skladobnej hrúbke 0,45 m s omietkou vápenno-cementovo;

obklady nie sú vyhotovené. Strop nad prízemím je drevený trámový, s rovným podhl'adom. Strecha je pultová, drevenou nosnou konštrukciou, stojatá stolica. Krytina strechy je z azbestocementových vlnoviek. Oplechovanie strechy je úplne z obojstranne pozinkovaného plechu, ostatné klampiarske konštrukcie (parapety a pod.) taktiež z poplastovaného hliníkového plechu. Je vyhotovený aj bleskozvod. Vráta sú kovové-plechové otváracé. Výplne okenných otvorov sú prevažne drevené zdvojené, s dvojrstvým zasklením. Vstupné dvere do budovy sú drevené presklené. Podlahy podlažia sú prevažne s povrchom z cementového poteru, v kancelárii sú keramické dlažby. Podlažie nie je vykurované. Elektroinštalácia je svetelná ako i motorická.

Na podlaží okrem toho sa nenachádzajú žiadne iné vybavenia a konštrukcie, ktoré by mali vplyv na výšku jej technickej hodnoty.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 79 budovy pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

	Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy		
(5,73*16,73+4,21*5,44)*0,3		35,63
Spodná stavba		
(4,21*5,44)*2,52		57,71
Vrchná stavba		
(5,73*16,73+4,21*5,44)*4,52		536,82
Zastrešenie		
(5,73*16,73+4,21*5,44)*(8,36-4,52)*0,5		228,03
Obstavaný priestor stavby celkom		858,19

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 055 / 30,1260 = 68,21 €/m³

Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (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]
Podzemné	1	4,21*5,44	22,9	Repr. 2,65		2,65
Nadzemné	2	5,73*16,73+4,21*5,44	118,77	Repr. 4,72		4,72

Priemerná zastavaná plocha: $(22,9 + 118,77) / 2 = 70,84 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(22,9 * 2,65 + 118,77 * 4,72) / (22,9 + 118,77) = 4,39 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 70,84) = 1,2588$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,39) = 0,7784$

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	13,00	1,00	13,00	13,50
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	31,15
3	Stropy	14,00	1,00	14,00	14,54
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,27
5	Krytina strechy	3,00	0,80	2,40	2,49
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,04
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,15
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,12
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00

10	Schody	2,00	1,00	2,00	2,08
11	Dvere	2,00	0,80	1,60	1,66
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	3,12
13	Okná	3,00	0,30	0,90	0,93
14	Povrchy podláh	3,00	0,80	2,40	2,49
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,23
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,04
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výtahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	5,19
Spolu		100,00		96,30	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 96,30 / 100 = 0,9630$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,618$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,02$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 68,21 \text{ €/m}^3 * 2,618 * 0,9630 * 1,2588 * 0,7784 * 0,939 * 1,02$$

$$VH = 161,3873 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad so súp. č. 1629 na pozemku s parc. č. 2756 v kat. ú. Nové Zámky	1953	67	33	100	67,00	33,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	161,3873 €/m ³ * 858,19 m ³	138 500,97
Technická hodnota	33,00 % z 138 500,97 €	45 705,32

2.2.1.3 Vyhodnotenie - Stavba so súp. č. 1629 na pozemku s parc. č. 2756 v kat. ú. Nové Zámky

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	Stavba so súp. č. 1629 na pozemku s parc. č. 2756 v kat. ú. Nové Zámky	193 210,17	63 759,36
2.	Sklad so súp. č. 1629 na pozemku s parc. č. 2756 v kat. ú. Nové Zámky	138 500,97	45 705,32
Spolu		331 711,14	109 464,68

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Plot uličný na pozemku s parc. č. 2755 a parc. č. 2756 v kat. ú. Nové Zámky	4 171,22	166,85
Vodovodná prípojka na pozemku s parc. č. 2755 v kat. ú. Nové Zámky - 'A'	4 418,16	736,51
Kanalizačná prípojka na pozemku s parc. č. 2755 v kat. ú. Nové Zámky - 'C'	2 425,11	404,27
Plynová prípojka na pozemku s parc. č. 2755 v kat. ú. Nové Zámky - 'G'	774,75	129,15
Spevnené plochy na pozemku s parc. č. 2755 v kat. ú. Nové Zámky - 'D'	5 000,55	4 200,46

Spevnené plochy na pozemku s parc. č. 2756 v kat. ú. Nové Zámky - 'E'	14 195,36	8 517,22
Vonkajšie schody na pozemku s parc. č. 2756 v kat. ú. Nové Zámky- 'F'	95,33	15,49
Elektrická prípojka na pozemku s parc. č. 2755 v kat. ú. Nové Zámky - 'H'	1 191,09	198,55
Stavba so súp. č. 1629 na pozemku s parc. č. 2756 v kat. ú. Nové Zámky	331 711,14	109 464,68
Celkom:	363 982,71	123 833,18

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

3.1.1.1.a/ Analýza polohy nehnuteľnosti :

Prevádzková budova - stavba - so súp. č. 1629 s príslušenstvom sa nachádza na ulici J. Simona, v okresnom meste Nové Zámky, na pozemku s parc. č. 2756 v kat. ú. Nové Zámky, okres Nové Zámky. Prevádzková budova je objekt s dvorom a parkoviskom, priemerným dispozičným riešením. Nachádza sa medzi stavbami prevádzkových budov, obytných domov so štandardným vybavením ako i iných prevádzkových budov (m.i. predajne, reštaurácia, kancelárske budovy a pod.), v meste s počtom obyvateľov do 50000, mimo obchodno-obytneho centra (na hranici), na jednej z hlavných ulíc mesta, v obytnej časti. Je prístupná z verejného priestranstva s parc. č. 2753 - pozemok je evidovaný na liste vlastníctva č. 1 Mesta Nové Zámky.

V čase vykonania posudku dopyt po obdobných nehnuteľnostiach ako je ohodnocovaná nehnuteľnosť v danej lokalite je rovnaký v porovnaní s ponukou. Súčasný technický stav nehnuteľnosti je primeraný veku; nehnuteľnosť vyžaduje opravu. Prevládajúca zástavba v okolí je na obchod a bývanie - prevádzkové budovy a obytné domy, ako i iné prevádzkové budovy. Príslušenstvo nehnuteľnosti je bez dopadu na jej cenu; typ nehnuteľnosti je priemerný s parkoviskom a s dvorom. Pracovné príležitosti v okolí sú v čase vykonania posudku dostatočné, nezamestnanosť je pod 5 %, dostatočná ponuka pracovných príležitostí. Z prilahlých pozemkov nehnuteľnosti je možnosť napojenia na inžinierska sieť : verejný vodovod, plynovod, kanalizačný systém, rozvod elektriny, telefónu a mestskú káblovú televíziu. Komunikačný systém v okolí budovy : autobus, železnica, miestna doprava, taxislužba. Pred budovou je možnosť parkovania na okraji miestnej komunikácie, pričom parkovisko je vo dvore budovy (prístupom z prednej-uličnej časti). Možnosť ďalšieho rozšírenia je menej ako trojnásobok súčasnej zástavby. Konfigurácia terénu je rovinatý. Hustota obyvateľstva je malá v mieste stavby. Orientácia nehnuteľnosti (hlavných miestností) je juho-východná. Mesto Nové Zámky je obec s počtom obyvateľov do 40000, nachádza sa tu kompletná sieť obchodov a služieb; základné, stredné a učňovské školy; zdravotné strediská, nemocnica a lekáreň; kultúrne stredisko, kiná, športové zariadenia, plaváreň, reštaurácie, hotely; mestský úrad, okresný úrad, pošta a banky. Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby je park do vzdialenosti 1000 m. V bezprostrednom okolí budovy obytného domu životné prostredie je rušené hlukom a prachom od dopravy. Ochranné pásma v tesnej blízkosti nehnuteľností sa nenachádzajú. Platný smerný územný plán mesta neuvažuje so zmenou územia. Z prilahlých pozemkov nehnuteľnosti je možnosť napojenia na inžinierske sieť : verejný vodovod, plynovod, rozvod elektriny, verejnú kanalizáciu, diaľkové vykurovanie, telefón, STA. Konfigurácia terénu je rovinatý.

3.1.1.1.b/ Analýza využitia nehnuteľností :

Nehnuteľnosť - prevádzková budova so súp. č. 1629 s príslušenstvom sa užívala prevažne na účel archivovania, bol zmenený-prestavaný na daný účel. Svojim dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej a zastavenej plochy, veľkosťou okolitého pozemku, ako aj účelom, pre ktorý sa užíva, je predurčený na celoročné využitie.

3.1.1.1.c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Nehnuteľnosť je bez tíarch, potrebná je rekonštrukcia vnútorných priestorov a prvkov krátkodobej životnosti.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie :

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Prevádzková budova - stavba - so súp. č. 1629 na pozemku s parc. č. 2756 s príslušenstvom sa nachádza v meste Nové Zámky, v obytno-obchodnej zóne mesta, v obytnej

polohe, medzi obytnými a prevádzkovými budovami so štandardným vybavením, z hľadiska účelu užívania vo veľmi dobrej polohe. Dopyt po obdobných nehnuteľnostiach v mieste a čase vykonania posudku je nižší v porovnaní s ponukou. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, vykonanú prestavbu, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažovaná s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie (predajnosti) vo výške 0,65.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,65

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,650 + 1,300)	1,950
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,300
III. trieda	Priemerný koeficient	0,650
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,358
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,650 - 0,585)	0,065

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 v rovnováhe	III.	0,650	13	8,45
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	1,950	30	58,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,650	8	5,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	1,300	7	9,10
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,650	6	3,90
6	Typ nehnuteľnosti				
	priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	1,300	10	13,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,950	9	17,55
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,300	6	7,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,300	5	6,50
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,950	6	11,70
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia	I.	1,950	7	13,65
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	1,950	7	13,65
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,300	10	13,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,650	8	5,20
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,300	9	11,70

16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. zlepšenie podmienok existencie stavby v dobe kratšej ako 5 rokov	I.	1,950	8	15,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,358	7	2,51
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,650	4	2,60
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	1,300	20	26,00
Spolu				180	245,61

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 245,61 / 180$	1,365
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 123\ 833,18 \text{ €} * 1,365$	169 032,29 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

POPIS

Pozemky s parc. č. 2755, parc. č. 2756 a parc. č. 2757 v kat. ú. Nové Zámky, sú vedené na liste vlastníctva č. 9307, ako zastavané plochy a nádvoria resp. záhrady, vo výmere 290, 703 a 463 m². Pozemky ležia v zastavanom území mesta Nové Zámky, ktoré má počet obyvateľov nad 5000, medzi obytnými domami so štandardným vybavením resp. prevádzkovo-obchodnými budovami, v obytnej časti mesta. Sú rovinného charakteru, prístup na nich je po spevnenej komunikácii s možnosťou napojenia na všetky rozvody inžinierskych sietí. Na pozemku s parc. č. 2756 sa nachádza stavba (prevádzková budova) so súp. č. 1629. Vzhľadom na polohu pozemkov sa jedná o pozemky so zvýšeným záujmom o kúpu. Nie sú známe žiadne negatívne účinky okolia, ktoré by mohli upravovať všeobecnú cenu pozemkov.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2755	zastavané plochy a nádvoria	290	290,00	1/1	290,00
2756	zastavané plochy a nádvoria	703	703,00	1/1	703,00
2757	záhrada	463	463,00	1/1	463,00
Spolu výmera					1 456,00

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20

kv	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia,	
koeficient intenzity využitia	- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia,	1,00
kd	- nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	
koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)	1,05
kf	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,30
koeficient funkčného využitia územia		
ki	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
koeficient technickej infraštruktúry pozemku		
kz	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	3,00
koeficient povyšujúcich faktorov		
kr	0. nevyskytuje sa	1,00
koeficient redukujúcich faktorov		

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,05 * 1,30 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	7,3710
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 7,3710$	73,42 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\,456,00 \text{ m}^2 * 73,42 \text{ €/m}^2$	106 899,52 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 2755	$290,00 \text{ m}^2 * 73,42 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	21 291,80
parc. č. 2756	$703,00 \text{ m}^2 * 73,42 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	51 614,26
parc. č. 2757	$463,00 \text{ m}^2 * 73,42 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	33 993,46
Spolu		106 899,52

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností stavby so súp. č. 1629 a jeho príslušenstva na pozemku s parc. č. 2756, pozemkov s parc. č. 2755, parc. č. 2756 a parc. č. 2757 v kat. ú. Nové Zámky, obec Nové Zámky, okres Nové Zámky. Nehnuteľnosť je bez ťiarch, potrebná je rekonštrukcia vnútorných priestorov a prvkov krátkodobej životnosti.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Plot uličný na pozemku s parc. č. 2755 a parc. č. 2756 v kat. ú. Nové Zámky	227,75
Vodovodná prípojka na pozemku s parc. č. 2755 v kat. ú. Nové Zámky - 'A'	1 005,34

Kanalizačná prípojka na pozemku s parc. č. 2755 v kat. ú. Nové Zámky - 'C'	551,83
Plynová prípojka na pozemku s parc. č. 2755 v kat. ú. Nové Zámky - 'G'	176,29
Spevnené plochy na pozemku s parc. č. 2755 v kat. ú. Nové Zámky - 'D'	5 733,63
Spevnené plochy na pozemku s parc. č. 2756 v kat. ú. Nové Zámky - 'E'	11 626,01
Vonkajšie schody na pozemku s parc. č. 2756 v kat. ú. Nové Zámky - 'F'	21,14
Elektrická prípojka na pozemku s parc. č. 2755 v kat. ú. Nové Zámky - 'H'	271,02
Stavba so súp. č. 1629 na pozemku s parc. č. 2756 v kat. ú. Nové Zámky	149 419,29

Pozemky

zastavané plochy a nádvoria - parc. č. 2755 (290 m ²)	21 291,80
zastavané plochy a nádvoria - parc. č. 2756 (703 m ²)	51 614,26
zastavané plochy a nádvoria - parc. č. 2757 (463 m ²)	33 993,46

Všeobecná hodnota celkom	275 931,81
---------------------------------	-------------------

Všeobecná hodnota zaokrúhlene	276 000,00
--------------------------------------	-------------------

Slovom: Dvestosedemdesiatšesťtisíc Eur

V Komárne dňa 21.06.2020

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č.129/2020 zo dňa 25.05.2020.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 9307, zo dňa 25.06.2020, pre katastrálne územie Nové Zámky, obec Nové Zámky, okres Nové Zámky, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Informatívna kópia z mapy, zo dňa 15.05.2020, pre katastrálne územie Nové Zámky, obec Nové Zámky, okres Nové Zámky, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu stavby, tvoriaceho predmet znaleckého posudku
- Fotokópia potvrdenia o začatí užívania stavby, vydané Mestom - Mestským úradom Nové Zámky, odborom majetkoprávnym, zo dňa 22.07.2014
- Fotodokumentácia súčasného stavu

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA