

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

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

**číslo 164/2020**

**Zadávateľ:** LICITOR group. a.s., Slédkovičova 6, 010 01 Žilina

**Číslo spisu (objednávky):** 164/2020 zo dňa 14.07.2020.

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty polyfunkčného domu so súpisným číslom 8330 na parc.č. 6698/14 vrátane jeho príslušenstva a pozemku, nachádzajúceho sa na parcelách č. 6698/2 a 6698/14, zapísaného vo Výpise z listu vlastníctva č. 9307, k.ú. Nové Zámky, obec Nové Zámky, okres Nové Zámky, ako podklad dobrovoľnú dražbu podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.

**Počet listov ( z toho príloh ):** 34 (18)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 4

# I. ÚVOD

## **1. Úloha znalca:**

Na základe objednávky zo dňa 14.07.2020 je úlohou znalkyne stanoviť všeobecnú hodnotu polyfunkčného domu so súpisným číslom 8330 na parc.č. 6698/14 vrátane jeho príslušenstva a pozemku, nachádzajúceho sa na parcele č. 6698/2, 6698/14, zapísaného vo Výpise z listu vlastníctva č. 9307, k.ú. Nové Zámky, obec Nové Zámky, okres Nové Zámky vo výlučnom vlastníctve spoločnosti PROSPECT, spol. s r.o. (IČO: 34 107 100) so sídlom Nové Zámky, J.Simora č.5, Nové Zámky.

**2. Účel posudku:** Podklad dobrovoľnú dražbu podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.

**3. Dátum vyžiadania znaleckého posudku:** 14.07.2020.

**4. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):** 08.09.2020.

**5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 08.09.2020

## **6. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:**

### **6.1. Dodané zadávateľom :**

1. Objednávka znaleckého posudku zo dňa 14.07.2020 – originál;
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z Listu vlastníctva č. 9307, k.ú. Nové Zámky, obec Nové Zámky, okres Nové Zámky, vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 18.07.2020;
3. Informatívna kópia z mapy na parc.č. 6698/2, 6698/14 k.ú. Nové Zámky, cez katastrálny portál zo dňa 18.07.2020.
4. Kolaudačné rozhodnutie č. 2002/42005-03-Sa, vydané Okresným úradom v Nových Zámkoch, odborom životného prostredia zo dňa 20.12.2002 – kópia;
- 5 .Projektová dokumentácia: situácia, pôdorysy podlaží, rez.

### **6.2. Obstarané znalcom:**

1. Obhliadka a zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti;
2. Fotodokumentácia skutkového stavu nehnuteľnosti;

## **7. Použitý právny predpis:**

- ♦ Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení Vyhlášky č. 626/2007 Z.z. a Vyhlášky č. 605/2008 Z.z. – príloha č.3.

## **8. 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 výrobnéj povahy
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
- Indexy cien stavebných prác, ŠÚ SR

- Marián Vyparina 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. Vyhláška 254/2010 Z.z., 213/2017 Z.z., 282/2018 Z.z..
- Ilavský, Nič, Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, MI Press Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4 Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ III. štvrťrok 2020 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

## **9. Osobitné požiadavky zadávateľa :**

Neboli vznesené.

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

### **a) Výber použitej metódy:**

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č. 3 k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v „Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb“ (ISBN 80-7100-827-3).

- ♦ Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej príloh. Vzhľadom na použitý katalóg („Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb“ Žilinská univerzita v Žiline, EDIS, apríl 2001, ISBN 80-7100-827-3) sa východisková hodnota sa vykoná na báze rozpočtových ukazovateľov (rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov stanovená tvorbou rozpočtového ukazovateľa na mernú jednotku hodnoteného objektu podľa katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Výber porovnateľného objektu (rozpočtového ukazovateľa) sa vykoná podľa zatriedenia hodnoteného objektu do číselníka príslušnej klasifikácie stavieb. Jednotková hodnota sa upraví podľa jednotlivých charakteristík hodnoteného objektu (výška podlaží, plocha podlaží, vybavenosť objektu, konštrukčno-materiálová charakteristika, dokončenosť a pod.) a prepočíta sa do cenovej úrovne k termínu ohodnotenia. Koeficient vplyvu vybavenosti je stanovený na základe popisu štandardného vyhotovenia a cenových podielov uvedených v prílohe č. 3 uvedenej metodiky. Koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky a koeficient vyjadrujúci územný vplyv je stanovený v zmysle použitého katalógu. Pri výpočte východiskovej hodnoty je na prepočet do CÚ III. štvrťrok 2020 použitý index vývoja cien stavebných prác ŠÚ SR pre stavebníctvo ako celok.
- ♦ Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou v lokalite Nové Zámky nie je možné vykonať, nakoľko na základe dostupných informácií obdobné nehnuteľnosti v danej lokalite neboli predmetom prevodu v rámci voľného trhu.

### **b) Vlastnícke a evidenčné údaje**

**b1) Výpis z katastra nehnuteľností, Výpis z listu vlastníctva č. 9307**, okres Nové Zámky, obec Nové Zámky, katastrálne územie Nové Zámky:

### **Časť A : MAJETKOVÁ PODSTATA**

<u>Parc. číslo</u>	<u>Druh pozemku</u>	<u>Výmera m<sup>2</sup></u>	<u>Spôsob.vy uží.p.</u>	<u>Umiest. pozemku</u>	<u>Právny vzťah</u>
6698/2	Ostatné plochy	35	29	1	
6698/14	Zastavané plochy a nádvorcia	320	16	1	

### **Parcely registra „C“ evidované v katastrálnej mape**

Legenda :

Kód spôsobu využívania pozemku

- 16 - Pozemky, na ktorom je postavená nebytová budova označené súpisným číslom
- 29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné využ.

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

<u>Súpisné číslo</u>	<u>Na parcele číslo</u>	<u>Druh stavby</u>	<u>Popis Stavby</u>	<u>Umiest. stavby</u>
8330	6698/14	20	Polyfunkčný dom	1

**Stavby**

Legenda :

Kód druhu stavby

20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

**Časť B : VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

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

Účastník právneho vzťahu : Vlastník

- 1 **PROSPECT, spol. s r.o. Nové Zámky, J.Simora č. 5, Nové Zámky, PSČ 940 01,SR**  
IČO :

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

**Časť C : ŤARCHY**

Zriaďuje sa záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., ul.Štúrova 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31 318 916, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č.3005/18/034-ZZ-01 zo dňa 20.07.2018, na nehnuteľnosti parc.č.6698/2, 6698/14 a stavba súp.č.8330 na parc.č.6698/14 v podiele 1/1- V 4592/2018-č.zmeny 3277/2018.

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

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 08.09.2020 za účasti zástupcu vlastníka hodnotenej nehnuteľnosti.
- Zameranie nehnuteľnosti laserovým zariadením HILTI PD 22 dňa 08.09.2020.
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti vykonaná znalcom dňa 08.09.2020..

**d) Porovnanie súladu projektovej a stav. dokumentácie so zisteným skutočným stavom:**

Kohodnocovanému polyfunkčnému domu s.č. 8330 bola predložená projektová dokumentácia overená v stavebnom konaní. Pri porovnaní projektovej dokumentácie so skutočnosťou boli zistené drobné odlišnosti materiálovo-technického, dispozičného ako aj rozmerového charakteru. Skutkový stav polyfunkčnej budovy v čase miestnej obhliadky podrobne vystihuje fotodokumentácia, pôdorysné nákresy jednotlivých podlaží a rezy s vyznačením rozhodujúcich rozmerov použitých pri výpočtoch merných jednotiek v prílohovej časti znaleckého posudku.

**e) Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:**

Popisné a geodetické údaje katastra nehnuteľností boli pri miestnej obhliadke porovnané so skutkovým stavom. Neboli zistené rozdiely, údaje katastra nehnuteľností zodpovedajú skutočnosti. Polyfunkčný dom s.č. 8330 na parc.č. 6698/14 vrátane pozemku je zapísaný vo Výpise z listu vlastníctva č. 9307 a je zakreslený na aktuálnej kópii z katastrálnej mapy, jeho pôdorysné ohraničenie na mape zodpovedá skutočne nameraným hodnotám. Porovnaním písomných podkladov, ktoré boli predložené v súvislosti s vypracovaním znaleckého posudku so skutočnosťou zistenou obhliadkou nehnuteľnosti dňa 01.06.2018 je preukazné, že ide o identickú nehnuteľnosť.

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

- Polyfunkčný dom s.č. 8330 na parc.č. 6698/14
- Vonkajšie úpravy : - vodovodná prípojka na parc.č. 269
  - vodomerná šachta na parc.č. 269
  - kanalizačná prípojka na parc.č. 269, 6698/8
  - kanalizačné šachty na parc.č. 6698/8

- prípojka zemného plynu na parc.č. 6698/8
- Pozemok : - parc.č. 6698/2 – ostatné plochy o výmere 35 m<sup>2</sup>
  - parc.č. 6698/14 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 320 m<sup>2</sup>

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

Nie sú.

## **2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

### **2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)**

#### **2.1.1 Polyfunkčný dom s.č. 8330 na p.č. 6698/14**

##### **POPIS STAVBY**

Polyfunkčný dom s.č. 8330 je osadený v širšom centre okresného mesta Nové Zámky na ulici Podzámskej orientačné číslo 32, v obytnej a obchodnej zóne. Jedná sa o budovu bez podpivnienia obdĺžnikového pôdorysu so štyrmi nadzemnými podlažiami (dve plnohodnotné nadzemné podlažia a dve podlažia v podkrovnom priestore). Prístup k objektu je priamo z verejnej asfaltovej komunikácie – chodníka pre peších od ulice Podzámskej. Hodnotený objekt je napojený na verejné rozvody vody (vodomer je umiestnený vo vodomernej šachte situovanej pred objektom pri hlavnom vstupe), verejné rozvody kanalizácie, elektrické rozvody (podzemné napojenie, elektromer je osadený na zadnej fasáde polyfunkčného domu pri zadnom vstupe) a na verejné rozvody plynu (plynomer ako i hlavný uzáver plynu sú situované v plynomernej skrini za polyfunkčným domom na p.č. 6698/8).

Výstavba budovy bola uskutočnená na základe Stavebného povolenia č. 01-99/1026-SI zo dňa 22.7.1999 a budova je užívaná od roku 2002 na základe Kolaudačného rozhodnutia č. 2002/42005-03-Sa zo dňa 20.12.2002.

V čase vykonania miestnej obhliadky boli takmer všetky priestory polyfunkčného domu prenajaté. Polyfunkčný dom je vyhotovený z kvalitných stavebných materiálov používaných v čase výstavby, ktoré v plnej miere zodpovedajú predpísaným statickým ako aj konštrukčným požiadavkám. Stavebné práce sú v prevažnej časti vyhotovené v nadpriemernej kvalite. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú vonkajšie znaky statických ani iných porúch a poškodení, ktoré by výrazne ovplyvňovali celkovú životnosť stavby. Na budove počas jej užívania je vykonávaná pravidelná bežná údržba, objekt je vo veľmi dobrom technickom stave. Celkovú životnosť polyfunkčného domu stanovujem na základe konštrukčno-materiálového vyhotovenia, veku a technického stavu odborným odhadom na 100 rokov.

##### **FUNKČNO-PREVÁDZKOVÉ A DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:**

Funkčnú náplň polyfunkčného domu tvorí obchodná vybavenosť, kancelárie a bývanie rozložené do štyroch nadzemných úrovní (dve plnohodnotné nadzemné podlažia a dve podlažia v podkrovnom priestore).

Objekt je z uličnej čelnej strany sprístupnený z úrovne verejného chodníka cez centrálnu situovanú vstupnú halu a zo zadnej strany cez vstupné dvere k zadnej chodbe so schodiskovým priestorom. Obchodné priestory situované na prízemí sú sprístupnené z centrálne situovanej vstupnej haly. Kancelárske priestory situované na 2.NP sú sprístupnené z centrálne situovanej vstupnej haly cez priestorovo bohatšie schodisko, resp. výtahom dimenzovaným aj pre telesne postihnutých. Zásobovanie je riešené zo zadnej, od ulice odvrátenej strany objektu. Z tejto strany je situované ďalšie, priestorovo úspornejšie schodisko sprístupňujúce všetky úrovne objektu. Hygienické a sociálne zázemie obchodov a kancelárií situovaných na prízemí a na 1. poschodí je umiestnené na 1. poschodí. Na III. nadzemnom podlaží (1. podkroví) sú umiestnené kancelárie s príslušnou hygienickou vybavenosťou sprístupnené sekundárnym schodiskom i výtahom. Na IV. nadzemnom podlaží (v II. podkroví) je situovaná bytová jednotka, sklad a technická vybavenosť objektu (kotolňa).

Dispozičné členenie:

**1.NP:** centrálna situovaná vstupná hala s priestorovo bohatým schodiskom, výtah, dva obchodné priestory sprístupnené zo vstupnej haly (v obchodných priestoroch v čase miestnej obhliadky bol obchod s obovou „MK Shoes“ a zastúpenie ČSOB poisťovne), zadný vstup so schodiskom a chodbou, sklad pod schodiskovým priestorom.

**2.NP:** hala so vstupným priestorovo bohatým schodiskom, výtah, štyri obchodno-administratívne priestory (v obchodno-administratívnych priestoroch boli v čase miestnej obhliadky nájomcovia – realitná kancelária LIBRA TRADE, , Regi6nPress - vydavateľstvo regionálnych novín Novozámocko, správca JUDr. Vlasta Suchanová a v štvrtom priestore bola v prenájme Mgr.Simona Krafčáková – ŠAJ – výučba anglického jazyka).

**3.NP:** schodiskový priestor, chodba, výťah, sklad upratovačiek, 5 obchodno- administratívnych priestorov (v obchodno-administratívnych priestoroch boli v čase miestnej obhliadky nájomcovia – v jednej časti kozmetický salón MILLÉNIUM, v troch kanceláriách advokátska spoločnosť s.r.o. – JUDr. Tatiana Timoranská a jedna obchodno-administraatívna časť bola prázdna, bez nájomcu).

**4. NP:** schodiskový priestor, chodba, kotolňa, sklad a jedna bytová jednotka s dvomi obytnými miestnosťami a s príslušenstvom. Príslušenstvom bytu je chodba, kuchynský kút a kúpeľňa s WC. V čase miestnej obhliadky bol byt prenajatý súkromnej osobe, skladový priestor nebol v prenájme.

#### **TECHNICKÝ POPIS POUŽITÝCH MATERIÁLOV A KONŠTRUKCIÍ :**

Základy – základy sú plošné pásové, so základovou škárou v hĺbke 1,53 m. Z tejto úrovne sú prevedené základové pásy zo železobetónu B20 vysoké 500 mm s izoláciou proti vode a zemnej vlhkosti;

Zvislé nosné konštrukcie – nosný systém je riešený ako priečny stenový, celý objekt tvorí jeden dilatačný celok. Objekt je vyhotovený v kombinácii monolitických oceľobetónových a murovaných stien. Nosné murivo I. a II. nadzemného podlažia je monolitické betónové, steny hr. 150 mm, obvodové murivo z vonka zateplené heraklitovými doskami a stabilizovným polystyrénom v hr. 125 mm. Nosné murivo 3. a 4. podlažia je stredné betónové hr. 150 mm. Štítová stena od susedného objektu je murovaná z tvárníc Porotherm hr. 380 mm. Nosné stĺpy sú železobetónové priemeru 30cm

Priečky - sú murované z tvaroviek YPOR hr. 100 mm.

Vodorovné nosné konštrukcie – stropy nad 1., 2. a 3. nadzemným podlažím sú s rovným podhl'adom monolitické železobetónové dosky hr. 250 mm s kazetovým podhl'admi, nad posledným podlažím strop je s rovným podhl'adom sádkartónový prichytený ku konštrukcii krovu.

Strecha – objekt je zastrešený šikmou sedlovou strechou s jednou čelnou valbou, pri hrebeni je strecha skosená. Strecha vedajšieho schodiska je plochá. Nosná konštrukcia je vytvorená systémom drevených krokiev, pomúrnic a väzných trámov. Väzné trámy v úrovni hrebeňa strechy sú uložené na priečných nosných stenách. Strecha je zateplená rohožami z minerálnej vaty. Krytinu strechy tvorí keramický pálená krytina – bobrovky.

Klmpiarske konštrukcie – oplechovania, žľaby a zvody sú z pozinkovaného plechu, strecha s malým spádom je z pozinkovného plechu.

Úpravy vonkajších povrchov – povrchovú úpravu vonkajších povrchov tvorí šľachtená jemnozrnná omietka BAUMIT.

Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky stien tvoria štukové omietky, v sociálno-hygienických zázemiach sú steny obložené keramickým obkladom.

Výplne otvorov – zasklená vstupná stena s automatickými posuvnými krídlami, vstupné dvere a výklady sú hliníkové s izolačným dvojsklom. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom. Strešné okná sú drevené s izolačným dvojsklom. Vnútorné zasklené steny obchodov s automatickými posuvnými krídlami sú hliníkové. Interiérové dvere sú drevené so stolárskymi zárubňami.

Podlahy – vo vstupnom vestibule, na chodbách, v predajniach je keramická dlažba.

V administratívnych priestoroch je z časti keramická dlažba, z časti plávajúca laminátová podlaha. V bytovej jednotke tvorí podlahy jednotlivých miestností keramická dlažba. V skladovacích priestoroch, strojovni výťahu, výťahovej šachte a v kotolni je cementový poter. Nášľapné vrstvy podláh schodiskového priestoru je z umelého kameňa.

#### **Vnútorné rozvody**

vodovod - rozvody studenej a teplej vody na každom nadzemnom podlaží, zdrojom teplej úžitkovej vody je zásobníkový ohrievač vody kombinovaný s ústredným vykurovaním osadený v kotolni na IV. podlaží.

kanalizácia - zvody a rozvody kanalizácie v objekte sú z plastových rúr, kanalizácia od zariadení predmetov je vyústená do verejnej kanalizačnej siete;

elektroinštalácia – elektroinštalácia je svetelná a motorická, elektromer je

osadený na zadnej fasáde polyfunkčného domu pri zadnom vstupe.  
 vykurovanie – vykurovanie budovy je ústredné teplovodné, zabezpečené  
 vzduchotechnickými zariadeniami v obchodných a administratívnych  
 priestoroch, vo verejných priestoroch (chodby) sú oceľové doskové  
 radiátory. Zdrojom vykurovania je plynový kotol VEISSMANN s výkonom 120 kW  
 nachádzajúci sa na IV. nadzemnom podlaží v kotolni.  
 klimatizácia – klimatizačné zariadenia sú inštalované v dvoch administratívnych  
 priestoroch.

#### Vnútorne vybavenie

- 1.NP – 1 x umývadlo pre obchodný priestor „ADIDAS“, 1 x umývadlo pre  
 obchodný priestor SARAH shop;
- 2.NP – 2 x WC, 4 x umývadlo;
- 3.NP – 2 x WC, 6 x umývadlo;
- 4.NP – v bytovej jednotke je 1 x WC, 1 x umývadlo, 1 x vaňa, kuchynská linka na  
 báze dreva rozvinutej dĺžky 3,6 m so zabudovanou keramickou platňou,  
 elektrickou rúrou, odsávačom pár a nerezovým drezom.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

**KS:** 1220 Budovy pre administratívu

#### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
Oz: $21,4 \cdot 14,8 \cdot 0,4 =$	126,69
Os (výtahová šachta): $2,2 \cdot 2,5 \cdot 1,32 =$	7,26
Ov: $21,4 \cdot 14,8 \cdot 7,505 =$	2 376,98
Ot: $2 \cdot 15,8 \cdot 5,6 \cdot 6,015 / 2 + 3,5 \cdot 15,8 \cdot 6,015 + 3,5 \cdot 5,6 \cdot 6,015 / 2 + 2 \cdot 5,6 \cdot 5,6 \cdot 6,015 / 4 + 3,5 \cdot 0,495 \cdot (15,8 / 2 - 14,05 / 6)$	1 027,73
Od: $(5,6 \cdot 3,715 \cdot 6,015) / 2 + 2 \cdot (3,205 \cdot 6,85 \cdot 3,4) / 6$	87,45
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>3 626,11</b>

#### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

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

**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 <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$21,4 \cdot 14,8$	316,72	Repr. 3,7		3,7
Nadzemné	2	$21,4 \cdot 14,8$	316,72	Repr. 3,3,65		3,365
Podkrovné	1	$21,4 \cdot 14,8$	316,72	Repr. 3,05		3,05
Podkrovné	2	$21,4 \cdot 14,8$	316,72	2,87		2,87

**Priemerná zastavaná plocha:**  $(316,72 + 316,72 + 316,72) / 3 = 316,72 \text{ m}^2$

**Priemerná výška podlaží:**  $(316,72 \cdot 3,7 + 316,72 \cdot 3,365 + 316,72 \cdot 3,05 + 316,72 \cdot 2,87) / (316,72 + 316,72 + 316,72 + 316,72) = 3,25 \text{ m}$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 316,72) = 0,9958$

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**  $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,25) = 0,9462$

#### Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $c_{pi}$	Koef. štand. $k_{si}$	Úprava podielu $c_{pi} \cdot k_{si}$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Konštrukcie podľa RU</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	5,20
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,50	25,50	16,56

3	Stropy	9,00	1,10	9,90	6,43
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,50	10,50	6,82
5	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	1,56
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,65
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,20	8,40	5,46
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2,00	6,00	3,90
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,50	3,00	1,95
10	Schody	3,00	2,00	6,00	3,90
11	Dvere	3,00	2,00	6,00	3,90
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	3,00	15,00	9,75
14	Povrchy podláh	3,00	2,50	7,50	4,87
15	Vykurovanie	4,00	1,50	6,00	3,90
16	Elektroinštalácia	6,00	1,20	7,20	4,68
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,65
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	1,95
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	1,95
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,65
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,30
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,50	4,50	2,92
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	2,50	15,00	9,75
<b>Ďalšie konštrukcie</b>					
26	Vybavenie kuchýň	-	-	1,00	0,65
27	Vzduchotechnika	-	-	1,00	0,65
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>153,90</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 153,90 / 100 = 1,5390$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

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

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 1,02$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,618 * 1,5390 * 0,9958 * 0,9462 * 0,939 * 1,02$$

$$VH = 338,1884 \text{ €/m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Polyfunkčný dom s.č. 8330 na p.č. 6698/14	2002	18	82	100	18,00	82,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$338,1884 \text{ €/m}^3 * 3626,11 \text{ m}^3$	1 226 308,34
Technická hodnota	$82,00 \% \text{ z } 1\,226\,308,34 \text{ €}$	1 005 572,84



## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Vodovodná prípojka na p.č. 269

Prípojka vody pre polyfunkčný dom vedie od uličného vodovodného radu cez vodomernú šachtu po vnútorný rozvod vody. Prípojka je plastového potrubia DN 50 mm. Dĺžka vodovodnej prípojky je 6,0 m.

Prípojka vody bola vybudovaná v rámci výstavby polyfunkčného domu v roku 2002. Celkovú životnosť vodovodnej prípojky stanovujem na základe jej konštrukčno-materiálového vyhotovenia a veku odborným odhadom na 50 rokov.

#### 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 navrtavacieho pásu  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1320/30,1260 = 43,82 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 6,0 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 p.č. 269	2002	18	32	50	36,00	64,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 43,82 \text{ €/bm} * 2,618 * 1,02$	702,09
Technická hodnota	$64,00 \% \text{ z } 702,09 \text{ €}$	449,34

### 2.2.2 Vodomerná šachta na p.č. 269

Vodomerná šachta z monolitického betónu je situovaná pred polyfunkčným domom pri hlavnom vstupe na p.č. 269. Vodomerná šachta bola vybudovaná v rámci výstavby polyfunkčného domu v roku 2002. Celkovú životnosť stanovujem na základe konštrukčného vyhotovenia, veku a technického stavu odborným odhadom na 50 rokov.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
**Bod:** 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)  
**Položka:** 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $1,5 * 1,2 * 1,6 = 2,88 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**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 [%]
Vodomerná šachta na p.č. 269	2002	18	32	50	36,00	64,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,88 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,618 * 1,02$	1 955,50
Technická hodnota	$64,00 \% \text{ z } 1 955,50 \text{ €}$	1 251,52

## 2.2.3 Kanalizačná prípojka na parc.č. 269 a 6698/8

Kanalizačná prípojka slúži na odvod splaškových vôd od zariadení z polyfunkčného domu cez dve kanalizačné šachty do verejnej kanalizačnej siete situovanej na ulici Podzámskej. Prípojka je z plastového potrubia priemeru DN 150 mm. Celková dĺžka kanalizačnej prípojky od polyfunkčného domu po verejnú kanalizačnú sieť je 21,0 m. Kanalizačná prípojka bola vybudovaná v rámci výstavby polyfunkčného domu v roku 2002. Celkovú životnosť kanalizačnej prípojky stanovujem na základe jej konštrukčno-materiálového vyhotovenia a veku odborným odhadom na 50 rokov.

### 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:**  $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 21,0 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 parc.č. 269 a 6698/8	2002	18	32	50	36,00	64,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$21 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,618 * 1,02$	1 591,48
Technická hodnota	$64,00 \% \text{ z } 1 591,48 \text{ €}$	1 018,55

## 2.2.4 Kanalizačné šachty na parc.č. 6698/8

Kanalizačné šachty v počte 2 ks sú situované vedľa polyfunkčného domu na p.č. 6698/8. Sú betónové prefabrikované s hĺbkou 2,0 m. Kanalizačné šachty boli vybudované v rámci výstavby polyfunkčného domu v roku 2002. Celkovú životnosť kanalizačných šacht stanovujem na základe ich konštrukčno-materiálového vyhotovenia a veku odborným odhadom na 50 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**Kód JKSO:** 827 2 Kanalizácia  
**Kód KS:** 2223 Miestne kanalizácie

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod:** 2.4. Kanalizačné šachty  
**Položka:** 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $9150/30,1260 = 303,72 \text{ €/Ks}$   
**Počet merných jednotiek:** 2 Ks  
**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 [%]
Kanalizačné šachty na parc.č. 6698/8	2002	18	32	50	36,00	64,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2 \text{ Ks} * 303,72 \text{ €/Ks} * 2,618 * 1,02$	1 622,08
Technická hodnota	$64,00 \% \text{ z } 1 622,08 \text{ €}$	1 038,13

## 2.2.5 NTL prípojka plynu na parc.č. 6698/8

NTL prípojka plynu DN 40 mm je vedená od plastovej plynomernej skrinky s regulátorom nachádzajúcej sa za polyfunkčným objektom na parc.č. 6698/8 po vnútorné rozvody plynu. Dĺžka plynovej prípojky je 2,2 m. Prípojka plynu bola vybudovaná v rámci výstavby polyfunkčného objektu v roku 2002. Celkovú životnosť plynovej prípojky stanovujem na základe konštrukčného vyhotovenia a veku odborným odhadom na 50 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**Kód JKSO:** 827 5 Plynovod  
**Kód KS:** 2221 Miestne plynovody  
**Kód KS2:** 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

**Kategória:** 5. Plynovod (JKSO 827 5)  
**Bod:** 5.2. Prípojka plynu DN 40 mm  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $460/30,1260 = 15,27 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 2,2 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 [%]
NTL prípojka plynu na parc.č. 6698/8	2002	18	32	50	36,00	64,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,2 \text{ bm} * 15,27 \text{ €/bm} * 2,618 * 1,02$	89,71
Technická hodnota	$64,00 \% \text{ z } 89,71 \text{ €}$	57,41

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Polyfunkčný dom s.č. 8330 na p.č. 6698/14	1 226 308,34	1 005 572,84
Vodovodná prípojka na p.č. 269	702,09	449,34
Vodomerná šachta na p.č. 269	1 955,50	1 251,52
Kanalizačná prípojka na parc.č. 269 a 6698/8	1 591,48	1 018,55
Kanalizačné šachty na parc.č. 6698/8	1 622,08	1 038,13
NTL prípojka plynu na parc.č. 6698/8	89,71	57,41
<b>Celkom:</b>	<b>1 232 269,20</b>	<b>1 009 387,79</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť – polyfunkčný dom s.č. 8330 s príslušenstvom, vrátane pozemku - sa nachádza v širšom centre okresného mesta Nové Zámky na ulici Podzámskej orientačné číslo 32 situovanej v uličnej zástavbe, v obytnej a obchodnej zóne mesta. V blízkom okolí hodnotenej polyfunkčnej budovy sa nachádzajú objekty občianskej vybavenosti, telocvičňa, ďalší polyfunkčný dom, štátny okresný archív, gymnázium, verejné parkovacie plochy, park ako i bytové budovy. Prístup k polyfunkčnému domu zo severovýchodnej strany je po spevnenej miestnej komunikácii z ulice Podzámskej, z juhozápadnej strany (zadný vstup pre zásobovanie) cez verejné parkovacie plochy. V mieste je organizovaná mestská hromadná doprava so zastávkou v tesnej blízkosti polyfunkčného domu, okrem individuálnej dopravy je tu možnosť využívania autobusovej ako aj železničnej dopravy, taxislužby (hlavná autobusová ako aj železničná stanica sú na miestne pomery tiež v ľahko dostupnej vzdialenosti pre peších - cca. 10 min.). Pozemok s parcelným číslom 6698/14 na ktorom sa nachádza polyfunkčný dom so súpisným číslom 8330, je rovinatého charakteru s možnosťou napojenia na verejné rozvody plynu, vody, kanalizácie, elektrickej energie, na pevnú telekomunikačnú sieť a na mestský rozvod kábelovej televízie. Polyfunkčný dom sa nachádza na miestne pomery vo veľmi výhodnej lokalite v širšom centre mesta na frekventovanej ulici, cesta do úplného centra mesta je do 5 minút pešej chôdze.

Možnosť parkovania osobných automobilov v okolí hodnoteného objektu je na verejnom parkovisku situovanom za polyfunkčným domom. Jedná sa o polyfunkčný objekt v uličnej zástavbe bez predzáhradky, dvora a záhrady, s výborným dispozičným riešením. Technický stav objektu je vzhľadom na rok výstavby, použité materiály, kvalitné vyhotovenie stavebných prác a vykonanú bežnú údržbu výborný. Objekt je situovaný tak, že orientácia hlavných miestností je na čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná.

Nové Zámky je mesto na južnom Slovensku, v strednej časti Podunajskej nížiny, ktorá je súčasťou Malej dunajskej kotliny. Je centrom Novozámockého okresu v Nitrianskom kraji. Mestom preteká rieka Nitra, 6 km východne tečie rieka Žitava a na severe od mesta preteká potok Chrenovka. Mesto leží v nadmorskej výške 119 m. Nové Zámky s počtom obyvateľov cca 42262 sú vzdialené 100 km od Bratislavy, 120 km od Budapešti a 33 km od okresného mesta Komárno. Z Nových Zámok na ceste 75 sa dá dostať do Šale (a odtiaľ na ceste E571 aj do Bratislavy), na ceste 509 do Štúrova a na ceste 64 do Komárna alebo do Nitry. Z Nových Zámok je priame železničné spojenie do Nitry, Komárna, Bratislavy, Prahy, Berlína, Budapešti. V meste sa nachádza okresný úrad, okresný súd, fakultná nemocnica s poliklinikami a lekárňami, banky, daňový úrad, stredné školy, kultúrne zariadenia, športové ihriská, hotely výborne vyvinutý obchodný systém a kompletná sieť služieb. Prírodná lokalita – rieka Nitra - sa nachádza nad 1000 m od hodnotenej nehnuteľnosti. Životné prostredie v bezprostrednom okolí nehnuteľnosti je ovplyvnené z zvýšeným hlukom a prašnosťou od intenzívnej dopravy. V lokalite sa nevyskytujú objekty, ktoré by produkovali škodlivé exhaláty, hluk, otrasy, prach atď. V okolí polyfunkčného domu je priemerná hustota obyvateľstva. V dosahu dopravy je obmedzená ponuka pracovných možností, nezamestnanosť je do 15%.

Podľa názoru znalca sa jedná o výbornú vyhladávanú nehnuteľnosť na lukratívnom mieste, z uvedeného dôvodu je dopyt v porovnaní s ponukou vyšší.

### b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť je svojim umiestnením a technicko-konštrukčným vyhotovením určená pre viaceré využitie – pre obchod, administratívu a bývanie. Iné využite objektu v danej lokalite je nepravdepodobné.

### c) Analýza prípadných rizík spojených s užívaním nehnuteľnosti:

Na miestnej obhliadke neboli znalcom zistené žiadne riziká spojené s užívaním hodnotenej nehnuteľnosti.

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>I</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>I</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b> dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,000	13	13,00
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b> obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	1,500	30	45,00
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b> veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,500	8	12,00
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b> objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	1,000	7	7,00

5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b> bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b> veľmi priaznivý - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom a dvorom	I.	1,500	10	15,00
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,500	9	13,50
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b> priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,000	6	6,00
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b> orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,000	5	5,00
10	<b>Konfigurácia terénu</b> rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,500	6	9,00
11	<b>Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b> elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,000	7	7,00
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b> železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,000	7	7,00
13	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b> okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,000	10	10,00
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b> les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,275	8	2,20
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b> zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,500	9	4,50
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b> bez zmeny	III.	0,500	8	4,00
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b> žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b> zvýšený záujem o prenájom nehnuteľností	II.	1,000	4	4,00
19	<b>Názor znalca</b> výborná nehnuteľnosť	I.	1,500	20	30,00
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>197,55</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 197,55 / 180$	1,098
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 1\ 009\ 387,79\ € * 1,098$	<b>1 108 307,79 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### POPIS

Predmetom ohodnotenia je pozemok v zastavanom území mesta Nové Zámky v širšom centre obce na frekventovanej ulici Podzámskej v uličnej zástavbe, v obytnej a obchodnej zóne mesta.

Pozemok na p.č. 6698/14 je vedený v evidencii nehnuteľností ako zastavané plochy a nádvoria o výmere 320 m<sup>2</sup>. Uvedená parcela je v celosti zastavaná polyfunkčným domom s.č. 8330. Pozemok na p.č. 6698/2 je vedený v evidencii nehnuteľností ako ostatné plochy o výmere 35 m<sup>2</sup>. Uvedená parcela tvorí dom k polyfunkčnému domu. Pozemok je s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete. Prístup k pozemku je priamo zo spevnenej verejnej asfaltovej komunikácie z ulice Podzámskej. Jedná sa o pozemok siuovaný na obchodnej ulici mesta s intenzívnym peším ruchom, so zabezpečenou mestskou hromadnou dopravou. Negatívne vplyvy na pozemok neboli zistené. Vzhľadom na polohu pozemku v širšom centre okresného mesta Nové Zámky na lukratívnom mieste, je zvýšený záujem o kúpu pozemkov na obchodo-administratívne účely. Z uvedeného dôvodu uplatňujem koeficient zvyšujúcich faktorov vo výške 3,0.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
6698/14	zastavané plochy a nádvoria	320	320,00	1/1	320,00
6698/2	ostatná plocha	35	35,00	1/1	35,00

**Spolu výmera** 355,00

**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	1,30
$k_v$ koeficient intenzity využitia	8. - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nadštandardným vybavením, viacpodlažné budovy	1,30
$k_D$ 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
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,80
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,30 * 1,05 * 1,40 * 1,50 * 2,80 * 1,00$	10,4341
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 10,4341$	103,92 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 355,00 \text{ m}^2 * 103,92 \text{ €/m}^2$	<b>36 891,60 €</b>

#### VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 6698/14	$320,00 \text{ m}^2 * 103,92 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	33 254,40
parcela č. 6698/2	$35,00 \text{ m}^2 * 103,92 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	3 637,20
<b>Spolu</b>		<b>36 891,60</b>

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Nehnutelnosť je svojim umiestnením a technicko-konštrukčným vyhotovením určená pre viaceré využitie – pre obchod, administratívu a bývanie. Iné využitie objektu v danej lokalite je nepravdepodobné. Nehnutelnosť je zaťažená ťarchou. Zriaďuje sa záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., ul.Štúrova 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31 318 916, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č.3005/18/034-ZZ-01 zo dňa 20.07.2018, na nehnuteľnosti parc.č.6698/2, 6698/14 a stavba súp.č.8330 na parc.č.6698/14 v podiele 1/1- V 4592/2018-č.zmeny 3277/2018.

Na miestnej obhliadke neboli znalcom zistené žiadne riziká spojené s užívaním hodnotenej nehnuteľnosti.

## 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Polyfunkčný dom s.č. 8330 na p.č. 6698/14	1 104 118,97
Vodovodná prípojka na p.č. 269	493,38
Vodomerná šachta na p.č. 269	1 374,17
Kanalizačná prípojka na parc.č. 269 a 6698/8	1 118,37
Kanalizačné šachty na parc.č. 6698/8	1 139,87
NTL prípojka plynu na parc.č. 6698/8	63,04
<b>Pozemky</b>	
Zastavané plochy a nádvorcia - parc. č. 6698/14 (320 m <sup>2</sup> )	33 254,40
Zastavané plochy a nádvorcia - parc. č. 6698/2 (35 m <sup>2</sup> )	3 637,20
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>1 145 199,39</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>1 150 000,00</b>
<b>Slovom: Jedenmiliónstopäťdesiatšesť Eur</b>	

V Komárne dňa 08.09.2020

Ing.Oto Pisoň

# IV. PRÍLOHY

Objednávka znaleckého posudku zo dňa 14.07.2020 – originál;

Výpis z katastra nehnuteľností, z Listu vlastníctva č. 9307, k.ú. Nové Zámky, obec Nové Zámky, okres Nové Zámky, vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 18.07.2020;

Informatívna kópia z mapy na parc.č. 6698/2, 6698/14 k.ú. Nové Zámky, cez katastrálny portál zo dňa 18.07.2020.

Kolaudačné rozhodnutie č. 2002/42005-03-Sa, vydané Okresným úradom v Nových Zámkach, odborom životného prostredia zo dňa 20.12.2002 – kópia;

Projektová dokumentácia: situácia, pôdorysy podlaží, rez.

Fotodokumentácia skutkového stavu nehnuteľnosti

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA