

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Na základe objednávky zo dňa 20.02.2025 je úlohou znalca stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti -pozemok parcela reg. C KN č. 3018/2, 2868/22 a 2868/23 s príslušenstvom, katastrálne územie Nové Zámky, obec Nové Zámky, okres Nové Zámky

2. Účel znaleckého posudku: prevod nehnuteľnosti

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 8.03.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 8.03.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

Výpis z listu vlastníctva č. 5674 k.ú. Nové Zámky vydaný OÚ v Nových Zámkoch dňa 17.02.2025
Kópie z katastrálnej mapy k.ú. Nové Zámky vydané OÚ v Nových Zámkoch (2x)
Geometrický plán č. 47704993-18/2025 na oddelenie p.č. 3018/2, úradne overený dňa 7.03.2025
Geometrický plán č. 47704993-17/2025 na oddelenie p.č. 2868/22 a 2868/23, úradne overený dňa 10.03.2025
Územnoplánovacia informácia zo dňa 10.03.2025 vydaná Mestom Nové Zámky
Technická správa - viacúčelové ihrisko
Situácia - viacúčelové ihrisko

5.2 Získané znalcom :

Zameranie nehnuteľnosti
Zakreslenie skutkového stavu nehnuteľností - spevnených plôch a ihriska
Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- 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)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného charakteru (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej

súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2024.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.1 Identifikácia použitej metodiky:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie.

Kombinovaná metóda nie je použitá z dôvodu účelu, pre ktorý je posudok vypracovaný. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku relevantných podkladov. Znalcovi nie je dostupný ani známy súbor predajov porovnateľných bytov pre danú lokalitu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený aj koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží.

K dátumu hodnotenia je použitý koeficient cenovej úrovne podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4. štvrtrok 2024.

1.2 Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č.: 5674 zo dňa 17.02.2025, katastrálne územie Nové Zámky, obec Nové Zámky, okres Nové Zámky

Vydaný OÚ v Nových Zámkoch

Časť A. Majetková podstata:

Parcely:

reg. C KN - č. 2868/1 - zastavaná plocha o výmere 16196 m²

- č. 3018/1 - zastavaná plocha o výmere 17696 m²

Časť B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Vlastník

1 Nitriansky samosprávny kraj, Rázusova 2A, Nitra, PSČ 949 01, spoluvlastnícky podiel 1/1, IČO: 37861298

Titul nadobudnutia:

viď. príloha

Správca

2 Stredná odborná škola hotelových služieb a obchodu, Zdravotnícka 3, Nové Zámky, PSČ 940 51, spoluvlastnícky podiel 0/0, IČO: 00891606

Titul nadobudnutia:

viď. príloha

Časť C. Ťarchy:

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

1.3 Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 8.03.2025.

Zameranie vykonané dňa 8.03.2025 laserovým diaľkometerom Leica DISTO Classic.

Fotodokumentácia skutočného stavu vyhotovená dňa 8.03.2025.

1.4 Technická dokumentácia:

Bola poskytnutá technická správa ku stavbe viacúčelové ihrisko a výkres situácia

1.5 Údaje katastra nehnuteľností:

Na výpise z LV č.5674 a kópiách z katastrálnej mapy k.ú. Nové Zámky je evidovaný pozemok parc. reg. C KN č. 2868/1 a 3018/1. Hodnotené parcely č. 3018/2, 2868/22 a 2868/23 nie sú zapísané v liste vlastníctva a nie sú zakreslené v katastrálnej mape. Boli predložené geometrické plány, v ktorých vznikajú hodnotené parcely a sú odčlenené od parciel č. 2868/1 a 3018/1.

1.6 Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú hodnotené:

Hodnotené nehnuteľnosti sa nachádzajú v k.ú. Nové Zámky, obec Nové Zámky

Stavby

- multifunkčné ihrisko na parc.č. 2868/23

- spevnené plochy

Pozemky

reg. C KN

- č. 3018/2 - zastavaná plocha o výmere 11595 m²- č. 2868/22 - zastavaná plocha o výmere 4921 m²- č. 2868/23 - zastavaná plocha o výmere 5005 m²

(parcely v zmysle predložených geometrických plánov- výkaz výmer - nový stav)

1.7 Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré nie sú hodnotené: Nie sú.

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

Územný plán Mesta Nové Zámky je uverejnený na internetovej stránke Mesta Nové Zámky. Ohodnocované pozemky sú situované v intraviláne obce v celku územie občianskej vybavenosti"

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 PRÍSLUŠENSTVO

2.1.1 Oplotenie ihriska, parc.č.2868/23

Multifunkčné ihrisko je oplotené, ktoré pozostáva z betónových pätiiek pod oceľovými stĺpmi. Podmurovku tvorí mantinel ihriska o výške 1,25 m pozostávajúci z joklových profilov s výplňou z vodeodolnej preglejky. Nad mantinelom je vyhotovené oplotenie z pozinkovaného pletiva na oceľových stĺpoch výšky 2,50 m. Multifunkčné ihrisko bolo vybudované v roku 2011. Životnosť multifunkčného ihriska stanovujem odborným odhadom na 30 rokov.

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: okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	108,60m	170	5,64 €/m
2.	Podmurovka: murovaná z tehly alebo tvárnic	108,60m	1270	42,16 €/m
	Spolu:			47,80 €/m
3.	Výplň plotu: zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	271,50m ²	380	12,61 €/m
5.	Plotové vrátka: c) drevené stolárske	1 ks	1665	55,27 €/ks

Dĺžka plotu: $2*18,15+2*36,15 = 108,60 \text{ m}$ Pohľadová plocha výplne: $108,6*2,50 = 271,50 \text{ m}^2$ Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$ Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie	ihriska, 2011	14	16	30	46,67	53,33

parc.č.2868/23						
----------------	--	--	--	--	--	--

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(108,60\text{m} * 47,80 \text{ €/m} + 271,50\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 55,27 \text{ €/ks}) * 3,831 * 1,00$	33 214,64
Technická hodnota	53,33 % z 33 214,64 €	17 713,37

2.1.2 Spevnené plochy č.1, parc.č.3018/2

Spevnená plocha slúži ako ihrisko a je vyhotovená s povrchovou úpravou z asfaltobetónu hrúbky do 40 mm. Spevnená plocha je vybudovaná v areáli školy na Zdravotníckej ulici. Spevnená plocha bola vybudovaná v roku 1996. Životnosť spevnenej plochy stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

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:	8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
Položka:	8.6.c) Asfaltový betón hr. 40 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $395/30,1260 = 13,11 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek: $37,50 * 26,20 = 982,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet potrebného lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy č.1, parc.č.3018/2	1996	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$982,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 13,11 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,831 * 1,00$	49 345,48
Technická hodnota	42,00 % z 49 345,48 €	20 725,10

2.1.3 Spevnené plochy č.2, parc.č.3018/2

Spevnená plocha - chodníky sú vybudované v areáli školy na Zdravotníckej ulici ako prístup k asfaltovému ihrisku a za ihriskom. Spevnené plochy sú vybudované z betónových dlaždíc kladených do piesku. Životnosť spevnenej plochy stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.d) Betónové dlaždice - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $220/30,1260 = 7,30 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $10,30 * 1,50 + 30,60 * 0,80 = 39,93 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy č.2, parc.č.3018/2	1996	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$39,93 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 7,3 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,831 * 1,00$	1 116,69
Technická hodnota	42,00 % z 1 116,69 €	469,01

2.1.4 Spevnené plochy č.3, parc.č.3018/2

Spevnená plocha - parkovisko je vybudované v areáli z bočnej strany školy na Zdravotníckej ulici. Spevnené plochy sú vybudované z monolitického betónu do hrúbky 150 mm. Nakoľko nebol poskytnutý doklad o veku spevnenej plochy, rok začatia užívania stavby odhadujem na základe technického stavu od roku 1993. Životnosť spevnenej plochy stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégória: 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: $50,50 * 3,80 = 191,9 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy č.3, parc.č.3018/2	1993	32	18	50	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$191,9 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,831 * 1,00$	8 050,10
Technická hodnota	36,00 % z 8 050,10 €	2 898,04

2.1.5 Multifunkčné ihrisko, parc.č.2868/23

Multifunkčné ihrisko - povrch ihriska je vybudovaný z umelého trávniká ktorý je uložený na priepustnom podloží z kameníva, štrkopiesku a štrkodrvy. Obvod ihriska tvorí mantinel so sieťami. Multifunkčné ihrisko je vybudované v areáli školy na Slovenskej ulici. Ihrisko bolo vybudované v roku 2011. Životnosť ihriska stanovujem odborným odhadom na 30 rokov.

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: 8.1. Plochy s prašným povrchom
Položka: 8.1.d) Trávniky pestované

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $220/30,1260 = 7,30 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $18,00 * 36,00 = 648 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Multifunkčné ihrisko, parc.č.2868/23	2011	14	16	30	46,67	53,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$648 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 7,3 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,831 * 1,00$	18 122,16
Technická hodnota	$53,33 \% \text{ z } 18 122,16 \text{ €}$	9 664,55

2.1.6 Spevnené plochy, parc.č.2868/23

Spevnené plochy sú vybudované v areáli školy na Slovenskej ulici. Spevnené plochy sú z betónových cestných panelov. Nakoľko nebol poskytnutý doklad o veku spevnenej plochy, rok začatia užívania stavby odhadujem na základe technického stavu od roku 1985. Životnosť spevnených plôch stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

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.h) Cestné panely hrúbky 150 mm - vrátane podklad. vrstiev

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $630/30,1260 = 20,91 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $1268 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy, parc.č.2868/23	1985	40	10	50	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1268 m ² ZP * 20,91 €/m ² ZP * 3,831 * 1,00	101 574,67
Technická hodnota	20,00 % z 101 574,67 €	20 314,93

2.1.7 Spevnené plochy, parc.č.2868/23

Spevnená plocha - chodník je vybudovaný po celej dĺžke multifunkčného ihriska o šírke 2,00 m z betónových dlaždíc kladených do piesku. Spevnená plocha je vybudovaná v areáli školy na Slovenskej ulici. Spevnené plochy boli vybudované v roku 2011. Životnosť spevnených plôch stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégoria: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Boď: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.d) Betónové dlaždice - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $220/30,1260 = 7,30 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $2,00 * 44,00 = 88 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy, parc.č.2868/23	2011	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	88 m ² ZP * 7,3 €/m ² ZP * 3,831 * 1,00	2 461,03
Technická hodnota	72,00 % z 2 461,03 €	1 771,94

2.1.8 Spevnené plochy, parc.č.2868/22

Spevnené plochy - parkovisko je vybudované vedľa školy v areáli na Slovenskej ulici. Spevnená plocha je s povrchovou úpravou z monolitického betónu do hrúbky 150 mm. Nakoľko nebol poskytnutý doklad o veku spevnenej plochy, rok začatia užívania stavby odhadujem na základe technického stavu od roku 1985. Životnosť spevnených plôch stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

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: $4,80 * 26,30 = 126,24 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy, parc.č.2868/22	1985	40	10	50	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$126,24 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,831 * 1,00$	5 295,70
Technická hodnota	20,00 % z 5 295,70 €	1 059,14

2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Oplotenie ihriska, parc.č.2868/23	33 214,64	17 713,37
Spevnené plochy č.1, parc.č.3018/2	49 345,48	20 725,10
Spevnené plochy č.2, parc.č.3018/2	1 116,69	469,01
Spevnené plochy č.3, parc.č.3018/2	8 050,10	2 898,04
Multifunkčné ihrisko, parc.č.2868/23	18 122,16	9 664,55
Spevnené plochy, parc.č.2868/23	101 574,67	20 314,93
Spevnené plochy, parc.č.2868/23	2 461,03	1 771,94
Spevnené plochy, parc.č.2868/22	5 295,70	1 059,14
Čelkom:	219 180,47	74 616,08

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Slovenská ulica Nové Zámky

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti :

Trh s nehnuteľnosťami - dopyt po podobných typoch nehnuteľností je v porovnaní s ponukou trhu je v rovnováhe.

Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce - ohodnocované nehnuteľnosti sú situované v intraviláne Mesta Nové Zámky v časti obce vhodnej k bývaniu situované na okraji obce.

Súčasný technický stav ohodnocovaných nehnuteľností - nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu.

Prevládajúca zástavba v okolí ohodnocovanej nehnuteľnosti - objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov.

Príslušenstvo nehnuteľnosti - bez dopadu na cenu nehnuteľnosti.

Typ nehnuteľnosti - veľmi priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom a dvorom.

Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti - dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 5 %.

Skladba obyvateľstva v mieste stavby - mesto Nové Zámky má 36 781 obyvateľov, priemerná hustota obyvateľov v okolí ohodnocovanej nehnuteľnosti.

Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám - orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná.

Konfigurácia terénu - územie je rovinné.

Prípravnosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby - elektrická prípojka, vodovodná prípojka, verejná kanalizácia, plynová prípojka, optický kábel.

Doprava v okolí nehnuteľnosti - je zabezpečená mestskou a miestnou autobusovou dopravou, železnicou a taxislužbou.

Občianska vybavenosť - v mieste sa nachádza okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby.

Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí - v okolí ohodnocovanej nehnuteľnosti sa nachádzajú prírodné lokality vo vzdialenosti nad 1 000 m.

Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby - je ovplyvnená bežným hlukom a prašnosťou od dopravy.

Možnosti zmeny v zástavbe - bez zmeny v zástavbe.

Možnosť ďalšieho rozšírenia - rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby.

Dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti - bežný prenájom.

Názor znalca - jedná sa o dobrú nehnuteľnosť.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Ohodnocované nehnuteľnosti tvoria doplnkový charakter areálu školy.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Na hodnotené nehnuteľnosti nie sú zriadené žiadne ťarchy.

V danej lokalite neboli zistené iné riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti.

3.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1. STAVBY NEBYTOVÉ

Všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

$$V\dot{S}H_s = TH \times k_{PD} \text{ [Eur]}$$

kde:

$V\dot{S}H_s$ – všeobecná hodnota stavby [Eur]

TH – technická hodnota stavby [Eur]

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvujúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-] podľa metodiky určenej ministerstvom

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s „metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na prejavovaný záujem o kúpu nehnuteľností podobného typu v meste Nové Zámky, na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých materiálov, technický stav nehnuteľnosti je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,40.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,400	13	5,20
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,400	30	12,00
	časť obce vhodná k bývaní situovaná na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti	II.	0,800	8	6,40
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	II.	0,800	7	5,60
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	I.	1,200	10	12,00
	veľmi priaznivý - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom a dvorom				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,200	9	10,80
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,800	6	4,80
	priemerná hustota obyvateľstva				

9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,400	5	2,00
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,200	6	7,20
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,800	7	5,60
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	II.	0,800	7	5,60
	železnica, autobus a miestna doprava				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	II.	0,800	10	8,00
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,220	8	1,76
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,800	9	7,20
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,400	8	3,20
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,220	7	1,54
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	III.	0,400	4	1,60
	bežný prenájom nehnuteľností				
19	Názor znalca	II.	0,800	20	16,00
	dobrá nehnuteľnosť				
Spolu				180	118,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 118,9 / 180$	0,661
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 50\,523,93 \text{ €} * 0,661$	33 396,32 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 ZUO- Slovenská ul. NZ

POPIS

Všeobecná hodnota pozemkov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí,²⁾ pozemky v zriadených záhradkových osadách,³⁾ pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu,⁴⁾ pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch^{4b)}

$$V\check{S}H_{POZ} = M \times V\check{S}H_{MJ} \text{ [EUR]}$$

kde:

M – výmera pozemku [m²]

V \check{S} H_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku [EUR/m²]

²⁾ Vyhl. Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č.79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon).

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

$$V\check{S}H_{MJ} = V H_{MJ} \times k_{PD} \text{ [EUR/m}^2\text{]}$$

kde:

V \check{S} H_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemkov [EUR/m²]

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky [EUR/m²]

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu [-]

$$k_{PD} = k_S \times k_V \times k_D \times k_F \times k_I \times k_Z \times k_R \text{ [-]}$$

2.1.1.1.1 ZASTAVANÉ ÚZEMIE OBCE

Novovytvorené pozemky parc.č. 2868/22 o výmere 4 921 m², parc.č. 2868/23 o výmere 5 005 m² sú odčlenené od pozemku parc.č. 2868/1 ktorý je evidovaný na liste vlastníctva č. 5674 k.ú. Nové Zámky a je vo vlastníctve Nitrianskeho samosprávneho kraja, Rázusova 2A, Nitra v správe Strednej odbornej školy hotelových služieb a obchodu, Zdravotnícka 3, Nové Zámky.

Na ohodnocovaných novovytvorených pozemkoch sú inžinierske stavby a to spevnené plochy a multifunkčné ihrisko.

V Meste Nové Zámky je výrazne zvýšený záujem o kúpu, čo sa prejavuje aj pri cenách pozemkov,

Koeficient všeobecnej situácie : interval od 1,00 do 1,30

Ohodnocované novovytvorené pozemky parc.č. 2868/22, 2868/23 sú situované v intraviláne mesta Nové Zámky v areáli Strednej odbornej školy hotelových služieb a obchodu, na Slovenskej ulici, Nové Zámky. Mesto Nové Zámky má 36 781 obyvateľov.

t.j. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, vo výpočte použité k_S = 1,20.

Koeficient intenzity využitia : interval od 1,00 do 1,05

Ohodnocované novovytvorené pozemky sú čiastočne zastavané inžinierskymi stavbami a to spevnenými plochami a multifunkčným ihriskom. Ohodnocované pozemky sú v správe Strednej odbornej školy hotelových služieb a obchodu, Zdravotnícka 3, Nové Zámky a sú súčasťou školského areálu na Slovenskej ulici.

t.j. nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením, vo výpočte použitý k_V = 1,00.

Koeficient dopravných vzťahov: interval 1,00

Doprava v okolí ohodnocovaných nehnuteľností je zabezpečená mestskou autobusovou dopravou, železnicou a taxislužbou. Prístup k ohodnocovaným pozemkom je z miestnej komunikácie na Slovenskej ulici Nové Zámky.

t.j. pozemky v mestách s možnosťou využitiaestskej hromadnej dopravy, vo výpočte použité k_D = 1,00.

Koeficient funkčného využitia územia : interval od 1,20 do 1,50

Ohodnocované pozemky sú situované v zastavanom území Mesta Nové Zámky funkčné využitie pozemku : územie občianskej vybavenosti v územnom obvode 18 – Mederská, funkčné využitie pozemku : 18-03 územie občianskej vybavenosti

t.j. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty), vo výpočte použitý k_F = 1,35.

Koeficient technickej infraštruktúry pozemku : interval od 1,30 do 1,50

V blízkosti ohodnocovaných nehnuteľností sú vybudované nasledovné inžinierske siete: elektrická prípojka, verejný rozvod vody, verejná kanalizácia, verejný plynovod.

t.j. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí), vo výpočte použitý $k_I = 1,40$.

Koeficient zvyšujúcich faktorov : interval od 1,01 do 3,00.

Povyšujúci faktor – pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote

t.j. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote, t.j. vo výpočte použitý $k_Z = 3,00$.

Koeficient redukujúcich faktorov : interval od 0,20 do 0,99

Redukujúce faktory – redukujúce faktory pri ohodnocovaní pozemkov sú nasledovné:

- výmera pozemkov
- druh možnej zástavby (viď. - občianska vybavenosť)

t.j. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.), vo výpočte použitý $k_R = 0,75$

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2868/22	zastavaná plocha a nádvorie	4921,00	1/1	4921,00
2868/23	zastavaná plocha a nádvorie	5005,00	1/1	5005,00
Spolu výmera				9 926,00

Obec:

Nové Zámky

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient situácie všeobecnej	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
k_V koeficient využitia intenzity	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 vzťahov dopravných	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient využitia územia funkčného	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20
k_I koeficient infraštruktúry pozemku technickej	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov повышующих	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov редукующих	1. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,75

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 3,00 * 0,75$	4,5360
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 4,5360$	45,18 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 2868/22	$4\,921,00 \text{ m}^2 * 45,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$	222 330,78
parcelsa č. 2868/23	$5\,005,00 \text{ m}^2 * 45,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$	226 125,90
Spolu		448 456,68

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Zdravotnícka ulica Nové Zámky**4.1 STAVBY****4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****4.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY**

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

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.	0,400	13	5,20
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,800	30	24,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	8	6,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	0,800	7	5,60
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom a dvorom	I.	1,200	10	12,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,200	9	10,80

	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,800	6	4,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,400	5	2,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,800	7	5,60
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,800	7	5,60
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,800	10	8,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,220	8	1,76
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,220	7	1,54
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,400	4	1,60
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	0,800	20	16,00
	Spolu			180	130,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 130,9 / 180$	0,727
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 24\,092,15 \text{ €} * 0,727$	17 514,99 €

4.2 POZEMKY

4.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.2.1.1 ZUO-Zdravotnícka Ul. NZ

POPIS

Novovytvorený pozemok parc.č. 3018/2 o výmere 11 595 m² je odčlenený od pozemku parc.č. 3018/1 ktorý je evidovaný na liste vlastníctva č. 5674 k.ú. Nové Zámky a je vo vlastníctve Nitrianskeho samosprávneho kraja, Rázusova 2A, Nitra v správe Strednej odbornej školy hotelových služieb a obchodu, Zdravotnícka 3, Nové Zámky.

Na ohodnocovanom novovytvorenom pozemku sú inžinierske stavby a to spevnené plochy a asfaltové ihrisko. V Meste Nové Zámky je výrazne zvýšený záujem o kúpu, čo sa prejavuje aj pri cenách pozemkov,

Koeficient všeobecnej situácie : interval od 1,00 do 1,30

Ohodnocovaný novovytvorený pozemok parc.č. 23018/2 je situovaný v intraviláne mesta Nové Zámky v areáli Strednej odbornej školy hotelových služieb a obchodu, na Zdravotníckej ulici, Nové Zámky. Mesto Nové Zámky má 36 781 obyvateľov.

t.j. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, vo výpočte použité $k_s = 1,20$.

Koeficient intenzity využitia : interval od 1,00 do 1,05

Ohodnocovaný novovytvorený pozemok je čiastočne zastavaný inžinierskymi stavbami a to spevnenými plochami a asfaltovým ihriskom. Ohodnocovaný pozemok je v správe Strednej odbornej školy hotelových služieb a obchodu, Zdravotnícka 3, Nové Zámky a je súčasťou školského areálu na Zdravotníckej ulici.

t.j. nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením, vo výpočte použitý $k_v = 1,00$.

Koeficient dopravných vzťahov: interval 1,00

Doprava v okolí ohodnocovaných nehnuteľností je zabezpečená mestskou autobusovou dopravou, železnicou a taxislužbou. Prístup k ohodnocovaným pozemkom je z miestnej komunikácie na Zdravotníckej ulici Nové Zámky.

t.j. pozemky v mestách s možnosťou využitiaestskej hromadnej dopravy, vo výpočte použité $k_D = 1,00$.

Koeficient funkčného využitia územia : interval od 1,20 do 1,50

Ohodnocovaný pozemok je situovaný v zastavanom území Mesta Nové Zámky funkčné využitie pozemku : územie občianskej vybavenosti v územnom obvode 18 – Mederská, funkčné využitie pozemku : 18-16 územie občianskej vybavenosti

t.j. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty), vo výpočte použitý $k_F = 1,35$.

Koeficient technickej infraštruktúry pozemku : interval od 1,30 do 1,50

V blízkosti ohodnocovaných nehnuteľností sú vybudované nasledovné inžinierske siete: elektrická prípojka, verejný rozvod vody, verejná kanalizácia, verejný plynovod.

t.j. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí), vo výpočte použitý $k_I = 1,40$.

Koeficient povyšujúcich faktorov : interval od 1,01 do 3,00.

Povyšujúci faktor – pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote

t.j. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote, t.j. vo výpočte použitý $k_Z = 3,00$.

Koeficient redukujúcich faktorov : interval od 0,20 do 0,99

Redukujúce faktory – redukujúce faktory pri ohodnocovaní pozemku sú nasledovné:

- výmera pozemkov
- druh nožnej zástavby (viď. - občianska vybavenosť)
- cez pozemok je vybudovaný zemný kanalizačný zberač

t.j. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh nožnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.), vo výpočte použitý $k_R = 0,70$

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3018/2	zastavaná plocha a nádvorie	11595,00	1/1	11595,00

Obec:

Nové Zámky

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50	1,20

koeficient situácie	všeobecnej	000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostne 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	
kv koeficient využitia	intenzity	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 vzťahov	dopravných	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient využitia územia	funkčného	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,35
k _I koeficient infraštruktúry pozemku	technickej	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k _Z koeficient faktorov	povyšujúcich	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k _R koeficient faktorov	redukujúcich	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,70

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,35 * 1,40 * 3,00 * 0,70$	4,7628
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 4,7628$	47,44 €/m ²

VYHODNOTENIE

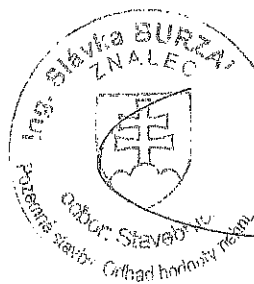
Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 3018/2	$11\,595,00 \text{ m}^2 * 47,44 \text{ €/m}^2 * 1/1$	550 066,80
Spolu		550 066,80

III. ZÁVER**REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Slovenská ulica Nové Zámky	
Oploenie ihriska, parc.č.2868/23	11 708,54
Multifunkčné ihrisko, parc.č.2868/23	6 388,27
Spevnené plochy, parc.č.2868/23	13 428,17
Spevnené plochy, parc.č.2868/23	1 171,25
Spevnené plochy, parc.č.2868/22	700,09
Pozemky	
ZUO- Slovenská ul. NZ - parc. č. 2868/22 (4 921 m ²)	222 330,78
ZUO- Slovenská ul. NZ - parc. č. 2868/23 (5 005 m ²)	226 125,90
Všeobecná hodnota položovou diferenciaciou za skupinu: Slovenská ulica Nové Zámky	481 853,00
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Zdravotnícka ulica Nové Zámky	
Spevnené plochy č.1, parc.č.3018/2	15 067,15
Spevnené plochy č.2, parc.č.3018/2	340,97
Spevnené plochy č.3, parc.č.3018/2	2 106,87
Pozemky	
ZUO-Zdravotnícka ul. NZ - parc. č. 3018/2 (11 595 m ²)	550 066,80
Všeobecná hodnota položovou diferenciaciou za skupinu: Zdravotnícka ulica Nové Zámky	567 581,79
Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny	1 049 434,79
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 050 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenmiliónpäťdesiat tisíc Eur	

V Dubnici nad Váhom, dňa 29.03.2025

Ing. Slávka Burzalová



IV. PRÍLOHY

Objednávka 18235/SL

Výpis z listu vlastníctva č. 5674 k.ú. Nové Zámky vydaný OÚ v Nových Zámkoch dňa 17.02.2025

Kópie z katastrálnej mapy k.ú. Nové Zámky vydané OÚ v Nových Zámkoch (2x)

Geometrický plán č. 47704993-18/2025 na oddelenie p.č. 3018/2, úradne overený dňa 7.03.2025

Geometrický plán č. 47704993-17/2025 na oddelenie p.č. 2868/22 a 2868/23, úradne overený dňa 10.03.2025

Územnoplánovacia informácia zo dňa 10.03.2025 vydaná Mestom Nové Zámky

Technická správa - viacúčelové ihrisko

Situácia - viacúčelové ihrisko

Zakreslenie skutkového stavu nehnuteľností - spevnených plôch a ihriska

Mapa širšieho okolia

Fotodokumentácia

Znalecká doložka

Objednávateľ:

Dodávateľ: 106819

Dátum objednávky : 20.02.2025

Nitriansky samosprávny kraj

Ing. Slávka Burzalová

Rázusova 2A

949 01 Nitra

IČO : 37861298

IČO : 910375

DIČ : 2021611999

DIČ :

Bnk.

Miesto dodania služby

Firma

Úrad Nitrianskeho samosprávneho kraja

Rázusova 2A

949 01 Nitra

Termín dodávky:

Vyslávil:

Platobné podmienky:

Projekt

Úhrada v mene:

Deň 31.03.2025

p. Veládlová

splatnosť 30 dní odo dňa
doručenia faktúry objednávateľovi

EUR

Kontakt.osoba: JUDr. Eva Kučerová-OMal

Tel.č.: 037/6925920

E-mail: eva.kucerova@unsk.sk

Pol. Čís.sí.	Názov služby	Množstvo	Jed.cena	Cena celkom
001	Znalecký posudok na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností – pozemkov vrátane stavieb nachádzajúcich sa na nich vo výlučnom vlastníctve Nitrianskeho samosprávneho kraja v k.ú. Nové Zámky, a to novovytvoreného pozemku registra C KN: # parc. č. 3018/2 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 11 595 m# oddeleného geometrickým plánom č. 18/2025 na oddelenie p. č. 3018/2, vyhotoveným spoločnosťou PER – FEKT land services, s.r.o., Komárňanská 10523/61A, 940 01 Nové Zámky, IČO: 47704993, úradne overeným Okresným úradom Nové Zámky, katastrálnym odborom dňa 7.3.2025 pod č. G1-273/25 z parcely registra C-KN č. 3018/1 - zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 17 696 m#, zapísanej na LV č. 5674 vedenom Okresným úradom Nové Zámky, katastrálnym odborom v Nových Zámkoch, obec Nové Zámky a novovytvorených pozemkov registra C KN: # - parc. č. 2868/22 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4921 m# - parc. č. 2868/23 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5005 m2 oddelených geometrickým plánom č. 17/2025 na oddelenie p. č. 2868/22 a 2868/23, vyhotoveným spoločnosťou PER – FEKT land services, s.r.o., Komárňanská 10523/61A, 940 01 Nové Zámky, IČO: 47704993, úradne overeným Okresným úradom Nové Zámky, katastrálnym odborom dňa 10.3.2025 pod č. G1-274/25 z parcely registra C-KN č. 2868/1 - zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 16 196 m#, zapísanej na LV č. 5674 vedenom Okresným úradom Nové Zámky, katastrálnym odborom v Nových Zámkoch, obec Nové Zámky	1 JV	650,00	650,00

Vystavil / Telefón / E-mail / Fax / Mobil

Dana Veládlová / / dana.veladlova@unsk.sk / /

Ing. Slávka Burzalová
Platnosť: 1/1
16.01.2025

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 404 Nové Zámky
 Obec : 503 011 NOVÉ ZÁMKY
 Katastrálne územie: 842 320 Nové Zámky

Dátum vyhotovenia: 17.02.2025
 Čas vyhotovenia : 11:51:51

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5674

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n	Umiest. pozemku	Právny vzťah
122	319	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	
2868/1	16196	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	
2868/2	3059	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	
2868/4	1148	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	
3017	1017	ostatná plocha	37		1	
3018/1	17696	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr.n.	Umiest. stavby
59	122	11	STAVBA		1
5279	3018/1	11	STAVBA		1
6102	2868/2 2868/4	11	škola s prístavbou telocvične		1

Stavba so s.č. 6102 leží na parcelách č. 2868/2 a 2868/4

Legenda:

Kód druhu stavby

11 - Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

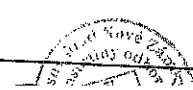
Kód umiestnenia stavby

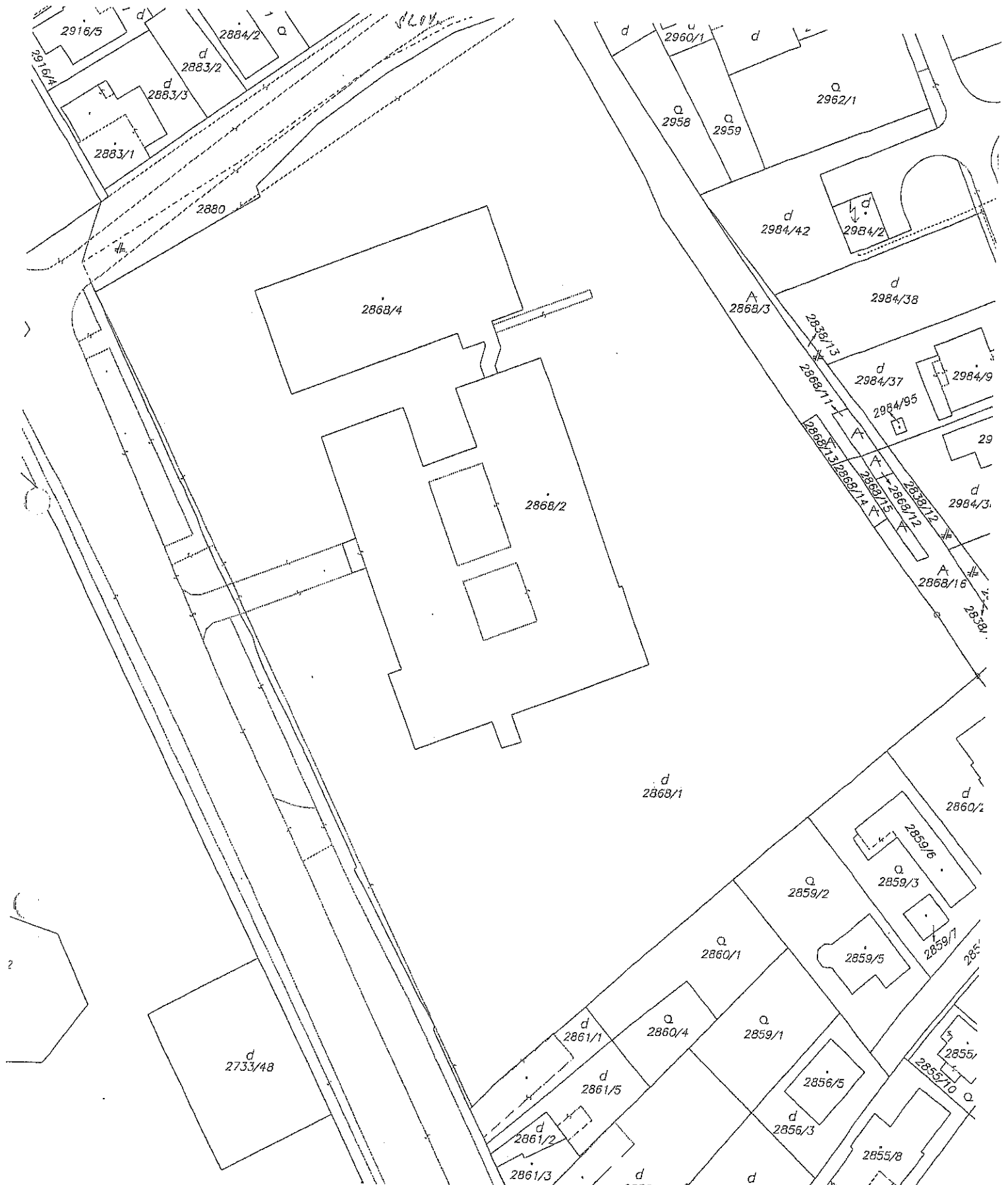
1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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



Okresný úrad Nové Zámky katastrálny odbor	Okres	Nové Zámky	Obec	NOVÉ ZÁMKY	Kat. územie	Nové Zámky
	Číslo zákazky	K1-813/2025	Vektorová mapa		Mierka	1 : 1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu: 3017, 3018/1					
Vyhotovil	Meno		Spoplatnené podľa zákona č. 145/1995 v znení neskorších predpisov			
Dňa	17.02.2025		Pečiatka a podpis <div style="text-align: right; margin-top: 10px;">  </div>			
			Melinda Malá			



Okresný úrad Nové Zámky katastrálny odbor	Okres Nové Zámky	Obec NOVÉ ZÁMKY	Kat. územie Nové Zámky
	Číslo zákazky K1-813/2025	Vektorová mapa	Mierka 1 : 1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu: 2868/1, 2868/2, 2868/4		
Vyhotovil		Spoplatnené podľa zákona č. 145/1995 v znení neskorších predpisov	
Dňa 17.02.2025	Meno Melinda Malá		
		Pečiatka a podpis	

Spoplatnené
podľa zákona č. 145/1995
v znení neskorších predpisov

Objednávateľ: Rend s.r.o., Nové Zámky, IČO 564 461 28, v zastúpení Mgr. Peter Vašek

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhotovitel PER - FEKT land services, s.r.o. Komárňanská 10523/61A 940 01 Nové Zámky IČO: 47704993		Kraj Nitriansky	Okres Nové Zámky	Obec Nové Zámky
		Kat. územie Nové Zámky	Číslo plánu 18/2025	Mapový list č. VKM
GEOMETRICKÝ PLÁN na oddelenie p. č. 3018/2				
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Agneša Jančová
Dňa: 18.02.2025	Meno: Ing. Zoltán Fekt	Dňa: 18.02.2025	Dňa: 7. 03. 2025 Číslo: G1- 273125	
Nové hranice boli v prírode označené drevenými kolíkmi, obrubníkom		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1996 Z.z. o geodézii a kartografii
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 8979				
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii				

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely		ha	m ²								ha	m ²		
LV	PK	KN													
<i>Stav právny je totožný s registrom CKN</i>															
5674		3018/1	1	7696	zast.pl.						3018/1		6101	zast.pl. 16 11	Doterajší
											3018/2	1	1595	zast.pl. 18	detto

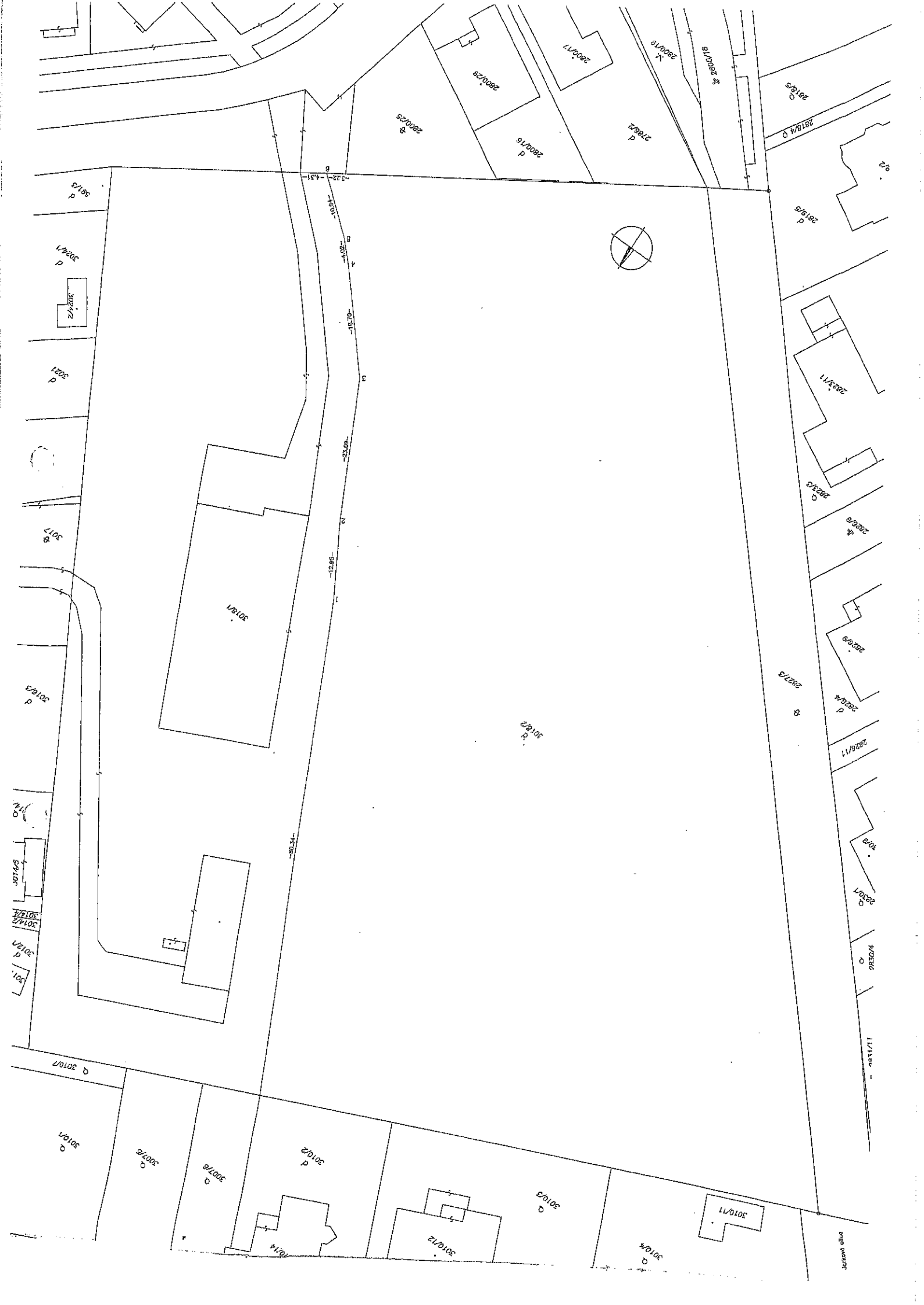
Spolu:

1 7696

1 7696

*Legenda: kód spôsobu využívania 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
18 - Pozemok, na ktorom je dvor*

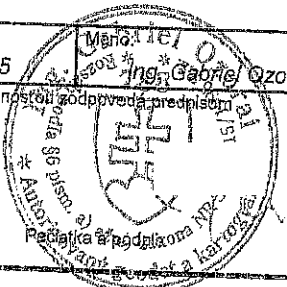

kód druhu stavby 11 - Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum



Spoplatnené
podľa zákona č. 145/1995
v znení neskorších predpisov

Objednávateľ: Rend s.r.o., IČO 564 461 28, v zastúpení Mgr. Peter Vašek

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhoviteľ PER - FEKT land services, s.r.o. Komárňanská 10523/61A 940 01 Nové Zámky IČO: 47704993		Kraj Nitriansky	Okres Nové Zámky	Obec Nové Zámky
		Kat. územie Nové Zámky	Číslo plánu 17/2025	Mapový list č. VKM
GEOMETRICKÝ PLÁN na oddelenie p. č. 2868/22 a 2868/23				
Vyhoviteľ		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Mária Laszabová
Dňa: 18.02.2025	Meno: Ing. Zoltán Fekť	Dňa: 18.02.2025	Dňa: 10-03-2025 Číslo: 274/25	
Nové hranice boli v prírode označené obrubníkmi, drevenými kolíkmi		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 8 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 8980				
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii				

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely		ha	m ²								ha	m ²		
LV	PK	KN													
<i>Stav právny je totožný s registrom C KN</i>															
5674		2868/1	1	6196	zast.pl.						2868/1	6270	zast.pl. 18		doterajší
											2868/22	4921	zast.pl. 18		detto
											2868/23	5005	zast.pl. 18		detto

Spoľu: 1 6196

1 6196

Legenda: kód spôsobu využívania 18 - Pozemok, na ktorom je dvor

