

Znalkyňa v odbore Stavebníctvo: odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností
Ing. arch. Iveta Horáková, bytom Palisády č. 42, 811 06 Bratislava
tel.: 0903246030, iveta.horakova@gmail.com

Zadávatel': PRO aukcie s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava, IČO: 46771778

Číslo spisu/objednávky: mailom

ZNALCKÝ POSUDOK

č. 73 / 2026

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty majetku za účelom speňaženia majetku v dobrovoľnej dražbe nehnuteľností evidovaných na LV č. 1441 k.ú. Gbelce, obec Gbelce, okres Nové Zámky

Počet strán (z toho príloh): 57 (16A₄)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania: stanoviť odhad všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. 665; budovu pre šport a rekreačné účely „viničný dom“ súp.č. 1032 a pozemkov parc.č. 1235 a 1236 v k.ú. Gbelce, obec Gbelce, okres Nové Zámky, podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

2. Účel znaleckého posudku: pre účel dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 30.06.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 01.06.2026

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom

- Objednávka znaleckého posudku z 20.05.2026
- kópia výpisu z listu vlastníctva č. 1441 zo dňa 01.06.2026 cez kataster portál
- kópia výpisu z listu vlastníctva č. 114 zo dňa 01.06.2026 cez kataster portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy cez ZBGIS
- Nájomná zmluva s Rímskokatolíckou cirkvou Farnosť Gbelce z 11.07.2018 + Dodatok č.1 z 11.07.2018
- Kúpna zmluva medzi Obcou Gbelce a PROFMAT, s.r.o. z 24.03.1993
- Znalecký posudok č. 67/93 vypracovaný Ing. Jozef Kádek
- Rozhodnutie o umiestnení prevádzky „v obj. starej školy“ pod č. 61/92 z 14.9.1992
- Vyjadrenie k funkčnému využitiu pozemkov z hľadiska ÚPD z 16.06.2026 pod č. OcUGbc-001/388/2026
- Ústne údaje zadávateľa o nehnuteľnosti

b) podklady získané znalcom

- Vlastné poznatky o podmienkach v mieste nehnuteľnosti
- fotodokumentáciu

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 382/2004 Z.z., o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška 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 (stavebný zákon)
- Zákon č. 25/2025 Z.z. stavebný zákon
- Zákon č. 46/2024 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony,
- Zákon č. 40/1964 – Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov

7. Definície dôležitých pojmov :

Podľa vyhl. MS č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, podľa prílohy 3, oceňovanie nehnuteľností je možné k výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pristúpiť spôsobmi (postupy výpočtu): porovnaním, kombinovanou metódou, výnosovou metódou (pozemky) a metódou polohovej diferenciácie - výber vhodnej metódy vyberie znalec.

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 opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane 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 k roku 1996. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2023. Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou alebo 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: sa použije len pri stavbách schopných 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 diferenciácie: jej princíp je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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 pre pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia,
- Metóda polohovej diferenciácie: je založená na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov.

8. Osobité požiadavky zadávateľa: nie sú známe

II. POSUDOK

1. Všeobecné údaje, ktoré obsahujú najmä:

a) výber použitej metódy:

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie podľa platnej vyhl. MS č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, príloha 3, programom HYPO verzia 24.10; použitie kombinovanej metódy je možné, keďže predmetné nehnuteľnosti predstavujú komerčné objekty schopné dosahovať primeraný výnos; nehnuteľnosti síce nie sú prenášané tretej osobe, ale sú prevádzkované vlastníkom. Obvyklé nájomné bolo stanovené odborným odhadom a orientačne overené porovnaním s verejne dostupnými ponukami prenájmu obdobných komerčných nehnuteľností v okrese Nové Zámky a priľahlých

okresoch. Porovnávací metóda nebola použitá ako základná metóda ocenenia z dôvodu nedostatku údajov o realizovaných prevodoch porovnateľných nehnuteľností.

Pri vypracovaní tohto znaleckého posudku sa vychádzalo iba z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku/znaleckého úkonu, môže byť vypracované doplnenie.

b) vlastnícke a evidenčné údaje: vlastníkom nehnuteľností evidovaných na LV č. 1441 k.ú. Gbelce PROFMAT, s r.o., Búcska cesta 665, 94243 Gbelce, IČO: 31425518, v celosti

Ťarchy: evidované na LV v prílohe posudku

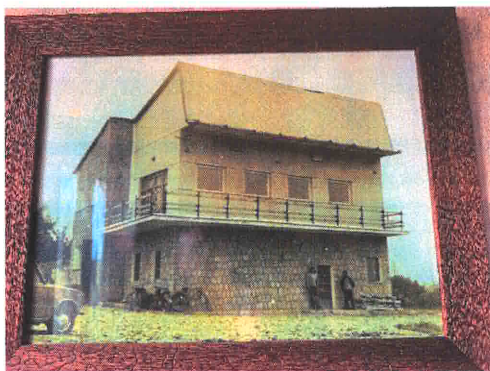
c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia: nehnuteľnosť bola znalcovi sprístupnená dňa 01.06.2026 so zástupcom vlastníka.

d) Technická dokumentácia: pri miestnej obhliadke bol porovnaný skutočný stav nehnuteľností so stavom vedeným v evidencii katastra a v predložennom pasporte v znaleckom posudku č. 63/93.

e) Údaje katastra nehnuteľností: porovnaním popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom bolo zistené, že nie sú v súlade. Stavba v katastri evidovaná ako rodinný dom, je avšak podľa skutočného spôsobu využitia viacúčelový komerčný objekt.

- časť rodinného domu súp.č. 665/1A, umiestnená na časti parc.č. 1236, je označená v kúpnej zmluve a v znaleckom posudku č.67/93 ako „stará škola“ a v súčasnosti slúži ako sklad a distribúcia produktov
- časť rodinného domu súp.č. 665/1A, umiestnená na časti parc.č. 1236, je označená v znaleckom posudku č.67/93 ako „obytná časť“ a v súčasnosti slúži ako sídlo firmy PROFMAT, s r.o.
- stavba rodinného domu súp.č. 665/1A je priradená na katastrálnej mape k objektu označeného v znaleckom posudku č.63/93 ako „sklad uhlia“
- na parc.č. 1235 a 1236 sú umiestnené dve stavby bez popisných a geodetických údajov
- viničný dom súp.č. 1032 svojou aktuálnou zastavanou plochou zasahuje aj do parc. č. 10512/64

Uvedené nezrovnalosti nemajú vplyv na určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, keďže ohodnotenie vychádza zo skutočného stavebno-technického stavu zisteného pri obhliadke.



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

poľa objednávky zo dňa 20.05.2026 sú predmetom ohodnotenia nehnuteľnosti:

- (rodinný) dom súp.č. 665, na parc.č. 1236 (stará škola s obytnou časťou + sklad uhlia)
- viničný dom súp.č. 1032 na parc.č. 10512/63 (budova pre šport a na rekreačné účely)
- parc.č. 1235 o výmere 5574 m² zast.pl.
- parc.č. 1236 o výmere 2485 m² zast.pl.

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: zastavaný pozemok parc.č. 10512/63 viničným domom súp.č. 1032 a stavby postavené na pozemku parc.č. 1235 k.ú. Gbelce

- h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov: pre posudzované územie Obec Gbelce má spoločný Územný plán obcí Bešeňov,

Branovo, Dubník, Gbelce, Jasová, Nová Vieska, Rúbaň, Strekov, Svätý Peter, Svodín a Šarkan, schválený uznesením č. 21/2009 zo dňa 22.04.2009 v znení neskorších zmien a doplnkov, sa pozemky nachádzajú v území s funkčným využitím územia pre bývanie v rodinných domoch, pričom parcely 1235 a 1236 sú zaradené do výrobného územia s funkciou poľnohospodárskej výroby, služieb a skladovania, tak ako je uvedené v stanovisku Obce Gbelce z 16.06.2026 pod č. OcUGbc-001/388/2026. [Územný plán obce Gbelce - Oficiálna stránka obce Gbelce](#)

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 rodinný dom súp.č. 665 k.ú. Gbelce – obytná časť

Všeobecný popis: posudzovaný objekt je podľa evidencie katastra vedený ako rodinný dom súp. č. 665. Pôvodne tvoril budovu starej školy s obytnou časťou a skladoh uhlia. V súčasnosti je využívaný ako viacúčelový komerčný objekt. Objekt pozostáva z dvoch nadzemných podlaží, v obytnej časti druhé nadzemné podlažie tvorí podkrovia, tvoriac viacero samostatných prevádzok (sídlo firmy, sklad, distribúcia, ubytovanie).

Budova je konštrukčne murovaná, strop je drevený trámový s podhľadom, podlažia sú prepojené terazzovým schodiskom, zastrešenie je krytinou z pálenej jednodrážkovej škridle, omietky sú vápenocementové, hladké, s lokálnym poškodením, podlahy sú prevažne cementový poter, v soc. zariadení keramické, okná sú drevené zdvojené, v obytnej časti plastové s izolačným dvojsklom, vstupné dvere rámové, vnútorné dvere hladké v oceľových zárubniach. Vykurovanie je centrálné z plynového turbokotla. Teplá voda je zabezpečená z el. zásobníkmi vody, v soc. zariadení je keramická sanita bežného štandardu, WC so spodnou nádržkou, el. inštalácia je svetelná a motorická s poistkovými automatmi po rekonštrukcii. Objekt je pripojený na areálové siete: voda, nn a plyn. Objekt ešte nie je napojený na verejnú kanalizáciu; splaškové vody sú odvádzané do žumpy.

Časť objektu bola v roku 1994 zrekonštruovaná s výmenou prvkov krátkodobej životnosti (fasáda, okná, podlahy, oplechovanie, bleskozvod, kuchyňa, nové soc. zariadenie, úprava okolia). Objekt je dlhodobo intenzívne užívaný ako sídlo firmy a pravidelne udržiavaný, čím sa znížilo jeho opotrebenie.

Dispozičné riešenie budovy: v 1.NP je hlavný vstup, 2x kancelária, denná miestnosť s kuchynským kútom, soc. zariadenia pre mužov a ženy, na poschodí sa nachádzajú kancelária a reprezentačná miestnosť so soc. zázemím.

Zaradenie objektu podľa JKSO vychádza z právneho stavu evidovaného v katastri nehnuteľností, hoci jeho skutočné funkčné využitie je komerčné.

Vek: je stanovený k roku 1937 s prestavbou v roku 1993. Základná životnosť bola stanovená na 100 rokov. Opotrebenie je počítané lineárnou metódou.





V nižšie uvedených výpočtových tabuľkách sa uvažuje prevažujúce, alebo najbližšie podobné prvky vyhotovenia najmä z hľadiska materiálov, funkčnosti alebo obstarávacej ceny:

2.1.1 rodinný dom súp.č. 665 k.ú. Gbelce, časť obytná (sídlo firmy)

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1937	17,68	17,68	120/17,68=6,787
1. NP	1937	9,8*11,6+3,35*3,60	125,74	120/125,74=0,954
1. Podkrovie	1937	4,4*4,4- (0,3*3,6)+0,5*1,05+5,2*4,1+0,95*2,35+2,8*1,3	46	120/46=2,609

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.1.b v priemernej hĺbke 2 m a viac bez zvislej izolácie	780
4	Murivo	
	4.3 z monolitického betónu	1250
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.2.a s viditeľnými trámami železobetónové	920
15	Obklady fasád	
	15.4.c obklady remienkové a z kamenných dosiek do 1/3	150
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.6 cementový poter	180
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
	Spolu	4550

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0
--	--------------	----------

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	670

12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	165
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
20	Okenice a vonkajšie rolety	
	20.2 plastové	105
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.6 kamenné dlažby	420
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	7055

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.6 bm)	143
37	Vnútorne vybavenie	
	37.5 umývadlo (2 ks)	20
38	Vodovodné batérie	
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
	38.4 ostatné (2 ks)	30
39	Záchod	

	39.2 splachovací s umývadlom (2 ks)	70
40	Vnútorne obklady	
	40.6 WC min. do výšky 1 m (2 ks)	60
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1053

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.2 sadrové, striekané (hrubozrnné)	625
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	50
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlasy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	2550

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
37	Vnútorne vybavenie	
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65
	37.5 umývadlo (2 ks)	20
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70

	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
	38.4 ostatné (1 ks)	15
39	Záchod	
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35
40	Vnútorné obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	Spolu	520

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

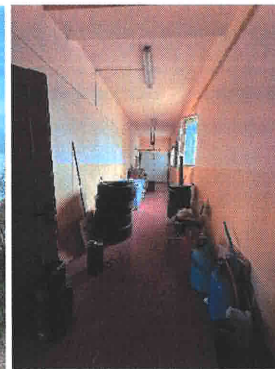
Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1937	89	31	120	74,17	25,83
1. NP	1937	89	31	120	74,17	25,83
1. Podkrovie	1937	89	31	120	74,17	25,83

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1937		
Východisková hodnota	151,03 €/m ² *17,68 m ² *4,142*0,95	10 507,01
Technická hodnota	25,83% z 10 507,01	2 713,96
1. NP z roku 1937		
Východisková hodnota	267,53 €/m ² *125,74 m ² *4,142*0,95	132 366,98
Technická hodnota	25,83% z 132 366,98	34 190,39
1. Podkrovie z roku 1937		
Východisková hodnota	129,68 €/m ² *46,00 m ² *4,142*0,95	23 472,78
Technická hodnota	25,83% z 23 472,78	6 063,02

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	10 507,01	2 713,96
1. nadzemné podlažie	132 366,98	34 190,39
1. podkrovné podlažie	23 472,78	6 063,02
Spolu	166 346,77	42 967,37

2.1.2 rodinný dom súp.č. 665 k.ú. Gbelce, časť stará škola (sklady)



V nižšie uvedených výpočtových tabuľkách sa uvažuje prevažujúce, alebo najbližšie podobné (z hľadiska materiálov, funkčnosti alebo obstarávacej ceny) vyhotovenie (podľa štandardu súčasných stavieb).

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1937	9,8*11,6+3,35*3,60	125,74	120/125,74=0,954
2. NP	1937	9,8*11,6+3,35*3,60	125,74	120/125,74=0,954

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	220
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380

21	Kovové mreže (na prevládajúcom počte okien v podlaží)	
	- vyskytujúca sa položka	75
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	4395

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové	
	32.2 s automatickým ovládaním bez ohľadu na materiál (2 ks)	640
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
37	Vnútorne vybavenie	
	37.5 umývadlo (2 ks)	20
38	Vodovodné batérie	
	38.4 ostatné (2 ks)	30
39	Záchod	
	39.2 splachovací s umývadlom (2 ks)	70
40	Vnútorne obklady	
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
45	Elektrický rozvádzač	
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
	Spolu	1010

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
12	Klapiarske konštrukcie strechy	

	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	220
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
21	Kovové mreže (na prevládajúcom počte okien v podlaží)	
	- vyskytujúca sa položka	75
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	5495

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové	
	32.2 s automatickým ovládaním bez ohľadu na materiál (2 ks)	640
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
37	Vnútorne vybavenie	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.4 ostatné (1 ks)	15
39	Záchod	
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35
40	Vnútorne obklady	
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
45	Elektrický rozvádzač	
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
	Spolu	950

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 4,142$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4395 + 1010 * 0,954)/30,1260$	177,87

2. NP	$(5495 + 950 * 0,954)/30,1260$	212,48
-------	--------------------------------	--------

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1937	89	31	120	74,17	25,83
2. NP	1937	89	31	120	74,17	25,83

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1937		
Východisková hodnota	$177,87 \text{ €/m}^2 * 125,74 \text{ m}^2 * 4,142 * 0,95$	88 005,51
Technická hodnota	25,83% z 88 005,51	22 731,82
2. NP z roku 1937		
Východisková hodnota	$212,48 \text{ €/m}^2 * 125,74 \text{ m}^2 * 4,142 * 0,95$	105 129,65
Technická hodnota	25,83% z 105 129,65	27 154,99

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	88 005,51	22 731,82
2. nadzemné podlažie	105 129,65	27 154,99
Spolu	193 135,16	49 886,81

2.2 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)**2.2.1 budova pre šport a na rekreačné účely súp.č. 1032 k.ú. Gbelce, viničný dom**

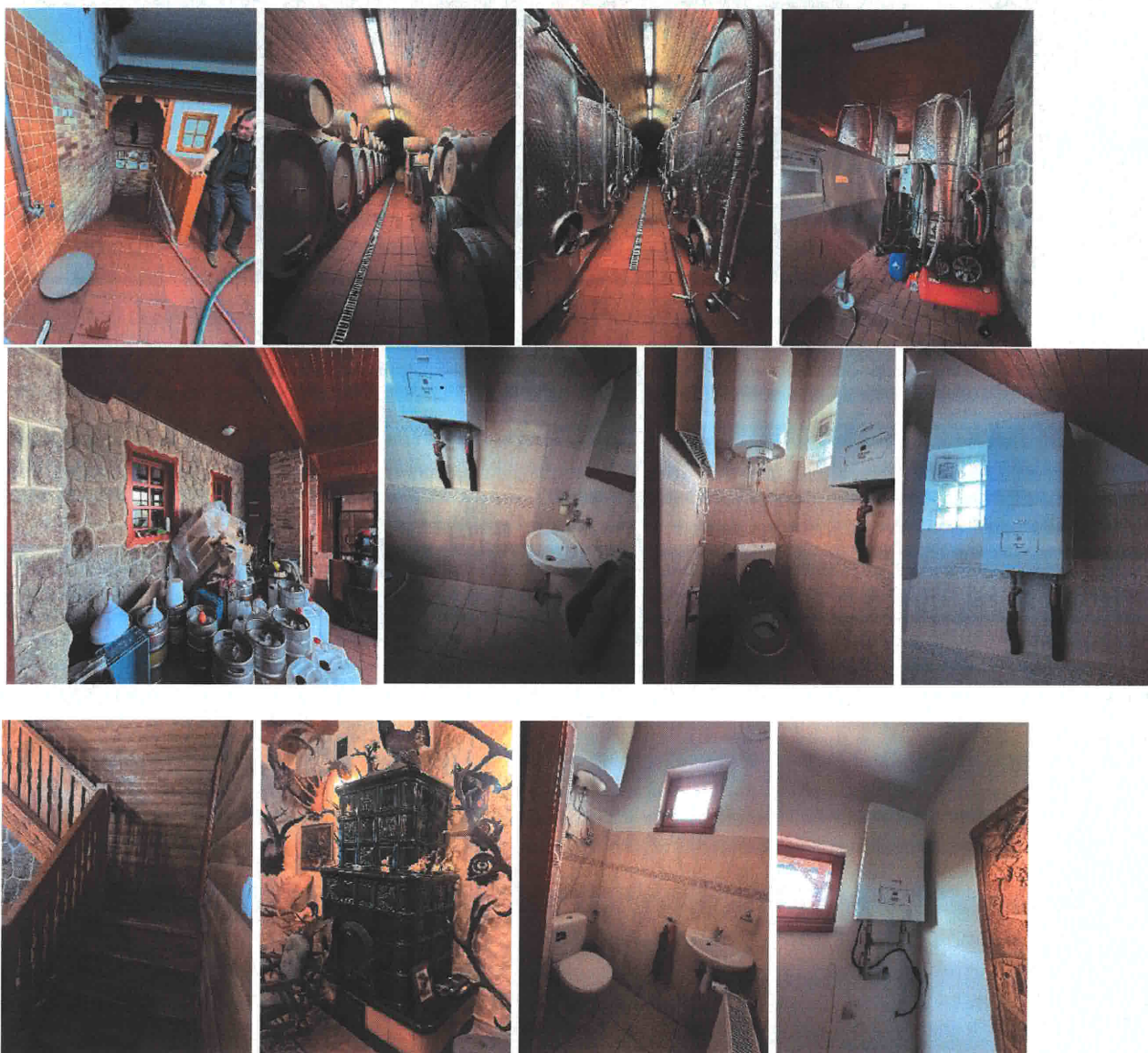
Všeobecný popis: posudzovaný samostatne stojaci objekt viničného domu postavený na parc. č. 10512/63 s príslušenstvom v k.ú. Gbelce je podľa právneho stavu evidovaného na LV budovou pre šport a na rekreačné účely so súp.č. 1032. Objekt pozostáva z dvoch nadzemných podlaží a jedného podzemného podlažia, tvoriac viacero samostatných prevádzok (uskladnenie vína, spracovanie hrozna, sklady, distribúcia, vinotéka, konzumácia vína).

Pôvodná budova evidovaná na LV č. 1441 je z roku 1974, suterén z murovaných klenieb, 1.NP z kameňa, podlažie je murované čiastočne z kameňa čiastočne z klasických materiálov, strop je drevený trámový, niekde s podhlľadom, podlažia sú prepojené zalomeným jednoramenným schodiskom na 1.NP dreveným, zastrešenie je krytinou z ťažkej betónovej škridle, omietky sú prevažne štukolustro, podlahy sú prevažne dlažba, v soc. zariadení keramická sanita, pákové batérie a obklad vyššieho štandardu, okná sú drevené s izolačným dvojsklom, vstupné dvere nové rámové, vnútorné dvere rámové v obložkových zárubniach nové. Vykurovanie je centrálné z plynového turbokotla. Teplá voda je zabezpečená z el. zásobníkmi vody, WC so spodnou nádržkou, el. inštalácia je svetelná a motorická s poistkovými automatmi po rekonštrukcii. Objekt je pripojený na sieť: vodovod, elektrickú energiu a kanalizáciu. Podľa dostupných podkladov a fotografie pôvodného stavu bola budova postavená v roku 1974 a v roku 2011 prestavaná a pristavaná s novým prekrytím, s výmenou prvkov krátkodobej a dlhodobej životnosti (okná, podlahy, oplechovanie, bleskozvod, kuchyňa, nové soc. zariadenie, a pod.). Objekt je dlhodobo intenzívne užívaný ako spracovanie viniča a úschova v tankoch- sudoch v pivnici s pravidelnou údržbou, čím sa znížilo jeho opotrebenie.

Dispozičné riešenie budovy: v 1.PP – vinný sklep, 1.NP je hlavný vstup, schodisko, prijímacia miestnosť fľaškovňa, soc. zariadenie, na poschodí sa nachádzajú reprezentačné priestory, soc. zariadenie, kuchyňa.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu bol stanovený analytickou metódou s predpokladom základnej životnosti 100 rokov a za predpokladu jej základnej dlhodobej údržby.

Vek: je stanovený k roku 1974. Základná životnosť bola stanovená na 100 rokov. Opotrebenie je počítané analytickou metódou.





V nižšie uvedených výpočtových tabuľkách sa uvažuje prevažujúce, alebo najbližšie podobné (z hľadiska materiálov, funkčnosti alebo obstarávacej ceny) vyhotovenie (podľa štandardu súčasných stavieb).

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 84 budovy pre skladovanie a úpravu vína

KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
356*0,25	89,00
Spodná stavba	
356*3,6	1 281,60
Vrchná stavba	
121*2,9	350,90
121*2,7	326,70
Zastrešenie	
124*2,4	297,60
Obstavaný priestor stavby celkom	2 345,80

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,055 / 30,1260 = 68,21 \text{ €/m}^3$

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 [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
----------	-------	------------	---------	-------	-------------------	-------

Podzemné	1	356	356	3,6	3,6
Nadzemné	1	121	121	Repr. 2,9	2,9
Nadzemné	2	121	121	Repr. 2,7	2,7

Priemerná zastavaná plocha: $(121 + 121) / 2 = 121,00 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(356 * 3,6 + 121 * 2,9 + 121 * 2,7) / (356 + 121 + 121) = 3,28 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 121) = 1,1183$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,28) = 0,9402$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. k_{si}	Úprava podielu $c_{pi} * k_{si}$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	1,00	13,00	11,30
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	26,07
3	Stropy	14,00	1,00	14,00	12,17
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	6,09
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	2,61
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,87
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,48
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,61
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	1,00	2,00	1,74
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,74
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	2,61
13	Okná	3,00	1,00	3,00	2,61
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,61
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,22
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,87
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	4,35
Ďalšie konštrukcie					
26	keramické obklady	-	-	2,00	1,74
27	vykurovanie	-	-	3,00	2,61
28	vnútorný vodovod	-	-	1,00	0,87
29	vnútorná kanalizácia	-	-	1,00	0,87
30	ohrev teplej vody	-	-	1,00	0,87
31	vybavenie kuchyne	-	-	5,00	4,35
32	hygienické zariadenie	-	-	2,00	1,74

	Spolu	100,00		115,00	100,00
Koeficient vplyvu vybavenosti:		$k_V = 115,00 / 100 = 1,1500$			
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:		$k_{CU} = 4,142$			
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:		$k_M = 0,95$			
Východisková hodnota na MJ:		$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$			
		$VH = 68,21 \text{ €/m}^3 * 4,142 * 1,1500 * 1,1183 * 0,9402 * 0,939 * 0,95$			
		$VH = 304,7360 \text{ €/m}^3$			

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	11,30	1974	175	52	3,36
2	Zvislé konštrukcie	26,07	1974	140	52	9,68
3	Stropy	12,17	1974	140	52	4,52
4	Zastrešenie bez krytiny	6,09	2011	110	15	0,83
5	Krytina strechy	2,61	2011	60	15	0,65
6	Klmpiarske konštrukcie	0,87	2011	55	15	0,24
7	Úpravy vnútorných povrchov	3,48	2011	65	15	0,80
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,61	2011	45	15	0,87
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	2011	0	0	0,00
10	Schody	1,74	2011	140	15	0,19
11	Dvere	1,74	2011	65	15	0,40
12	Vráta	2,61	2011	40	15	0,98
13	Okná	2,61	2011	65	15	0,60
14	Povrchy podláh	2,61	2011	48	15	0,82
15	Vykurovanie	0,00	2011	0	0	0,00
16	Elektroinštalácia	5,22	2011	40	15	1,96
17	Bleskozvod	0,87	2011	40	15	0,33
18	Vnútorný vodovod	0,00	2011	0	0	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	2011	0	0	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	2011	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	2011	0	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	2011	0	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	2011	0	0	0,00
24	Výťahy	0,00	1974	0	0	0,00
25	Ostatné	4,35	2011	40	15	1,63
26	keramické obklady	1,74	2011	40	15	0,65
27	vykurovanie	2,61	2011	30	15	1,31
28	vnútorný vodovod	0,87	2011	60	15	0,22
29	vnútorná kanalizácia	0,87	2011	60	15	0,22
30	ohrev teplej vody	0,87	2011	30	15	0,44
31	vybavenie kuchyne	4,35	2011	30	15	2,18
32	hygienické zariadenie	1,74	2011	30	15	0,87
	Opotrebenie					33,75%
	Technický stav					66,25%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$304,7360 \text{ €/m}^3 * 2345,80 \text{ m}^3$	714 849,71
Technická hodnota	66,25 % z 714 849,71 €	473 587,93

2.3 PRÍSLUŠENSTVO**2.3.1 sklad uhlia****ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
 KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
 KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	k _{ZP}
1. NP	1937	8,65*11,00	95,15	18/95,15=0,189

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhľadom	360
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	14.7 vodorovná izolácia	50
18	Elektroinštalácia	

	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	Spolu	4520

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
	Spolu	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4520 + 295 * 0,189) / 30,1260$	151,89

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1937	89	11	100	89,00	11,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$151,89 \text{ €/m}^2 * 95,15 \text{ m}^2 * 4,142 * 0,95$	56 868,49
Technická hodnota	11,00% z 56 868,49	6 255,53

2.3.2 oplotenie uličné



ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	73,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	murovaná z tehly alebo tvárnic	73,00m	1270	42,16 €/m
	Spolu:			65,40 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	116,80m ²	380	12,61 €/m

4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: 73 m
 Pohľadová plocha výplne: $73 \cdot 1,6 = 116,80 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
oplotenie uličné	1993	33	7	40	82,50	17,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(73,00 \text{ m} \cdot 65,40 \text{ €/m} + 116,80 \text{ m}^2 \cdot 12,61 \text{ €/m}^2 + 2 \text{ ks} \cdot 249,12 \text{ €/ks}) \cdot 4,142 \cdot 0,95$	26 542,03
Technická hodnota	17,50 % z 26 542,03 €	4 644,86

2.3.3 kopaná**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody
 KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
 Hĺbka: 8 m
 Priemer: 1200 mm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
kopaná	1937	89	11	100	89,00	11,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} \cdot 5 \text{ m} + 149,21 \text{ €/m} \cdot 3 \text{ m}) \cdot 4,142 \cdot 0,95$	3 364,65
Technická hodnota	11,00 % z 3 364,65 €	370,11

2.3.4 vodovodná prípojka - viničný dom**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
 Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
 Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtávacieho pásu
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 230 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vodovodná prípojka - viničný dom	1974	52	8	60	86,67	13,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$230 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 4,142 * 0,95$	53 478,05
Technická hodnota	$13,33 \% \text{ z } 53 478,05 \text{ €}$	7 128,62

2.3.5 vodomerná šachta

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod

Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)

Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)

Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$

Počet merných jednotiek: $1,5 * 2,0 * 1,8 = 5,4 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vodomerná šachta	1974	52	48	100	52,00	48,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,4 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,142 * 0,95$	5 402,85
Technická hodnota	$48,00 \% \text{ z } 5 402,85 \text{ €}$	2 593,37

2.3.6 žumpa

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia

Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)

Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$

Počet merných jednotiek: $15 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
žumpa	1974	52	48	100	52,00	48,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,142 * 0,95$	6 367,46
Technická hodnota	48,00 % z 6 367,46 €	3 056,38

2.3.7 nn prípojka - viničný dom**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
 Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
 Bod: 7.1. NN prípojky
 Položka: 7.1.x) kábelová prípojka zemná Cu 4*35 mm*mm
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $610/30,1260 = 20,25 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 12,15 €/bm
 Počet merných jednotiek: 25 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
nn prípojka - viničný dom	2011	15	45	60	25,00	75,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$25 \text{ bm} * (20,25 \text{ €/bm} + 0 * 12,15 \text{ €/bm}) * 4,142 * 0,95$	1 992,04
Technická hodnota	75,00 % z 1 992,04 €	1 494,03

2.3.8 vodovodná prípojka - škola**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.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 40 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vodovodná prípojka - škola	1994	32	28	60	53,33	46,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
-------	---------	-------------

Východisková hodnota	40 bm * 41,49 €/bm * 4,142 * 0,95	6 530,36
Technická hodnota	46,67 % z 6 530,36 €	3 047,72

2.3.9 vodomerná šachta – škola

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: $1,2 * 1,5 * 1,8 = 3,24 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vodomerná šachta - škola	1994	32	68	100	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,24 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,142 * 0,95$	3 241,71
Technická hodnota	68,00 % z 3 241,71 €	2 204,36

2.3.10 prípojka plynu

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 40 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka plynu	1994	32	28	60	53,33	46,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$40 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 4,142 * 0,95$	2 220,86
Technická hodnota	46,67 % z 2 220,86 €	1 036,48

2.3.11 nn prípojka - škola

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
 Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
 Bod: 7.1. NN prípojky
 Položka: 7.1.x) káblová prípojka zemná Cu 4*35 mm*mm
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $610/30,1260 = 20,25 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 12,15 €/bm
 Počet merných jednotiek: 50 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
nn prípojka - škola	1992	34	26	60	56,67	43,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$50 \text{ bm} * (20,25 \text{ €/bm} + 0 * 12,15 \text{ €/bm}) * 4,142 * 0,95$	3 984,09
Technická hodnota	$43,33 \% \text{ z } 3 984,09 \text{ €}$	1 726,31

2.3.12 žumpa - škola**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: 15 m³ OP
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
žumpa - škola	1993	33	67	100	33,00	67,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,142 * 0,95$	6 367,46
Technická hodnota	$67,00 \% \text{ z } 6 367,46 \text{ €}$	4 266,20

2.3.13 spevnené plochy



ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.c) Do hrúbky 250 mm
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $430/30,1260 = 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $653 + 1641 = 2294 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,142$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnené plochy	1993	33	17	50	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2294 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,142 * 0,95$	128 810,45
Technická hodnota	$34,00 \% \text{ z } 128 810,45 \text{ €}$	43 795,55

2.3.14 spevnené plochy - zámková dlažba



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.f) Zámoková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek: $227 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,142$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnené plochy - zámková dlažba	1993	33	7	40	82,50	17,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$227 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,142 * 0,95$	13 049,98
Technická hodnota	$17,50 \% \text{ z } 13 049,98 \text{ €}$	2 283,75

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
rodinný dom (obytná časť_ sídlo firmy)	166 346,77	42 967,37
rodinný dom (škola)	193 135,16	49 886,81
vinný dom	714 849,71	473 587,93
sklad uhlia	56 868,49	6 255,53
oplotenie uličné	26 542,03	4 644,86
kopaná	3 364,65	370,11
vodovodná prípojka - viničný dom	53 478,05	7 128,62
vodomerná šachta	5 402,85	2 593,37
žumpa	6 367,46	3 056,38
nn prípojka - viničný dom	1 992,04	1 494,03
vodovodná prípojka - škola	6 530,36	3 047,72
vodomerná šachta - škola	3 241,71	2 204,36
prípojka plynu	2 220,86	1 036,48
nn prípojka - škola	3 984,09	1 726,31
žumpa - škola	6 367,46	4 266,20
spevnené plochy	128 810,45	43 795,55
spevnené plochy - zámková dlažba	13 049,98	2 283,75
Celkom:	1 392 552,12	650 345,38

STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a. Analýza polohy nehnuteľností: posudzovaný objekt v súčasnosti sídlo firmy so sklodom súp. č. 665 v katastrálnom území Gbelce sa nachádza 30 km od okresného mesta Nové Zámky a 15 km od mesta Štúrovo, na hraniciach s Maďarskom. Areál starej školy je rozsiahlejší, posudzovaná nehnuteľnosť svojím stavebnotechnickým prevedením je úzko usposobená na účel využitia, na účel ako výroby a skladový areál s odstavňou plochou, v intraviláne obce Gbelce s malou vzdialenosťou do centra (OC Coop jednota alebo kostol). Trh s porovnateľnými nehnuteľnosťami je veľmi obmedzený, keďže ide o špecifický komerčný objekt viazaný na miestnu infraštruktúru (vinohrady).

b. Analýza využitia nehnuteľností: bude naďalej taká na akú je objekt stavebnotechnicky usposobený alebo v súlade s územným plánom.

c. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: zistené riziká sú uvedené na LV, iné využitie ako je v súčasnosti sa nepredpokladá.

Pre vinný dom je riziko užívania domu bez uzatvorenia nájomnej zmluvy na pozemok pod stavbou vedenou na LV a súčasne pod stavbou prístavby k viničnému domu.



Areál „starej školy“



Areál viničného domu

Zdroj: ZBGIS – informatívna kópia katastrálnej mapy.

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Platný vykonávací predpis č. 492/2004 Z.z. nezáväzuje znalca k žiadnym limitným vymedzeniam stanovenia **priemerného** koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje vplyv polohy k ostatným faktorom vplývajúcich na všeobecnú hodnotu **v mieste a čase**. Výber jednotlivých koeficientov koreluje s časťou *Všeobecný popis a Analýza polohy nehnuteľnosti*.

Na základe posúdenia trhu s nehnuteľnosťami a kúpnej sily obyvateľstva, polohy nehnuteľnosti a vzťahu k centru, súčasného technického stavu nehnuteľnosti, prevládajúcej zástavby v okolí nehnuteľnosti, príslušenstva nehnuteľnosti, typu nehnuteľnosti, pracovných možností obyvateľstva, skladby obyvateľstva v mieste stavby, orientácie, konfigurácie terénu, pripravenosti inžinierskych sietí, dopravy a občianskej vybavenosti v okolí, kvality životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby, územného plánu a rozvoja obce a na základe vlastného názoru znalca, bol stanovený koeficient polohovej diferenciacie s predpokladom, že zodpovedá predajnosti porovnateľnej nehnuteľnosti v posudzovanej lokalite a v danom čase, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci koná s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700)	1,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)	0,035

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} * v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,193	13	2,51
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	I.	1,050	30	31,50
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	IV.	0,193	8	1,54
	nehuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	II.	0,700	7	4,90
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	II.	0,700	6	4,20
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,350	10	3,50
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,700	9	6,30
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	1,050	6	6,30
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,350	5	1,75
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,050	6	6,30
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,350	7	2,45
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,193	7	1,35
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,193	10	1,93
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	V.	0,035	8	0,28
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,700	9	6,30
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				

16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,350	8	2,80
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,193	7	1,35
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	IV.	0,193	4	0,77
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom				
19	Názor znalca	III.	0,350	20	7,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	93,04

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 93,04 / 180$	0,517
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 162\,485,05 \text{ €} * 0,517$	84 004,77 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA**3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA**

Pri ohodnocovaní nehnuteľností bola použitá aj kombinovaná metóda výpočtu všeobecnej hodnoty areálu ako celku. Výška obvyklého nájomného bola overená porovnaním s ponukami prenájmu skladových, administratívnych a výrobných priestorov v okrese Nové Zámky a priľahlých okresoch. Vzhľadom na polohu obce Gbelce mimo hlavných dopravných koridorov bola použitá dolná hranica zisteného rozpätia nájomného. Pri určení výšky nájomného bola zohľadnená poloha, technický stav, funkčné využitie a reálny výnosový potenciál nehnuteľností. Miera rizika bola stanovená na úrovni 4,50 %. Výška nájomného bola orientačne overená porovnaním s aktuálnymi ponukami obdobných nehnuteľností na trhu.

Prevádzkové náklady boli stanovené odborným odhadom percentuálnym podielom z hrubého výnosu, pričom zahŕňajú náklady na správu, poistenie, bežnú údržbu a tvorbu primeranej rezervy na opravy potrebné na stanovenie čistého odčerpateľného zdroja. Zostatková hodnota nehnuteľnosť

Výnosová hodnota bola vypočítaná kapitalizáciou čistého odčerpateľného zdroja počas časovo obmedzeného obdobia 20 rokov. Doba kapitalizácie bola zvolená s prihliadnutím na charakter oceňovaných stavieb, ich stavebnotechnický stav, rozsah vykonaných rekonštrukcií, predpokladanú zostávajúcu ekonomickú životnosť a predpoklad stability ich budúceho ekonomického využívania. Pri výpočte bola použitá základná úroková sadzba ECB platná ku dňu ocenenia vo výške 2,40 %, sadzba dane z príjmov právnických osôb 21 % a predpokladaná strata z nájmu vo výške 1 %.

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
sklad (stará škola)	$264 * 0,9$	237,60	m ²	5,00	1 188,00
sídlo firmy (obytná časť)	$(126+46) * 0,85$	146,20	m ²	10,00	1 462,00
Hrubý výnos spolu:					2 650,00

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	5% z 2 650,00	132,50

Hrubý výnos stavby: 2 650,00 - 132,50 = **2 517,50 €/rok**

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		

daň z nehnuteľností	5,00 % z 2 517,50	125,88
prevádzkové	15,00 % z 2 517,50	377,63
Náklady spolu:		503,51

Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	1% z 2 517,50	25,18

Disponibilný výnos

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
2 517,50	503,51	25,18	1 988,81

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba kapitalizácie:

Neobmedzená

Základná úroková sadzba ECB:

 $i = 2,40 \text{ %/rok}$

Miera rizika:

 $r = 4,50 \text{ %/rok}$

Zaťaženie daňou z príjmu:

 $d = 1,83 \text{ %/rok}$

Úroková miera:

 $u = 2,40 + 4,50 + 1,83 = 8,73 \text{ %/rok}$

Kapitalizačný úrokomer:

 $k = 8,73 / 100 = 0,0873$

Výnosová hodnota

 $HV = (OZ / k) = 1\,988,81 / 0,0873 = 22\,781,33 \text{ €}$ **3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY**

Technická hodnota stavieb (TH): 285 864,45 €

Výnosová hodnota (HV): 22 781,33 €

Určenie váh podľa ÚSI:

Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{285\,864,45 - 22\,781,33}{22\,781,33} \right| * 100 = 1\,154,82\%$$

Váha technickej hodnoty: $b = 1$ Váha výnosovej hodnoty: $a = 11$

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

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

$$VSH_s = \frac{(11 * 22\,781,33) + (1 * 285\,864,45)}{11 + 1} = 44\,704,92 \text{ €}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	84 004,77
Kombinovaná metóda	34 423,31

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

VŠH stavieb = 84 004,77 €

Za rozhodujúcu bola zvolená metóda polohovej diferenciácie, pretože primeranejšie zohľadňuje stavebnotechnický stav, polohu, rozsah rekonštrukcií, funkčné využitie a miestne trhové podmienky oceňovaných nehnuteľností. Kombinovaná metóda je založená na odhade budúceho výnosu z prenájmu, ktorý

je pri predmetných nehnuteľnostiach ovplyvnený individuálnym spôsobom ich využívania a špecifickým charakterom prevádzky, a preto nemusí verne odrážať ich všeobecnú hodnotu na trhu. Metóda polohovej diferenciacie preto podľa názoru znalca poskytuje objektívnejší podklad na určenie všeobecnej hodnoty oceňovaných nehnuteľností.

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU: ide o pozemky parc. č. 135 a 1236 evidované na LV č. 1441 k.ú. Gbelce, v registri parciel „C“, ako zastavané plochy a nádvorja.

Jednotková cena pozemkov v lokalite k.ú. Gbelce je postupne rastúca, úzko súvisiaca s územným plánom. Územie je podľa platného územného plánu určené pre bývanie v rodinných domoch, kde poľnohospodárska výroba a sklady nie sú v rozpore.

Analýza trhu: Trh so stavebnými pozemkami v meste Gbelce je v posledných rokoch stabilný. Na základe aktuálnych ponúk na realitnom trhu sa jednotkové ceny stavebných pozemkov určených na výstavbu rodinných domov v rokoch 2025 – 2026 pohybujú spravidla v rozpätí **7 až 34 €/m²**, pričom výnimočne pripravené alebo menšie pozemky v atraktívnej polohe môžu dosahovať **približne 40 €/m²**. Uvedené ceny predstavujú **ponukové ceny**, pričom realizačné ceny bývajú spravidla o 5–15 % nižšie. Výška jednotkovej ceny závisí najmä od polohy pozemku, napojenia na technickú infraštruktúru, výmery, tvaru, právneho stavu a rozsahu stavebného využitia podľa územného plánu. Pozemky s obmedzeným stavebným využitím alebo závadou iné druhu dosahujú spravidla podstatne nižšie jednotkové hodnoty.

Uvedené rozpätie vychádza z analýzy aktuálnych ponukových cien porovnateľných stavebných pozemkov v meste Gbelce a v bezprostrednom okolí. Skutočné realizačné ceny sa môžu od ponukových cien odlišovať v závislosti od individuálnych podmienok predaja.

Metóda polohovej diferenciacie bola zvolená ako dostatočne vhodná metóda pre stanovenie VSH_{poz} . Východisková hodnota 4,98 €/m² je stanovená podľa počtu obyvateľov pre obec Gbelce – do 20 000 obyvateľov)

Na základe vyhlášky 213/2017 Z.z., ktorá upravila vyhlášku Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov sa **koeficient polohovej diferenciacie** upravil podľa vzťahu :

$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-]$, kde koeficient

k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00) popisuje umiestnenie pozemku vo vzťahu najmä k počtu obyvateľov v obci/meste

k_V – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00), ktorý sa stanovuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20) popisuje umiestnenie pozemku vo vzťahu k dostupnej dopravnej infraštruktúre k posudzovanému pozemku

k_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00) sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50) sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

k_Z – koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00) možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99) možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

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

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

Stanovená hodnota nižšie stanovených koeficientov zodpovedá odbornému úsudku znalca podľa § 4 ods. 1 vyhlášky č. 492/2004 Z. z., pričom vychádza zo všetkých zistených miestnych, právnych a technických skutočností ku dňu ohodnotenia.

3.2.1.1 Gbelce

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1235	zastavaná plocha a nádvorie	5574,00	1/1	5574,00
1236	zastavaná plocha a nádvorie	2485,00	1/1	2485,00
Spolu výmera				8 059,00

Obec: Nové Zámky

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 50,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 4,98 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov <i>územie zahrnuté v urbanizovanej časti obce, v strede obce, s dominantnou funkciou bývania v RD, posudzované parcely sú zahrnuté do územia s funkciou pre poľnohospodársku výrobu, služby a skladovanie</i>	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu <i>parcela s budúcim potenciálom</i>	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca <i>možné pripojenie na komunikačnú sieť obce</i>	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) <i>pozemok je užívaný ako vinica pre poľnohospodársku výrobu</i>	1,35
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) <i>pozemok s možnosťou pripojenia na miestnu technickú infraštruktúru (nn, kanalizácia, voda)</i>	1,30
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.) <i>výmera pozemku je veľká, potenciál zástavby vysoký, prípustný aj iný druh druh zástavby podľa UPI</i>	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>nevyskytuje sa</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,35 * 1,30 * 2,00 * 1,00$	2,6852

Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 2,6852$	13,37 €/m ²
--------------------------------------	--	------------------------

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 1235	$5\,574,00 \text{ m}^2 * 13,37 \text{ €/m}^2 * 1/1$	74 524,38
parcelsa č. 1236	$2\,485,00 \text{ m}^2 * 13,37 \text{ €/m}^2 * 1/1$	33 224,45
Spolu		107 748,83

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮV: vinný dom**4.1 STAVBY****4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

Platný vykonávací predpis č. 492/2004 Z.z. nezaväzuje znalca k žiadnym limitným vymedzeniam stanovenia **priemerného** koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje vplyv polohy k ostatným faktorom vplyvajúcim na všeobecnú hodnotu **v mieste a čase**. Výber jednotlivých koeficientov koreluje s časťou *Všeobecný popis a Analýza polohy nehnuteľnosti*.

Na základe posúdenia trhu s nehnuteľnosťami a kúpnej sily obyvateľstva, polohy nehnuteľnosti a vzťahu k centru, súčasného technického stavu nehnuteľnosti, prevládajúcej zástavby v okolí nehnuteľnosti, príslušenstva nehnuteľnosti, typu nehnuteľnosti, pracovných možností obyvateľstva, skladby obyvateľstva v mieste stavby, orientácie, konfigurácie terénu, pripravenosti inžinierskych sietí, dopravy a občianskej vybavenosti v okolí, kvality životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby, územného plánu a rozvoja obce a na základe vlastného názoru znalca, bol stanovený koeficient polohovej diferenciacie s predpokladom, že zodpovedá predajnosti porovnateľnej nehnuteľnosti v posudzovanej lokalite a v danom čase, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci koná s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

4.1.1.1 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 _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,500	13	6,50
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	IV.	0,275	30	8,25
	časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	I.	1,500	8	12,00
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	III.	0,500	7	3,50
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie				

5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	I.	1,500	6	9,00
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je viac ako 20%				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	1,000	10	10,00
	priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	1,000	9	9,00
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	1,500	6	9,00
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,500	5	2,50
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,500	6	9,00
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,500	7	3,50
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,275	7	1,93
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	V.	0,050	10	0,50
	žiadna				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	V.	0,050	8	0,40
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	I.	1,500	9	13,50
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,500	8	4,00
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	III.	0,500	4	2,00
	bežný prenájom nehnuteľností				
19	Názor znalca	II.	1,000	20	20,00
	dobrá nehnuteľnosť				
Spolu				180	124,93

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 124,93 / 180$	0,694
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 487\,860,33 \text{ €} * 0,694$	338 575,07 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA**3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA**

Pri ohodnocovaní nehnuteľnosti bola použitá aj kombinovaná metóda výpočtu všeobecnej hodnoty viničného domu. Výška obvyklého nájomného bola stanovená odhadom trhového nájomného pri využití objektu ako vinotéky a gastronomicko-reprezentačných priestorov. Pri určení bola zohľadnená poloha objektu vo

vinohradníckej oblasti, jeho technický stav po kompletnej rekonštrukcii, nadštandardná úroveň vybavenia, funkčné využitie a reálny výnosový potenciál. Miera rizika bola stanovená na úrovni 4,50 %. Výška nájomného bola orientačne overená porovnaním s ponukami prenájmu obdobných gastronomických, vinárskych a komerčných prevádzok, pričom boli zohľadnené rozdiely v lokalite, technickom stave, rozsahu vybavenia a spôsobe využívania objektu.

Prevádzkové náklady boli stanovené odborným odhadom a zahŕňajú náklady na správu, poistenie, bežnú údržbu a tvorbu primeranej rezervy na opravy potrebné na stanovenie čistého odčerpateľného zdroja. Zostatková hodnota nehnuteľnosti po skončení kapitalizačného obdobia bola stanovená z všeobecnej hodnoty určenej metódou polohovej diferenciácie po odpočítaní predpokladaných nákladov spojených s predajom nehnuteľnosti (realitné služby, právne služby a administratívne náklady).

Výnosová hodnota bola vypočítaná kapitalizáciou čistého odčerpateľného zdroja počas časovo obmedzeného obdobia 20 rokov. Doba kapitalizácie bola zvolená s prihliadnutím na charakter oceňovanej stavby, jej stavebnotechnický stav, rozsah vykonaných rekonštrukcií, predpokladanú zostávajúcu ekonomickú životnosť a predpoklad stability jej budúceho ekonomického využívania. Pri výpočte bola použitá základná úroková sadzba ECB platná ku dňu ocenenia vo výške 2,40 %, sadzba dane z príjmov právnických osôb 21 %, bola zohľadnená hodnota nájmu pozemku, predpokladaná strata z nájmu vo výške 5 % a zostatková hodnota nehnuteľnosti po skončení kapitalizačného obdobia.

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
objekt výroby a prevádzky spracovania vína (cca 50% plochy)	12	12,00	mes	7 500,00	90 000,00

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
daň z nehnuteľností	0,50 % z 90 000,00	450,00
prevádzkové náklady	15,00 % z 90 000,00	13 500,00
poistenie	0,10 % z (782 090,11 * 1,23)	961,97
rezerva	1,00 % z 90 000,00	900,00
údržba	1,00 % z (782 090,11 * 1,23)	9 619,71
Náklady spolu:		25 431,68

Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	5% z 90 000,00	4 500,00

Disponibilný výnos

Hrubý výnos [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
90 000,00	25 431,68	4 500,00	60 068,32

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:	20 r.
Základná úroková sadzba ECB:	i = 2,40 %/rok
Miera rizika:	r = 4,50 %/rok
Zaťaženie daňou z príjmu:	d = 1,83 %/rok
Úroková miera:	u = 2,40 + 4,50 + 1,83 = 8,73 %/rok
Kapitalizačný úrokomer:	k = 8,73 / 100 = 0,0873
Likvidačná hodnota	

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		338 575,07

Likvidačné náklady:		
náklady spojené s likvidáciou	2,00 % z 338 575,07 €	6 771,50
Likvidačná hodnota:		331 803,57

Výnosová hodnota

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

$$HV = 60\,068,32 * \frac{(1+0,0873)^{20} - 1}{(1+0,0873)^{20} * 0,0873} + \frac{331\,803,57}{(1+0,0873)^{20}}$$

$$HV = 559\,051,84 + 62\,214,74 = 621\,266,58 \text{ €}$$

4.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH): 487 860,33 €

Výnosová hodnota (HV): 621 266,58 €

Určenie váh podľa ÚSI:

Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{487\,860,33 - 621\,266,58}{621\,266,58} \right| * 100 = 21,47\%$$

Váha technickej hodnoty: b = 1

Váha výnosovej hodnoty: a = 3,15

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$V\dot{S}H_s = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

$$V\dot{S}H_s = \frac{(3,15 * 621\,266,58) + (1 * 487\,860,33)}{3,15 + 1} = 589\,120,50 \text{ €}$$

4.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	338 575,07
Kombinovaná metóda	589 120,50

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

VŠH stavieb = 338 575,07 €

Za rozhodujúcu bola zvolená metóda polohovej diferenciacie, pretože primeranejšie zohľadňuje stavebnotechnický stav, polohu, rozsah rekonštrukcií, funkčné využitie a miestne trhové podmienky oceňovaných nehnuteľností. Kombinovaná metóda je založená na odhade budúceho výnosu z prenájmu, ktorý je pri predmetných nehnuteľnostiach ovplyvnený individuálnym spôsobom ich využívania a špecifickým charakterom prevádzky, a preto nemusí verne odrážať ich všeobecnú hodnotu na trhu. Metóda polohovej diferenciacie preto podľa názoru znalca poskytuje objektívnejší podklad na určenie všeobecnej hodnoty oceňovaných nehnuteľností.

III. ZÁVER

Otázky zadávateľa: stanoviť odhad všeobecnej hodnoty majetku za účelom speňaženia majetku v dobrovoľnej dražbe nehnuteľností evidovaných na LV č. 1441 k.ú. Gbelce, obec Gbelce, okres Nové Zámky

Odpovede na otázky: všeobecná hodnota rodinného domu súp.č. 665; budovy pre šport a rekreačné účely „viničný dom“ súp.č. 1032 a pozemkov parc.č. 1235 a 1236, všetky evidované na LV č. 1441, v k.ú. Gbelce,

obec Gbelce, okres Nové Zámky je pre účel ich speňaženia v dobrovoľnej dražbe

530 000 €

Slovom: päťstotridsaťtisíc Eur

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: k.ú. Gbelce rodinný dom (účelové ubytovanie školy a škola)	
rodinný dom (oytná časť_ sídlo firmy)	22 214,13
rodinný dom (škola)	25 791,48
sklad uhlia	3 234,11
oplotenie uličné	2 401,39
kopaná	191,35
vodovodná prípojka - škola	1 575,67
vodomerná šachta - škola	1 139,65
prípojka plynu	535,86
nn prípojka - škola	892,50
žumpa - škola	2 205,63
spevnené plochy	22 642,30
spevnené plochy - zámková dlažba	1 180,70
Pozemky	
Gbelce - parc. č. 1235 (5 574 m ²)	74 524,38
Gbelce - parc. č. 1236 (2 485 m ²)	33 224,45
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: k.ú. Gbelce rodinný dom (účelové ubytovanie školy a škola)	191 753,60
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: k.ú. Gbelce vinný dom	
vinný dom	328 670,02
vodovodná prípojka - viničný dom	4 947,26
vodomerná šachta	1 799,80
žumpa	2 121,13
nn prípojka - viničný dom	1 036,86
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: k.ú. Gbelce vinný dom	338 575,07
Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny	530 328,67
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	530 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťstotridsaťtisíc Eur	

Bratislava, 30.06.2026



Ing. arch. Iveta Horáková
znalkyňa

IV. Prílohy:

- Objednávka znaleckého posudku z 20.05.2026
- kópia výpisu z listu vlastníctva č. 1441 zo dňa 01.06.2026 cez kataster portál
- kópia výpisu z listu vlastníctva č. 114 zo dňa 01.06.2026 cez kataster portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy- na str. 28-29 v časti II. Posudok
- Rozhodnutie o umiestnení prevádzky „v obj. starej školy“ pod č. 61/92 z 14.9.1992
- Kúpna zmluva medzi Obcou Gbelce a PROFMAT, s.r.o. z 24.03.1993
- Znalecký posudok č. 67/93 vypracovaný Ing. Jozef Kádek
- Nájomná zmluva s Rímskokatolíckou cirkvou Farnosť Gbelce z 11.07.2018+Dodatok č.1 z 11.07.2018
- Vyjadrenie k funkčnému využitiu pozemkov z hľadiska ÚPD z 16.06.2026 pod č. OcUGbc-001/388/2026
- Fotodokumentácia – v časti II. Posudok



PRO aukcie, s.r.o.

Kopčianska 10, 851 01 Bratislava IČO: 46 771 778, DIČ: 202 360 6101
spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sro, vložka číslo 83219/B

Ing. arch. Iveta Horáková
Palašady 42
811 06 Bratislava

V Bratislave, dňa 20.05.2026

Vec:
Objednávka znaleckého posudku

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MŠ SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom speňaženia majetku v dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov k nasledovnému predmetu dražby:

Súbor nehnuteľností evidovaných Okresným úradom Nové Zámky, katastrálny odbor, zapísané na LV č. 1441, k.ú. Gbelec, obec: Gbelec, okres: Nové Zámky a to:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape:

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku
1235	5 574	Zastavaná plocha a nádvorie
1236	2 485	Zastavaná plocha a nádvorie

8

Stavby postavené na pozemkoch parcely registra „C“

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby
665	1236	Rodinný dom	DOM
1032	10512/63	Budova pre šport a na rekreačné účely	viničný dom

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 10512/63 pod stavbou s.č. 1032 je evidovaný na liste vlastníctva č. 114.

(ďalej len ako „predmet dražby“).

Nehnuteľnosti Vám budú sprístupnené zo strany vlastníka dňa 01.06.2026 o 10:00 hod.

V prípade, ak Vám nehnuteľnosť zo strany vlastníka nebude v čase uvedenom dražobníkom sprístupnená, žiadame o vypracovanie znaleckého posudku z dostupných informácií v zmysle § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.

Žiadame dodať:

- znalecký posudok v 4 exemplároch
- znalecký posudok v elektronickej forme na CD nosiči alebo mailom
- Foto - dokumentáciu

S pozdravom

PRO aukcie, s.r.o.
Kopčianska 10, 851 01 Bratislava
IČO: 46 771 778, DIČ: 202 360 6101
JUDr. Richard Konta
konateľ spoločnosti

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

Okres : 404 Nové Zámky Dátum vyhotovenia : 1.6.2026
Obec : 503185 Gbelec Čas vyhotovenia : 7:04:49
Katastrálne územie : 814687 Gbelec Údaje platné k : 29.5.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1441

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape Počet parcelí: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1235	5574	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	1
Iné údaje: Bez zápisu							
1236	2485	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	1
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku
15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcelí: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
1338	4176	Vínica		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
1409/1	982	Vínica		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Stavby

Počet stavieb: 2

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
665	1236	10	DOM		1
Iné údaje: Bez zápisu					

1032	10512/63	19	vinický dom	1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 10512/63 pod stavbou s.č. 1032 je evidovaný na liste vlastníctva č. 114.				
Iné údaje: Bez zápisu				

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

19 Budova pre šport a na rekreačné účely

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník				Počet vlastníkov: 1
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov	Miesto trvalého pobytu / Sídlo	Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spolu vlastnícky podiel
1	PROFMAT, s r.o., Búčska cesta 665, Gbelec, PSČ 942 43, SR, IČO: 31425518			1/1
Titul nadobudnutia: KÚPNA ZMLUVA V 315/93, ZO DNA 24.03.1993 - VZ.45/93; KÚPNA ZMLUVA ZO DNA 12.12.02 A GEOM.PL.Č.292/02 V 5038/02 KÚPNA ZMLUVA ZO DNA 12.12.02 A GEOM.PL.Č.292/02 V 5039/02 KÚPNA ZMLUVA ZO DNA 12.12.02 A GEOM.PL.Č.292/02 V 5040/02 KÚPNA ZMLUVA ZO DNA 12.12.02 A GEOM.PL.Č.292/02 V 5041/02 Z 3113/04-zápis stavby podľa listiny o urč súp.č. a geom.pl.92/2004, vyňatie Kúpna zmluva zo dňa 16.01.2018, V-161/2018 -č.zmeny 76/2018 Kúpna zmluva zo dňa 25.07.2018 v znení dodatku č.1 zo dňa 27.08.2018 , V-4734/2018 -č. zmeny 367/2018 Kúpna zmluva zo dňa 13.07.2022, V-4972/2022 - č. zmeny 219/2022				
Iné údaje: Z-1333/2024, Z-1336/2024, Z-1338/2024, Z-1340/2024, Z-1341/2024, Z-1342/2024, Z-1344/2024				
Poznámky				
GAMATEX TRADING s.r.o. Komárno, IČO: 31443265 vydáva Oznamenie o začatí výkonu záložného práva formou priameho predaja zo dňa 27.08.2024, na pozemky C-KN parc.č. 1235,1236, pozemky E-KN parc.č. 1338, 1409/1, stavba so s.č. 665 na par.č. 1236, stavba so s.č. 1032 na par.č. 10512/63 v podiele 1/1, P-728/2024 - č.zmeny 675/2024				-
GAMATEX TRADING s.r.o. Komárno, IČO: 31443265 vydáva Oznamenie o zmene výkonu záložného práva formou predaja na dobrovoľnej dražbe zo dňa 16.04.2026, na pozemky C-KN parc.č. 1235,1236, pozemky E-KN parc.č. 1338, 1409/1, stavba so s.č. 665 na par.č. 1236, stavba so s.č. 1032 na par.č. 10512/63 v podiele 1/1, Z-2731/2026 - č.zmeny 125/2026				-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

Z 2031/2020, Z 108/2022, P 177/2023, P-234/2023, P-242/2024, P-241/2024, P-243/2024, Z 2709/2025

ČASŤ C: ĎALŠIE

K nehnuteľnosti K vlastníkov	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Zriadenie záložného práva v prospech POLYNOVA, spol. s r.o., Kvetoslavov 212, 930 41 Kvetoslavov, IČO: 34 138 056 na základe Zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 22.02.2023 na nehnuteľnosti: parc. reg. ČKN č. 1235, 1236, parc. reg. EKN č. 1338, 1409/1, stavba so súp. č. 665 na parc. č. 1236 a stavba so súp. č. 1032 na parc. č. 10512/63 v podiele 1/1, V-954/2023 - č. zmeny 63/2023

Vlastník poradové číslo 1	Zriadenie záložného práva v prospech GAMEX TRADING s.r.o., Komárno, IČO: 31 443 265 na základe Zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 16.03.2023 na nehnuteľnosti: parc. reg. C KN č. 1235, 1236, parc. reg. E KN č. 1338, 1409/1, stavba so súp. č. 665 na parc. č. 1236 a stavba so súp. č. 1032 na parc. č. 10512/63 v podiele 1/1, V-1442/2023 - č. zmeny 107/2023
Vlastník poradové číslo 1	Exekutorský úrad Nitra, Mgr. Stanislav Polák vydáva Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva EX247EX668/24-PS zo dňa 06.03.2025 v prospech: Slovenský pozemkový fond (IČO: 17335345) na nehnuteľnosti: pozemky reg. C KN parc. č. 1236, 1235, pozemky reg. E KN parc. č. 1409/1, 1338, stavba súpisné č. 665 na pozemku reg. C KN parc. č. 1236, stavba súpisné č. 1032 na pozemku reg. C KN parc. č. 10512/63, vlastníka: PROFMAT, s.r.o. (IČO: 31425518), v podiele 1/1, Z-1315/2025 - č. zmeny 43/2025
Vlastník poradové číslo 1	Exekutorský úrad Nitra, Mgr. Stanislav Polák vydáva Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva EX247EX867/24-PS zo dňa 06.03.2025 v prospech: BISO Schratenecker, s.r.o. (IČO: 36747343) na nehnuteľnosti: pozemky reg. C KN parc. č. 1236, 1235, pozemky reg. E KN parc. č. 1409/1, 1338, stavba súpisné č. 665 na pozemku reg. C KN parc. č. 1236, stavba súpisné č. 1032 na pozemku reg. C KN parc. č. 10512/63, vlastníka: PROFMAT, s.r.o. (IČO: 31425518), v podiele 1/1, Z-1316/2025 - č. zmeny 44/2025
Vlastník poradové číslo 1	Exekutorský úrad Nitra, súdny exekútor Mgr. Stanislav Polák, vydáva Exekučný príkaz EX 247EX 650/24-PS zo dňa 6.3.2025, na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť: parc. reg. C KN č. 1235, 1236, parc. reg. E KN č. 1338, 1409/1, stavbu so súp. č. 665 na parc. č. 1236 a stavbu so súp. č. 1032 na parc. č. 10512/63 v podiele 1/1, Z-1317/2025 - č. zmeny 45/2025
Vlastník poradové číslo 1	Exekutorský úrad Nitra, súdny exekútor Mgr. Stanislav Polák, vydáva Exekučný príkaz EX 247EX 512/24-PS zo dňa 6.3.2025, na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť: parc. reg. C KN č. 1235, 1236, parc. reg. E KN č. 1338, 1409/1, stavbu so súp. č. 665 na parc. č. 1236 a stavbu so súp. č. 1032 na parc. č. 10512/63 v podiele 1/1, Z-1318/2025 - č. zmeny 46/2025
Vlastník poradové číslo 1	Exekutorský úrad Nitra, súdny exekútor Mgr. Stanislav Polák vydáva dňa 18.3.2025 Exekučný príkaz EX 247EX 955/24-PS na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva, na nehnuteľnosti: pozemok registra C KN parc. č. 1236, 1235, pozemok registra E KN parc. č. 1409/1, 1338, stavba so súpisným č. 665 na parc. č. 1236 a stavba so súpisným č. 1032 na parc. č. 10512/63 v podiele 1/1, Z-1639/2025 - č. zmeny 51/2025.
Vlastník poradové číslo 1	Exekutorský úrad Nitra, súdny exekútor Mgr. Stanislav Polák vydáva dňa 02.10.2025 Exekučný príkaz EX 247EX 602/25-PS na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva, na nehnuteľnosti: pozemok registra C KN parc. č. 1236, 1235, pozemok registra E KN parc. č. 1409/1, 1338, stavba so súpisným č. 665 na parc. č. 1236 a stavba so súpisným č. 1032 na parc. č. 10512/63 v podiele 1/1, Z-6699/2025 - č. zmeny 217/2025.
Vlastník poradové číslo 1	Exekutorský úrad Nitra, súdny exekútor Mgr. Stanislav Polák vydáva dňa 27.10.2025 Exekučný príkaz EX 247EX 118/25-PS na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva, na nehnuteľnosti: pozemok registra C KN parc. č. 1236, 1235, pozemok registra E KN parc. č. 1409/1, 1338, stavba so súpisným č. 665 na parc. č. 1236 a stavba so súpisným č. 1032 na parc. č. 10512/63 v podiele 1/1, Z-7266/2025 - č. zmeny 239/2025
Vlastník poradové číslo 1	Exekutorský úrad Nitra, súdny exekútor Mgr. Stanislav Polák vydáva dňa 30.10.2025 Exekučný príkaz EX 247EX 147/25-PS na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva, na nehnuteľnosti: pozemok registra C KN parc. č. 1236, 1235, pozemok registra E KN parc. č. 1409/1, 1338, stavba so súpisným č. 665 na parc. č. 1236 a stavba so súpisným č. 1032 na parc. č. 10512/63 v podiele 1/1, Z-7436/2025 - č. zmeny 242/2025
Vlastník poradové číslo 1	Exekutorský úrad Nitra, súdny exekútor Mgr. Stanislav Polák vydáva Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením záložného práva EX 247EX 627/25 - PS zo dňa 24.11.2025 v prospech: PATRIOT GROUP, s.r.o., Legionárska 7158/5, Trenčín, (IČO: 45407657) na nehnuteľnosti: pozemky reg. C KN parc. č. 1236, 1235, pozemky reg. E KN parc. č. 1409/1, 1338, stavba súpisné č. 665 na pozemku reg. C KN parc. č. 1236, stavba súpisné č. 1032 na pozemku reg. C KN parc. č. 10512/63, vlastníka: PROFMAT, s.r.o., (IČO: 31425518), v podiele 1/1, Z-7986/2025 - č. zmeny 263/2025
Vlastník poradové číslo 1	Exekutorský úrad Nitra, súdny exekútor Mgr. Stanislav Polák vydáva dňa 12.4.2026 Exekučný príkaz EX 247EX 1023/25 - PS na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: Pozemky registra C KN parc. č. 1236, 1235, pozemky registra E KN parc. č. 1409/1, 1338, stavba so súpisným č. 1032 na parcele registra C KN č. 10512/63 a stavba so súpisným č. 665 na parcele registra C KN č. 1236 v podiele 1/1, Z-2430/2026 - č. zmeny 108/2026
Vlastník poradové číslo 1	Exekutorský úrad Nitra, súdny exekútor Mgr. Stanislav Polák vydáva dňa 12.4.2026 Exekučný príkaz EX 247EX 193/26 - PS na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: Pozemky registra C KN parc. č. 1236, 1235, pozemky registra E KN parc. č. 1409/1, 1338, stavba so súpisným č. 1032 na parcele registra C KN č. 10512/63 a stavba so súpisným č. 665 na parcele registra C KN č. 1236 v podiele 1/1, Z-2431/2026 - č. zmeny 109/2026

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

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

Okres : 404 Nové Zámky Dátum vyhotovenia : 1.6.2026
Obec : 503185 Gbelece Čas vyhotovenia : 20:31:32
Katastrálne územie : 814687 Gbelece Údaje platné k : 29.5.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 114

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape Počet parcelí: 9

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
258	460	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	1
Iné údaje: Bez zápisu							
259	60	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	1
Iné údaje: Bez zápisu							
260	403	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	1
Iné údaje: Bez zápisu							
261/1	1897	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	1
Iné údaje: Bez zápisu							
262/1	2219	Záhraďa	4		1	1	1
Iné údaje: Bez zápisu							
1666/5	348	Ostatná plocha	29		1	1	1
Iné údaje: Bez zápisu							
1668/5	24	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	1
Iné údaje: Bez zápisu							
10512/63	356	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	2	2
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1032 evidovanej na pozemku parc.č. 10512/63 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1441.							
Iné údaje: Bez zápisu							
10512/64	2047	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	2	2
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

- Spôsob využívania pozemku
- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nížka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor
- 29 Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uliená a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie

Spoločná nehnuteľnosť
1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou
Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcelí: 19

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
509	58921	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
510	17912	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
511/1	9184	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
511/2	8309	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
512	79675	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
515/1	368999	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
516	11404	Trvalý trávny porast		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
521	1626	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
522	7532	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
523	5046	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
527	273	Lesný pozemok		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
528	551	Lesný pozemok		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
529	273	Lesný pozemok		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
1200	5381	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
1603	1690	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
1625/2	442	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
1780	4010	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
1850	1151	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					

1866	435	Orná pôda	1	2
Iné údaje: Bez zápisu				

Legenda

- Umiestnenie pozemku
- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce
- Spoločná nehnuteľnosť
- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Stavby					Počet stavieb: 3
Stupňové číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
112	258	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					
123	260	17	Kostol		1
Iné údaje: Bez zápisu					
124	261/1	17	Rfm.-kat. farský úrad		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

- Druh stavby
- 10 Rodinný dom
- 17 Budova na vykonávanie náboženských aktivít, krematória a domy smútku
- Umiestnenie stavby
- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník					Počet vlastníkov: 1
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov	Miesto trvalého pobytu / Sídlo	Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluovlastnícky podiel	
1	Rímskokatolícka cirkev Farnosť Gbelec, Kostolná 124/2, Gbelec, PSČ 943 42, SR, IČO: 34013644			1/1	
Titul nadobudnutia: Z 3444/01 ZMENÁ NÁZVU POTVRDENIE OÚ GBELCE ZO DŇA 15.7.2002 O ODSTRÁNENÍ STAVBY - - Z 3198/02 Zmena názvu sídla zo dňa 1.12.2016, R. 1004/2016 dohoda-V110/95,vz.24/95 Rozhodnutie Okresného úradu Nové Zámky, katastrálny odbor, č.j.2965/01 zo dňa 7.6.2001 Zmluva o zrušení vecných bremien v prospech tretej osoby zo dňa 10.18.2017, V-785/2018 -č.zmeny 103/2018 Zmluva o zrušení vecných bremien ev.č.oprávneného:180442-L13.0608.12.0002-VB zo dňa 08.08.2018, V-5358/2018 -č.zmeny 380/2018 Oznámenie o určení stupňového čísla č. 001/006/2022 RA zo dňa 08.02.2022, Z-1171/2022 -č.zmeny 182/2022 Oznámenie o určení stupňového čísla č. 001/0014/2023 RA zo dňa 16.05.2023, Z-3592/2023 -č.zmeny 191/2023 Kúpna zmluva zo dňa 02.04.2025, V-1570/2025 - č. zmeny 79/2025 Záväzná zmluva zo dňa 26.02.2026, V-1167/2026 - č. zmeny 129/2026					
Iné údaje: PKV 125,209,126					
Poznámky: Bez zápisu					
Správca - Neevidovaní Nájomca - Neevidovaní Iná oprávnená osoba - Neevidovaní					

Titul nadobudnutia – nepriradené

- DOHODA O VYDANÍ VEČI V 1109/95, ZO DŇA 20.01.1995 - VZ.24/95;
DOHODA O VYDANÍ VEČI V 1438/95, ZO DŇA 27.06.1995 - VZ.79/95;
DOHODA O VYDANÍ VEČI V 1283/96, ZO DŇA 02.05.1996 - VZ.76/96;

Iné údaje - nepriradené

- ILETAPA - VZ.45/68;
PKN.VL.C.125; PKN.VL.C.209; - VZ.24/95;
GP 57/2025 - over.č. 1842/2025, V-1167/2026 - č. zmeny 129/2026

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Zriaďuje sa vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvođe a spotrebe elektriny v spojení s § 69 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslóvenská distribučná, a.s., IČO 36361518, Bratislava podľa geometrického plánu č. 45961581 na pozemku s pare. č. 10512/63, 10512/64, 509, 510, 511/1, 511/2, 512, 515/1, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia 1x22 kV VN linka č. 253 na trase V 252 Vojnice - RZ Šúrovo - Z 86/14
-	Zriadenie vecného bremena spočívajúceho v práve zriadenia a uloženia elektroenergetických zariadení, užívání, prevádzkovaní, údržbe, opravách, úpravách, rekonštrukciách, modernizáciách a akýchkoľvek iných stavebných úpravách elektroenergetických zariadení a ich odstránení, v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom č. 96/2017 v prospech: Západoslóvenská distribučná, a.s., Bratislava (IČO:36361518), V - 785/2018 -č.zmeny 103/2018
-	Zriadenie vecného bremena spočívajúceho v práve zriadenia a uloženia elektroenergetických zariadení, užívání, prevádzkovaní, údržbe, opravách, úpravách, rekonštrukciách, modernizáciách a akýchkoľvek iných stavebných úpravách elektroenergetických zariadení a ich odstránení, v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom č. 638/2017 v prospech: Západoslóvenská distribučná, a.s., Bratislava (IČO:36361518), V - 5358/2018 -č.zmeny 308/2018

Výpis je nepoužitelný na právne úkony

obec: G.B.E.L.C.E. V Gbelciach..... dňa 14.9.1992

Rozhodnutie

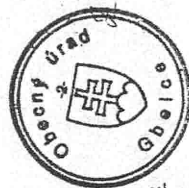
Mestské - obecné zastupiteľstvo v Gbelciach
úpené Ing. Františkom Kováčom, starostom obce
a § 46, ods. 3 zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní
4, ods. 3, písm. d/ zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zria-
dzení, v znení zákona SNR č. 295/1992 Zb. vydáva toto

rozhodnutie:

Mestské - obecné zastupiteľstvo v Gbelciach
asi s tým, aby podnikateľ Ing. Kuliš, Ing. Heláš, Gsemez
é číslo, bytom za firmu PROFMAT s.r.o. Gbelce 665
stnil v prevádzke - obci svoju prevádzku v obci, staršej školy
i celkom nákup, spracovanie dreva, výroba a predaj výrobkov z dreva
odná, firmu a spoločnosť, firma Gsemez, firma Gsemez
drese: PROFMAT s.r.o. Gbelce č. 665

odvolanie:

stnením prevádzky v Gbelciach umožní firma Profmat s.r.o.
- 15 nových pracovných miest pre obyvateľov obce, a následné
atné príjmy pre obecné zastupiteľstvo v Gbelciach z činnosti firmy.
enie: Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15
dni od jeho doručenia na Okresný úrad v Nových Zámkoch
cestou tunajšieho mestského - obecného úradu.



Príloha mesta:
Starosta obce:
Ing. František

podnutie dostanú:
adresát
pre spis

O s v e d ť u j e m , že táto listina doslovne
súhlasí s predloženou listinou skladajúcou sa zo 14-
(slovom: štrnástich) strán. Ide o odpis úplný, pričom
strany číslo 1-3 sú osvedčené odpisom a strany číslo 4-14
sú prvopis

Na listine neboli vykonané žiadne zmeny ani doplnky.

V Nových Zámkoch dňa 03. novembra 2005



JUDr. Zuzana Kanásová
notársky kandidát poverená
JUDr. Annou Nagyovou
notárkou

[Handwritten signature]

JUDr. Adriana KOSTYÁLOVÁ
Kancelárka
I. G. 1. 1993
940 70 Nové Zámky

K Ú P N A Z M L U V A

o prevode nehnuteľnosti

uzatvorená v komerčnej právnej kancelárii JUDr. Adriany Kostyálovej podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi týmito zmluvnými stranami:

Predávajúci: Obec Gbelce

sídlo: Obecný úrad 943 42 Gbelce

zast.: Ing. Františkom Kováčsom, starostom obce

IČO: 308 901

Kupujúci: PROFMAT, s.r.o.

sídlo: Jedlíkova č. 1, 949 01 Nitra

miesto prevádzky: 943 42 Gbelce č. 665

zast.: Ing. Róbertom Halászom, konateľom

IČO: 31 425 518

takto:

I.

Predávajúci je vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu v Bratislave, Správa katastra Nové Zámky na LV č. 1 k EL č. 4 pre obec a k.ú. Gbelce ako parcela č. 1236 o výmere 2485 m² - zastavaná plocha dom s.č. 665 a parcela č. 1235 o výmere 3655 m² - dvor.

V prírode tvorí predmet kúpy budova starej školy a dvor. Prírodný popis prevádzanej nehnuteľnosti je uvedený v znaleckom posudku č. 29/93 zo dňa 19.3.1993.

II.

Predávajúcu predáva a kupujúci kupuje nehnuteľnosť uvedenú v časti I. tejto zmluvy za vzájomne dohodnutú kúpnu cenu v sume 891.200,- SK (slovom osemstošesťdesiatjedentisícdeväťsto korún).

Znaleckým posudkom znalca v odbore ceny a odhady odvetvie nehnuteľností Pavla Poláka č. 29/93 zo dňa 19.3.1993 bola cena nehnuteľnosti stanovená sumou 928.360,- SK (slovom deväťsto dvadsaťosem tisíc tristošesťdesiat korún).

JUDr. Adriana KOSTYÁLOVÁ
Kancelárka
I. G. 1. 1993
940 70 Nové Zámky

K Ú P N A Z M L U V A

o prevode nehnuteľnosti

uzatvorená v komerčnej právnej kancelárii JUDr. Adriany Kostyálovej podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi týmito zmluvnými stranami:

Predávajúci: Obec Gbelce

sídlo: Obecný úrad 943 42 Gbelce

zast.: Ing. Františkom Kováčsom, starostom obce

IČO: 308 901

Kupujúci: PROFMAT, s.r.o.

sídlo: Jedlíkova č. 1, 949 01 Nitra

miesto prevádzky: 943 42 Gbelce č. 665

zast.: Ing. Róbertom Halászom, konateľom

IČO: 31 425 518

takto:

I.

Predávajúci je vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu v Bratislave, Správa katastra Nové Zámky na LV č. 1 k EL č. 4 pre obec a k.ú. Gbelce ako parcela č. 1236 o výmere 2485 m² - zastavaná plocha dom s.č. 665 a parcela č. 1235 o výmere 3655 m² - dvor.

V prírode tvorí predmet kúpy budova starej školy a dvor. Prírodný popis prevádzanej nehnuteľnosti je uvedený v znaleckom posudku č. 29/93 zo dňa 19.3.1993.

II.

Predávajúcu predáva a kupujúci kupuje nehnuteľnosť uvedenú v časti I. tejto zmluvy za vzájomne dohodnutú kúpnu cenu v sume 891.200,- SK (slovom osemstošesťdesiatjedentisícdeväťsto korún).

Znaleckým posudkom znalca v odbore ceny a odhady odvetvie nehnuteľností Pavla Poláka č. 29/93 zo dňa 19.3.1993 bola cena nehnuteľnosti stanovená sumou 928.360,- SK (slovom deväťsto dvadsaťosem tisíc tristošesťdesiat korún).

III.

Dohodnutú kúpnu cenu 891.200,- Sk zaplatí kupujúci predávajúcu cenu v mesačných splátkach po 250.000,- Sk vždy do 25. dňa mesiaca počnúc mesiacom apríl 1993 až do úplného zaplatenia dohodnutej ceny na účet č. 170 029-172/0200 vo VÚB Nové Zámky.

IV.

Predávajúci sa zaväzuje túto kúpnu cenu účelovo použiť na financovanie plynofikácie kotolne Základnej školy v Gbelciach.

V.

Prevod nehnuteľnosti sa uskutočňuje bez tiarch a dlhov, kupujúci stav nehnuteľnosti pozná.

VI.

Účastníci zmluvy berú na vedomie, že kupujúci nadobudne vlastníkcke právo k prevádzanej nehnuteľnosti vkladom do katastra nehnuteľností Katastrálneho úradu v Bratislave. Správa katastra Nové Zámky.

VII.

Účastníci zmluvy žiadajú zapísať vklad do katastra na LV č. 1 k EL č. 4 pre obec a k.ú. Gbelce takto:

V časti ALV:- bez zmeny

V časti BLV: PROFMAT, s.r.o., Jedlíkova 1, Nitra, prevádzka 943 42 Gbelce č. 665

IČO: 31 425 518

- v celosti

V časti CLV:-bez zmeny

VIII.

Účastníci zmluvy vyhlasujú, že si zmluvu pred podpísaním prečítali, že ju uzatvorili po vzájomnom prejednaní podľa svojej slobodnej vôle, vážne, určite a zrozumiteľne. Na znak súhlasu zmluvu vlastnoručne podpísali pred overujúcim orgánom.

PROFMAT s.r.o.
943 42 GBELCE 665

[Signature]



predávajúci *[Signature]* kupujúci

Podľa knihy osvedčenia pravosti podpisu č. 0-44-1481, 93
osvedbujem pravosť podpisu *[Signature]*
A.č. 31449/174 GBLCE 665, Jm. R.č. 1481
H.č. 1.č. 0000/0000 GBLCE 665

Ktorého (ých) osobou (ami) bol (li) som v súlade s ustanovením § 17 ods. 1 zákona o notárstve (č. 17/1993 Z.z.) - uznal (i) listinnú predmetnú vkladovú listinu podpísanú (i) - uznal (i) podpis na listine za svoj vlastný
V.č. 1481 k.č. 1481 dňa 25. 3. 1993



[Signature]
JUDr. Adriana KOSTYALOVÁ
Kancelária právnicka
940 70 Nové Zámky

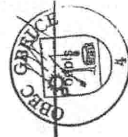
JUDr. Adriana KOSTYALOVÁ
Kancelária právnicka
T. G. Mládkova 27
940 70 Nové Zámky

Katastrálny úrad v Bratislave
Správa katastra Nové Zámky
Vklad povolený dňom 25.3.1993
zo dňa 25.3.1993
JUDr. Viera Carbanová
[Signature]



Tento opis - fotokópia doslovné súhlas s priloženým prepisom - overeným odpisom *[Signature]* súhlasím, opatreným kolkovou známku *[Signature]*

Obecný úrad Gbelce
Dňa 25. 3. 1993



Z n a l e c k ý p o s u d o k

číslo 67 / 93

Predmet ocenenia : nehnuteľnosť objektu školy
č. s. 665
G b e l c e

Účel ocenenia : zistenie ceny nehnuteľnosti
pre účel bankovej záruky

Cenový predpis : vyhl. č. 465/1991 Zb.
608/1992 Zb.

Objednávateľ : Profmat s. r. o.
N i t r a

Posudok vypracoval : Ing. Jozef Kádek, Nové Zámky,
Devínska 6

Posudok obsahuje päť strán textu a tri prílohy,
odovzdáva sa vo dvoch vyhotoveniach.

Nové Zámky, 14. 6. 1993

1

S i t u á c i a

Na základe objednávky s. r. o. Profmat, Nitra, som dňa 11.6.1993
previedol obhliadku nehnuteľnosti bývalej školy v obci Gbelce,
č. s. 665.

Pri obhliadke a zameraní bol prítomný Ing. Halász Robert, ktorý
sa oboznámil s objektom, umožnil vstup a zameranie a doložil ďalej
vedené doklady.

Ďalej posudok je vyžadovaný k zisteniu ceny nehnuteľnosti
pre bankovú záruku na finančnú pôžičku.

N á l e z

1./ Oceňovaná nehnuteľnosť je v evidencii nehnuteľnosti vedená na
LV č. 1441, EL č. 568, obec Gbelce, katastrálne územie Gbelce, ako
parcela číslo 1236 zast. plocha, dom, č. s. 665
parcela číslo 1235 dvor
3655 m²

vlastník : PROFMAT, s. r. o., Nitra

opis zo dňa 21.4.1993 pod č. zak. 2767/93

2./ Nehnuteľnosť je tvorená týmito objektami a investíciami :

- a/ Objekt školy
- b/ Obytná časť
- c/ Studňa
- d/ Žumpa
- e/ Domáca vodárnička
- f/ Sklad uhlia

Pozn. : do ocenenia nezahrňam vzhľadom k účelu posudku poškodené
stavebné plochy, neobšetrované porasty a inž. siete o ktorých nie
je jasné ich vedenie.

3./ Vlastník nemá k dispozícii žiadne doklady o veku objektu.
Podľa jeho udania bol objekt školy vybudovaný v roku 1937, čo mu
bolo potvrdené Obecným úradom pri nadobudnutí vlastníctva v roku
1993.

4./ Objekt nie je t. č. užívaný, samotná budova školy je bez
zariadenia nábytkom a bez vykurovacích telies. Vzhľadom k
rozdelenosti vo vybavení zväčš oceňujem obytnú časť školy.

C. P o s u d o k - ocenenie nehnuteľnosti

1./ Posudok je vypracovaný v zmysle vyhl. č. 465/1991 Zb. v znení
vyhl. č. 608/1992 Zb. k termínu jún 1993.

2./ Výpočet objektov - ocenenie

a/ Budova školy - 610 193 192

Predmetom ocenenia je budova bývalej malotriednej školy, ktorá
je vybudovaná ako jednoposchodový objekt, murivo hr. 450 mm,
tehlové pálenie. Zastrešenie lomeným krovom, vysoká stojatá
stolica. Rozvod studenej vody. Na poschodí sú dve triedy a

2

et, na prízemí sú dve triedy a sociálne priestory. Tieto sú
né štyrmi WC kabínkami murovanými a osadenými WC misami. V
kách sú osadené dve umývadlá. V každej triede sú takisto
né umývadlá so studenou vodou. Objekt bol vykurovaný veľkými
ami na pevné palivo (v každej triede), t.č. bez vybavenia.
konštrukcii a vybavenia je uvedený v prílohe vo výpočte

bodov : prízemie 3975
poschodie 2580

avaná plocha : 10.20 * 21.40 + 4.75 * 9.60 = 263.88 m²
izemie : 263.88 m²
schodie : 263.88 m²

budacia hodnota : 263.88 m² * 0.85 * 3975.- = 891,584.55 Sk
263.88 m² * 0.85 * 2580.- = 578,688.84 Sk

kt je vybudovaný z muriva hr. 450 mm, pálená tehla, zachovalý,
známkov zemej vlhkosti. Krov zdravý, vysoký, krytina
dřová. Jedná známka vyššieho opotrebenia sú palubové podlahy
zové žraby. Životnosť objektu určujem vo výške 120 rokov,
rebenie celkom pri veku (1993-1937) 56 rokov je 46.66 %.
tková hodnota : 1470273.39 * 0.5334 = 784,243.80 Sk

bytná časť - § 10, ods. 4

podlažný objekt, suterén, prízemie a podkrovia. Murovaný
it ako objekt školy, od školy oddelený požiarnym murivom.
rešený sedlovým krovom, krytina škridľová. V suteréne jedna
nosť, murivo betónové. Na prízemí sa nachádza byt s tromi
mi, kuchyniou, kúpeľňou a dvomi samostat. WC (aj pre hornú
). V podkrovi s oknami do štítového muriva sa nachádzajú dve
né miestnosti s predelením pre vytvorenie kúpeľne. Popis
trukcií a vybavenia je uvedený v prílohe vo výpočte bodov.

it bodov : suterén 1855
prízemie 3715
podkrovia 2375

avaná plocha : 9.80 * 11.60 + 3.35 * 3.60 = 125.74 m²
izemie : 4.4 * 4.4 + 0.3 * 3.60 + 0.5 * 1.05 + 5.20 * 4.10 =
* 2.35 + 2.80 * 1.30 = 46 m² (podlahová plocha)
terén : 5.2 * 3.4 = 17.68 m²

budacia hodnota : 125.74 m² * 3715.- = 467,124.10 Sk
46.00 m² * 2375.- = 109,250.00 Sk
17.68 m² * 1855.- = 32,796.40 Sk

tková hodnota : 609170.50 * 0.5334 = 324,931.50 Sk

studňa - §8

osadená polavnej strane od hlavného vstupu, kovaná, betónový
t. Osadené ručné čerpadlo nefunkčné. Hĺbka neurčená odhadujem

podľa stavu spodnej vody a osadenej domácej vodárničky cca 5 m.
sk ako hlavný objekt, opotrebenie celkom 56% pri životnosti 100
rokov.

adobudacia hodnota : 5 m á 1,300.- = 6,500.00 Sk
ostatková hodnota : 6,500.00 * 0.44 = 2,860.00 Sk

o žumpa - §11

nachádza sa po pravej strane objektu, vek bližšie neurčený,
predpokladám ako hlavnú stavbu, obostavaný priestor pri odhade
hĺbky 2.5 m celkom : 2.5 * 4.0 * 2.5 = 25 m³
ivotnosť 50 rokov, opotrebenie celkom 85%.
adobudacia hodnota : 25 m³ * 1,385.- = 34,625.00 Sk
ostatková hodnota : 34,625.00 * 0.15 = 5,193.75 Sk

o Domáca vodárnička - §11

osadená pos schodiskovým priestorom v škole. Typ Darling
100-3. Vek určený vlastníkom 6 rokov, životnosť 40 rokov,
opotrebenie celkom 15%.
adobudacia hodnota : domáca vodárnička D + M = 7,500.00 Sk
ostatková hodnota : 7,500.00 * 0.85 = 6,375.00 Sk

o Sklad uhlia - §9

jednopoďlažný murovaný objekt obdĺžnikového pôdorysu. Murivo
tr. 30 cm tehlové, omietky vápenné, krov stanový, krytina
škridľová. Bez rozvodov inž. sietí. Popis konštrukcií vo výpočte
bodov. Objekt javí známky zanedbania údržby. Stropy s podlažím
sú na viacerých miestach prehnité. Opotrebenie preto určujem vo
výške 85%.

ostavaná plocha : 8.65 * 11.00 = 95.15 m²
Počet bodov : 2035
adobudacia hodnota : 95.15 * 2035.- = 193,630.25 Sk
ostatková hodnota : 193,630.25 * 0.15 = 29,044.50 Sk

o pozemok - §15

Nachádza sa v obci Gbelce, okres Nové Zámky. Prístup k pozemku
so spevnenej komunikácii, zo strany vstupu - Slnecná ul., je
prevedený rozvod pitnej vody, na ulici po pravej strane je
prevedený rozvod zemného plynu. Počet obyvateľov cca 2400.
Zna stavebného pozemku je 70.- Sk/m². Cenu upravujem v zmysle
pril. 2.7 tab. I nasledovne :
- neprítomnosť rozvodov verejnej kanalizácie - 7%
- sčinnosť napojenia na rozvod zemného plynu + 10%

tada jednotková cena : 70.00 - 6.40 + 7.00 = 70.60 Sk/m²

celka číslo 1236 2485 m² * 70.60 Sk = 175,441.00 Sk
1235 3655 m² * 70.60 Sk = 258,043.00 Sk
433,484.00 Sk

hodovala obdoba / sklad uhlia

30	zariadenie
1030	autovo (celove hr. 300 na
190	stroj, drev. traneck. s podkladom
120	troj steny
165	krýta skriňa
95	vodkajsa omietka vapena hr.
95	vnutro omietka vapena hl.
90	okna drevene von-dnu otv.
25	vere latove
85	podlaha kryta beton. a rez
66	zilak, vod

Spolu: 2035 bodov

Rekapitulácia ceny nehnuteľnosti

Hodnota (Sk)
zostatková jún 1993

a/ Objekt školy	784243,80
b/ Obytná časť	324931,50
c/ Studňa	2860,00
d/ Žumpa	5193,75
e/ Domáca vodárnička	6375,00
f/ Sklad uhlia	29044,50
g/ Pozemok	433484,00
Spolu:	1,586,132,55 Sk

Slovom: jedenmilión päťstoosemdesiatšesttisíc jedensto-
tridsaťdva 55/100 slovenských korún

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som pojal ako zápis menovaný rozhod-
nutím Krajského údu v Bratislave zo dňa 15. 3. 1986, č. j.
Spr. 398/86 z obhery a s tým za, odvetv a ceny a odhady,
specializácia o-ha ly nahradzovať.
Znalecký úton ja zas: aný pod por. č. 67 znaleckého
deníka.

Znalečné a úhradu nákladov účtujem podľa pripojeného do-
kladu.

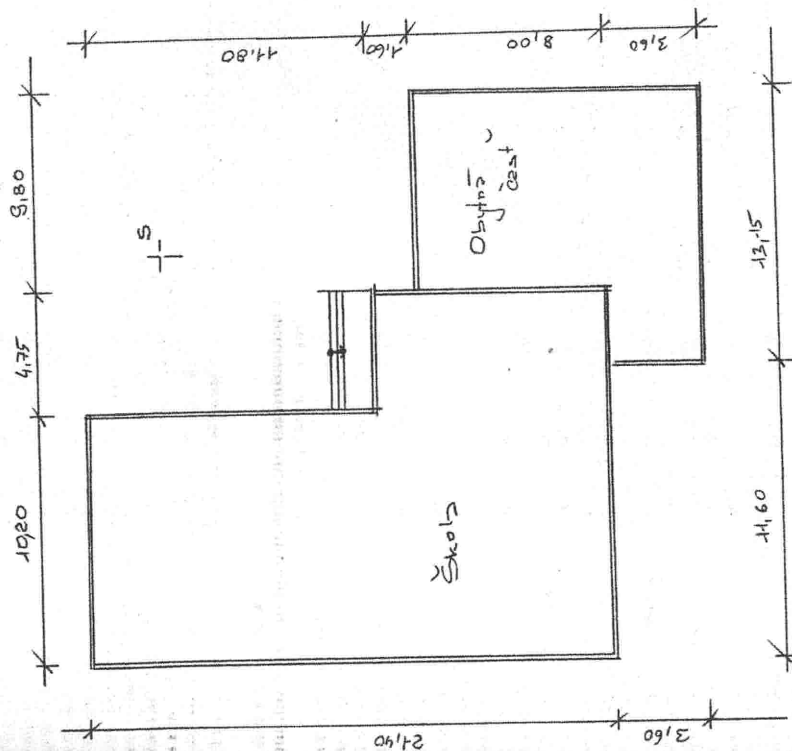
dňa: 11.6.1993

Podpis znalca: J. Kadek



NÁZOV SITUÁCIE

GBELCE # objekt školy č.s. 665



celkové hodnotenie - príl. č. 1
príloha č. 1
príloha č. 1

základy s vodov. izol.	290	1235
murové tehlové hr. 450 mm	485	485
stropy s podlahou do r. 60	535	
krov stojiata stĺpica	220	
krytina škridlová jednodr.	125	
kľapiarstvá práce úplne	120	
omietky vopiene	125	
schodisko zlebet., skriab. terazzo	145	
dvere naplavo	125	
obla drevené izbojone	30	
podlahy ucelbní palabov	80	
chodby s keram. podlahou	125	
elektroninstalácia 3f, po	85	
bleskorozod	30	
rovod. studenej vody	30	
kanalizácia i WC	15	
kanalizácia i odpaditel	60	
umyvadla, prízemie 4ks, posch. 3ks	105	
záchodová misa samostat. 7ks	115	
Kovové mreže		

S p o l u : 3975 2580 bodov

celkové hodnotenie - bytina č. 1

základy s vodov. izol.	290	1235
murové tehlové hr. 450 mm	485	485
stropy s podlahou do r. 60	535	
krov stojiata stĺpica	220	
krytina škridlová jednodr.	125	
kľapiarstvá práce úplne	120	
omietky vopiene	125	
schodisko zlebet.	145	
schodisko drevené s podstupnicami	125	
dvere naplavo	50	
obla drevené izbojone	40	
oblo ocel. jednod.	25	
podlahy palubové	85	
ostatné podlahy betonové, meroj PVC	30	
kachle na pevné palivo	25	
elektroninstalácia 1f, po	30	
rovod. studenej vody	60	
el. rozvodník, ohrievac	30	
kanalizácia i WC	25	
kanalizácia i kopeľne	25	
sporek na pevné palivo	20	
vana smaltovaná ocel.	15	
umyvadlo	30	
záchodová misa samostat. 2ks		

S p o l u : 3715 2375 1855 bodov

NÁJOMNÁ ZMLUVA

I. Účastníci zmluvy

Prenajímateľ:
Sídlo: Rímskokatolícka cirkev Farnosť Gbelce
 Kostolná 2, 943 42 Gbelce
Zast.: Szabó Mikuláš, administrátor farnosti
IČO: 340 136 44
 (ďalej len prenajímateľ)

Nájomca:
Sídlo: PROFMAT, s.r.o.
 Búcska cesta 665, 943 42 Gbelce
 31 425 518
Zast. konateľom: Ing. Róbert Halász, Ružová 612, Gbelce
 OR OS Nitra Oddiel Sro, Vložka číslo: 1946/N
 (ďalej len nájomca)

uzatvárajú túto nájomnú zmluvu

II. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto nájomnej zmluvy je prenájom nehnuteľnosti v kat. úz. Gbelce, ktoré sú vo vlastníctve prenajímateľa a to:

parc. č. 509	orná pôda (vinice)	5 ha 8921 m ²
parc. č. 510	orná pôda (vinice)	1 ha 7912 m ²
parc. č. 511/1	orná pôda (vinice)	9184 m ²
parc. č. 511/2	orná pôda (vinice)	8309 m ²
parc. č. 512	orná pôda (vinice)	7 ha 9675 m ²
parc. č. 515/1	orná pôda (vinice)	36 ha 8999 m ²
parc. č. 516	tr. trávne porasty (sad)	1 ha 1404 m ²
parc. č. 521	orná pôda (vinice)	1626 m ²

takto vedené na LV č. 2084 pre kat. úz. Gbelce. Jedná sa o druh pozemku ~ orná pôda, na ktorej je i) vinica - spolu s koreňmi viniča a stavbou vinice, ii) prípadne ovocný sad s ovocnými drevinami

(ďalej len predmet nájomu).

2. Prenajímateľ prenajíma a nájomca berie do nájomu nehnuteľnosti presne špecifikované v čl. II. ods. 1 tejto zmluvy v celkovej výmere **55 ha 6030 m²**.

III. Doba nájomu

- Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 1.6.2010-31.10.2025.
- Nájomná zmluva sa končí uplynutím doby nájomu, na ktorú bola zmluva uzatvorená, resp. písomnou dohodou oboch zmluvných strán.
- Pred uplynutím dohodnutej doby nájomu možno vypovedať nájomnú zmluvu zo strany:
 - prenajímateľa, ak:
 - nájomca bez súhlasu prenajímateľa zmenil druh pozemku,
 - nájomca užíva prenajatú pôdu spôsobom, ktorým prenajímateľovi vzniká na pôde preukázateľne značná škoda,
 - nájomca užíva pozemky v rozpore s osobitnými predpismi vzťahujúcimi sa k hospodárstvu na pôde,

- nájomca mešká so zaplatením nájomného o viac ako 20 dní od dohodnutej doby splatnosti,
- v prípade ak nájomca poruší niektorú so svojich povinností uvedenú v tejto zmluve,

b) nájomcu, ak:

- na prenajatej poľnohospodárskej pôde nedosahuje výnos, aký bol v čase vzniku nájomu napriek tomu, že s predmetom nájomu nakladá so starostlivosťou riadneho hospodára,
- prenajímateľ vykonal na pozemku úpravy, ktoré podstatným spôsobom obmedzujú jeho užívanie na účel, na ktorý je pozemok prenajatý, alebo zriadil na pozemku stavbu,
- Nájomnú zmluvu môže vypovedať, alebo od zmluvy odstúpiť ktorákoli zmluvná strana pred uplynutím doby nájomu aj z dôvodov uvedených v zák. č. 504/2003 Z.z. a OZ č. 40/64 Zb. v platnom znení (zák. 47/92 Zb.).
- Vypoved' nájomnej zmluvy pred uplynutím doby nájomu zo strany prenajímateľa aj nájomcu musí byť daná v písomnej forme a doručená druhému účastníkovi k 1. novembru bežného kalendárneho roku. Vypovedná lehota je jednorozčná a končí 31.10. v roku nasledujúcom po doručení vypovede.
- Vypoved' nájomnej zmluvy pred uplynutím doby nájomu z dôvodov uvedených v čl. III ods. 3 písm. a) 2. 4 tejto zmluvy zo strany prenajímateľa musí byť daná v písomnej forme a doručená druhému účastníkovi. Vypovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola vypoved' doručená.
- Vypoved' nájomnej zmluvy pred uplynutím doby nájomu z dôvodov uvedených v čl. IV ods. 1 písm. b) tejto zmluvy zo strany prenajímateľa musí byť daná v písomnej forme a doručená druhému účastníkovi. Vypovedná lehota je dvojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola vypoved' doručená.

IV. Cena nájomu

- Cena nájomu za nehnuteľnosti presne špecifikované v čl. II. ods. 1 tejto zmluvy bola stanovená dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom nasledovne:
 - za prvý hospodársky rok 2009-2010 je nájomné dohodnuté vo výške **3,845,90 € (166,-€/ha/rok)** a je splatné do 30.6.2010.
 - za druhý hospodársky rok 2010-2011, teda od 1.1.2010 do 31.10.2011 je nájomné dohodnuté v ročnej výške **166,- €/ha/rok**, čo za celý predmet nájomu predstavuje sumu vo výške **9,230,-€/rok** slovom: Deväťtisícdeväťstošesť Eur so splatnosťou do 31.10.2010,
 - od hospodárskeho roku 2011-2012, teda od 1.1.2011 do 31.10.2012 je nájomné dohodnuté v ročnej výške **166,- €/ha/rok**, čo za celý predmet nájomu predstavuje sumu vo výške **9,230,-€/rok** slovom: Deväťtisícdeväťstošesť Eur so splatnosťou podľa čl. IV. ods. 2 tejto zmluvy
- Nájomné podľa čl. IV. ods. 1 písm. c) je splatné ročne vopred vždy najneskôr do 15.6. predchádzajúceho hospodárskeho roku.
- Nájomca uhradí výšku nájomného za predmet nájomu na základe tejto zmluvy, a to bezhotovostne prevodom na účet prenajímateľa vedený v VUB, a.s., č. účtu 53738-172/0200, VS 31 425 518
- V prípade omeškania platby prenajímateľ má právo požadovať úroky z omeškania vo výške 0,05% z omeškanej sumy za každý deň.

20.09.2

5. Zmluvné strany sa dohodli na valorizácii ceny nájmu a to tak, že dohodnutá cena nájmu tejto zmluvy bude každoročne zvýšená, resp. znížená podľa oficiálnej miery inflácie, resp. deflácie vyhlásenej EUROSTATOM za predchádzajúci rok. Prvýkrát sa takto dohodnutá valorizácia uplatní v hospodárskom roku 2016-2017 so splatnosťou nájmu podľa čl. IV. ods. 2 tejto zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že k zmene výšky nájmu na základe valorizácie podľa predchádzajúceho odseku nie je potrebné vyhotovovať dodatok k tejto zmluve ale k zvýšeniu nájmu na základe valorizácie stačí len písomné oznámenie prenajímateľa uskutočnené pred splatnosťou nájmu.

V. Podmienky nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať pre účely pestovania viniča, pôdy riadne obhospodarovať a zachovávať jej úrodnosť a nakladať s predmetom nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára. Takisto je nájomca povinný vykonať rozbor prenájateľ pody najmenej raz za 6 rokov a tento rozbor predložiť prenajímateľovi v písomnej forme najneskôr do 20.9. tohto kalendárneho roku.
2. Nájomca sa zaväzuje riadiť vyhláškou Ministerstva vnútra č. 121/2002 (predovšetkým znenie § 8) o požiarnej prevencii v plnom rozsahu v predmete nájmu, ktorá nadobudla účinnosť 1.4.2002.
3. Nájomca môže zmeniť kultúru pôdy len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a s prípadným súhlasom orgánu ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu v súlade so zák. 307/92 Zb.
4. Daň z nehnuteľností uhrádza a znáša na svoje náklady nájomca a je povinný urobiť všetky úkony súvisiace s daňovým konaním.
5. Prenajímateľ je oprávnený v čase trvania nájmu za prítomnosti nájomcu vykonať obhliadku predmetu nájmu najmä s ohľadom vykonávania kontroly dodržania podmienok nájmu.
6. Nájomca môže dať predmet nájmu do podnájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
7. Prenajímateľ súhlasí s plánovanou obnovou prestarnutých, prípadne chorých trvalých porastov na predmete nájmu.
8. V prípade, že dôjde k ukončeniu nájmu zo strany nájomcu pred ukončením doby nájmu nie je prenajímateľ povinný platiť nájomcovi žiadnu náhradu preukázateľne vynaloženú na výsadbu koreňov viniča, rekonštrukciu a opravu stavby viniča.
9. V prípade, že dôjde k ukončeniu nájmu zo strany prenajímateľa pred ukončením doby nájmu je prenajímateľ povinný zaplatiť nájomcovi náhradu vo výške určenej znaleckým posudkom a preukázateľne vynaloženú na výsadbu koreňov viniča, rekonštrukciu a opravu stavby viniča. Toto neplatí v prípade, že prenajímateľ dá nájomcovi výpoveď z dôvodov stanovených v čl. III. ods. 3 písm. a) 2. a čl. IV. ods. 1 písm. b) tejto zmluvy.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca má prednostné právo na predĺženie nájomnej zmluvy k nehnuteľnostiam špecifikovaných v čl. II. ods. 1 tejto zmluvy nad dobu ustanovenú v čl. III. ods. 1 tejto zmluvy je možné na základe vzájomnej písomnej dohody oboch zmluvných strán.
11. V prípade, že prenajímateľ bude chcieť predmet nájmu alebo jeho časť predať, zaväzuje sa, že prednostne predmet nájmu alebo jeho časť ponúkne na odkúpenie nájomcovi.
12. Za účelom ochrany porastov, nachádzajúcich sa na predmete nájmu, proti škodcom prenajímateľ zveruje nájomcovi na predmete nájmu výkon práva poľovníctva pod podmienkou zachovania ustanovení zák. č. 274/2009 Z.z. Rozhodnutie o podaní žiadosti

o uznanie poľovného revíru, o využití poľovného revíru, o jeho užívaní a podpis zmluvy vlastníkov spoločného poľovného revíru ostáva zachované prenajímateľovi.

VI. Záverečné ustanovenia

1. Nájomca je povinný oznámiť trvanie nájmu miestne príslušnému daňovému úradu a miestne príslušnej obci.
2. Pri zmene subjektu nájmu, nájom na predmet nájmu neprechádza na iný právny subjekt a nájomná zmluva zaniká.
3. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami.
4. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu možno len písomne, formou očíslovaných dodatkov k tejto zmluve, na základe súhlasných prejavov vôle zmluvných strán.
5. Ostatné vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými právnymi predpismi, najmä zák. č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov a Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

VII.

Účastníci si zmluvu prečítali s jej obsahom súhlasia a keďže táto je v súlade s ich slobodnou a vážnou vôľou túto dňesného dňa na znak súhlasu vlastnoručne podpisujú.

V Gbelciach dňa 17.5.2010

Prenajímateľ:
RÍMSKOKATOLICKÁ CIRKEV
FARNOSŤ GBELECE
Kostolná 2
943 42 GBELECE
IČO: 34 013 644

Nájomca

PROFMAT s.r.o.
943 42 GBELECE
Búcska cesta 86A
IČO: 51425515, IČ DPH: SK202041281
OR OS Nitra odd: Sro VLA 1998N
IČ/RSR 0261 12 00 200



Občiansky úrad v Nitre
C 1494/2010
SCHVALUJEM
Nitra, dňa 18.05.2010

Dodatok č. 1

k Nájomnej zmluve zo dňa 17.5.2010

Účastníci zmluvy

Prenajímateľ :

Rímskokatolícka cirkev - Farnosť Gbelec

Sídlo: Kostolná 2, 943 42 Gbelec

Zast.: Mgr. Štefan Sichel, správca farnosti

IČO: 340 136 44

(ďalej len prenajímateľ)

Nájomca :

PROF.MAT, s.r.o.

Sídlo: Búcska cesta 665, 943 42 Gbelec

IČO: 31 425 518

Zast. komateľom

Ing. Róbert Halász, Ružova 612, Gbelec

OR OS Nitra Oddiel Sro, Vložka číslo: 1946/N

(ďalej len nájomca)

Čl. I.

1. Zmluvné strany sa dňa 17.5.2010 dohodli na uzatvorení Nájomnej zmluvy (ďalej len Zmluva), ktorou prenajímateľ prenajímal nájomcovi nehnuteľnosť špecifikované v čl. II, ods.1 predmetnej zmluvy na dobu od 1.6.2010 do 31.10.2025.

2. V súlade s čl. V ods. 7. Zmluvy, sa zmluvné strany dohodli na uzavretí tohto dodatku.

Čl. II.

1. Článok III. ods. 1 Zmluvy sa celý zrušuje a nahrádzať novým znením nasledovne:
Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od 1.6.2010 do 31.10.2030.

Čl. III.

1. V ostatných častiach zostáva Zmluva bez zmeny.
2. Účastníci si dodatok prečítali, s jeho obsahom súhlasia a keďže tento je v súlade s ich slobodou a vážnou vôľou, tento na znak súhlasu dnešného dňa podpisujú.

V Gbeleciach dňa 11.7.2018

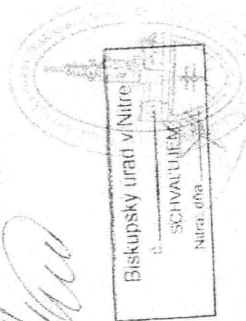
PROF.MAT, s.r.o.

Ing. Róbert Halász

Zast. komateľom

Nájomca:

Prenajímateľ:





O B E C G B E L C E

Obecný úrad Gbelce, J. Stampyho č. 1, 943 42 Gbelce

Adresat:
PRO aukcie, s.r.o.
Kopčianska 10
851 01 Bratislava

Vás list číslo/zo dňa
25.05.2026

Název číslo
OeU/Gbe-001/388 2026

Vybovuje/linka
Mgr. Porubská 0302858012

Miesto, Datum
Gbelce, 16.06.2026

Vec: Vyjadrenie k funkčnému využitiu pozemkov z hľadiska územnoplánovacej dokumentácie obce

Obec Gbelce, zastupená starostom Szabolcsom Bolyom, na základe predloženej žiadosti oznamuje, že podľa spoločného Územného plánu obce Bešeňov, Branovo, Dubník, Gbelce, Jasová, Nová Vieska, Rúbán, Strekov, Svätý Peter, Svodín a Šarkán, schváleného uznesením č. 21/2009 zo dňa 22. 04. 2009 v znení neskorších zmien a doplnkov, sa pozemky v katastrálnom území obce Gbelce, zapísané na liste vlastníctva č. 1441:

- parcela registra E-KN č. 1235, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmERE 5 574 m²,
- parcela registra E-KN č. 1236, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmERE 2 485 m², nachádzajú v zastavanom území obce Gbelce. V predmetnej lokalite je dominantnou funkciou bývanie v rodinných domoch, pričom uvedené parcely sú v územnoplánovacej dokumentácii zaradené do výrobného územia s funkciami poľnohospodárskej výroby, služieb a skladovania. Prípustné sú areály, budovy a zariadenia poľnohospodárskej výroby, poľnohospodárskych služieb a poľnohospodárskeho skladovania. Nepripustné sú všetky druhy činností a funkcií, ktoré sú nezlúčiteľné s určeným funkčným využitím územia.

Ďalej pozemky:

- parcela registra C-KN č. 1338, druh pozemku: vlnica, o výmERE 4 176 m²,
- parcela registra C-KN č. 1235, druh pozemku: vlnica, o výmERE 982 m², sa nachádzajú mimo zastavaného územia obce Gbelce v plochách určených na poľnohospodársku výrobu, kde sa pestujú trvalé poľnohospodárske kultúry.

Podrobnejšia charakteristika hlavných funkcií územia vrátane prvkov priestorovej regulácie je dostupná na webovom sídle obce Gbelce.

Služby so súpisnými číslami 665 a 1032 sú v evidencii súpisných čísel vedené ako stavby dané do užívania alebo trvalej prevádzky pred rokom 1976. Obec Gbelce nedisponuje Vami požadovanými dokladmi, ako sú stavebné povolenie, kolaudačné rozhodnutie alebo projektová dokumentácia.

Obec Gbelce v súčasnosti nepripravuje zmeny ani doplnky územného plánu v predmetnej lokalite. Toto vyjadrenie Vám dávame na vedomie.
S pozdravom



Telefón: 036 / 2858012 Bankové spojenie: IČO: 00 308 901
Prima banka Slovensko a.s. DÍČ: 2021060525
E-mail: prednosta@gbelce.sk č. účtu: SK30 5600 0000 0038 0600 3001

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore stavebníctvo, odvetví Pozemné stavby, pod evidenčným číslom 911157.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 73 / 2026.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.

