

Znalec: Ing. Tomáš Nádaský, T.Zemana 43, 917 01 Trnava, tel.: 0915 759 761, ev.č.915 546
znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností

Zadávatel': AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o.
Kopčianska 10
851 01 Bratislava

Číslo spisu (dátum objednávky): 26.04.2023

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 111/2023

Vo veci:

Stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č.181 s príslušenstvom, stojaceho na pozemku parc.č.187/1 a pozemkov parc.č.187/1, 187/2 a 187/3 v katastrálnom území Zlatná na Ostrove, obec Zlatná na Ostrove, okres Komárno, za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): 38 (10)
Počet odovzdaných vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Znaleckou úlohou je stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č.181 s príslušenstvom, stojaceho na pozemku parc.č.187/1 a pozemkov parc.č.187/1, 187/2 a 187/3 v katastrálnom území Zlatná na Ostrove, obec Zlatná na Ostrove, okres Komárno.

2. Účel znaleckého posudku:

Podklad pre právny úkon - výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

26.05.2023

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

26.05.2023

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Stavebné povolenie ONV Komárno č. Výst.: 1115/56 zo dňa 9.júna 1956
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.374, k.ú. Zlatná na Ostrove
- Rozhodnutie o povolení prístavby k rodinnému domu - ONV Komárno č. Výst.: 327-2403/1962 zo dňa 12.apríla 1962
- Geometrický plán na zameranie stavby p.č. 187/1, č.plánu 35974672-94/2017 zo dňa 24.03.2017, overený Správou katastra Komárno pod číslom 283/17
- Čiastočná projektová dokumentácia

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.374 k.ú. Zlatná na Ostrove zo dňa 18.05.2023, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy k.ú. Zlatná na Ostrove zo dňa 18.05.2023, vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie skutkového stavu
- Fotodokumentácia
- Analýza trhu s nehnuteľnosťami v danom území a čase

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb

- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo MIPress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4
- Webové stránky: www.katasterportal.sk, www.zbgis.sk, google maps, www.nehnuteľnosti.sk, www.reality.sk
- Obyvateľstvo v obciach SR podľa Štatistického úradu Slovenskej republiky
- Miera nezamestnanosti podľa www.upsvar.sk
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb., v znení neskorších predpisov

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

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 neprímeranou pohádzkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 1. štvrt'rok 2023.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Nie sú.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Porovnávaciu metódu nebolo možné použiť z dôvodu nedostatku relevantných podkladov - min. troch aktuálnych kúpnych zmlúv porovnateľných RD v danom mieste a čase. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie - dôvody identické ako pri dome.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.374 v k.ú. Zlatná na Ostrove.

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA**Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape**

Počet parcel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
187/1	153	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 181 evidovanej na pozemku parcelné číslo 187/1							
Iné údaje: Bez zápisu							
187/2	442	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
187/3	448	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
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 nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 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

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
181	187/1	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ 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	Spoluvlastnícky podiel
1	Procházková Margita r. Procházková, Zimná ul. 389/1, Komárno, PSČ 945 01, SR, Dátum narodenia: 08.03.1988	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V-2745/2017 z 11.07.2017,	
	Iné údaje	
	Z-1432/2021 Z-1433/2021 Z-1434/2021 Z-1438/2021	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie 2425EX 1707/21 zo dňa 24.02.2022, P-244/2022 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného KOMMERZ s.r.o., Čechinova 16/A, Bratislava - Ružinov, IČO: 35803037, zast. A.K.JUDr. Nováčková s.r.o., Mandľová 28, 851 10 Bratislava-Jarovce, IČO: 36699705 na pozemok registra C KN parc.č. 187/1, 187/2, 187/3 a na rodinný dom so súp.č.181 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 187/1. (Exekútorský úrad Topoľčany - súdny exekútor JUDr. Július Rosina)	-
	Poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie 2425EX 395/2022 zo dňa 13.7.2022 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko,s.r.o.Pajštúnka 5, Bratislava 5,IČO: 35724803, zast.Remedium Legal,s.r.o.,IČO:53255739 na pozemok registra C KN parc.č. 187/1, 187/2, 187/3 a na rodinný dom so súp.č.181 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 187/1. (Exekútorský úrad Topoľčany - súdny exekútor JUDr. Július Rosina) P-723/2022 v.z.244/2022	-
	Poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie 2425EX 507/22 zriadením exekučného záložného práva v prospech Slovenský plynárenský priemysel, a.s., Mlynské nivy 44/A, 825 11 Bratislava, IČO: 35815256, na parc.reg."C"č.187/1, 187/2, 187/3, na rodinný dom so s.č.181 na parc.č.187/1, (Exekútorský úrad Topoľčany, súdny exekútor - JUDr. Július Rosina), P-855/2022 v.z.322/2023	-
	Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č.198/23/LCO zo dňa 21.03.2023 v prospech záložného veriteľa:Tatra banka, a.s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava 1, IČO:00 686 930, formou - predaja na dobrovoľnej dražbe na pozemky parc.registra "C" č.187/1, 187/2, 187/3, a na stavbu - rodinný dom so súp. č.181 na parcele registra "C" č.187/1, (V-2150/2017, číslo zmluvy:5117019520), P-249/2023, v.z.96/23	-

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo V-2150/2017 z 07.06.2017 v prospech Tatra banky, a.s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava 1, IČO: 00 686 930, na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom na základe Zmluvy o záložnom práve č.5117019520 zo dňa 16.05.2017, na pozemky - parc.registra "C"č.187/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 153 m2, parc.registra "C"č.187/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 448 m2, parc.registra "C"č.187/2 záhrady o výmere 442 m2 a na stavbu - rodinný dom so súp.č.181 na parcele registra "C"č.187/1 PVŽ 176/17
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz 2425EX 507/22 zo dňa 24.1.2023 zriadením exekučného záložného práva v prospech Slovenský plynárenský priemysel, a.s., Mlynské nivy 44/A, 825 11 Bratislava, IČO: 35815256, na parc.reg."C"č.187/1, 187/2, 187/3, na rodinný dom so s.č.181 na parc.č.187/1, (Exekútor: súdny exekútor - JUDr. Július Rosina), Z-1773/23
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz EX2425EX 395/2022 zo dňa 07.03.2023 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko,s.r.o.Pajštúnska 5, Bratislava 5,IČO: 35724803, zast.Remedium Legal,s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava - Petržalka, IČO:53255739 na pozemok registra C KN parc.č. 187/1, 187/2, 187/3 a na rodinný dom so súp.č.181 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 187/1. (Exekútor: súdny exekútor JUDr. Július Rosina) Z-1895/2023

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 18.05.2023 za účasti jedného z majiteľov.

Zameranie vykonané dňa 18.05.2023.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 18.05.2023.

d) Technická dokumentácia:

Zadávatel'om bola poskytnutá čiastočná projektová dokumentácia stavby. Bolo predložené potvrdenie o dátume začatia užívania stavby. Skutkový stav je zdokumentovaný v prílohách znaleckého posudku a jednotlivé roky úprav a rekonštrukcií sú zaznamenané vo výpočte pomocou analytickej metódy.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch.

Na LV č.374 sú zapísané poznámky a evidované ťarchy: Poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie, Oznámenie o začatí výkonu záložného práva, Exekučný príkaz a Záložné právo v prospech Tatra banky, a.s. - podrobne viď na LV v prílohe ZP. Prístup k NHN je z miestnej komunikácie vo vlastníctve obce. Do garáže je prístup z cudzieho pozemku - parc.č. 411/5 - pozemok na ktorom je dvor, vlastník Obec Zlatná na Ostrove, LV č.1012.

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

- Rodinný dom s.č. 181 na parcele č. 187/1
- pozemok parc.č.187/2 záhrada vo výmere 442m2, kat.územie Zlatná na Ostrove, LV č.374
- pozemok parc.č.187/1- zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 153m2, kat.územie Zlatná na Ostrove, LV č.374
- pozemok parc.č.187/3 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 448m2, kat.územie Zlatná na Ostrove, LV č.374
- ploty
- studňa
- Vonkajšie úpravy : vodovodná prípojka, kanalizačná prípojka, žumpa, elektrická prípojka, plynová prípojka, spevnené plochy, vodomerná šachta, vonk.schodiská, prístrešok

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č.181 na p.č.187/1, k.ú.Zlatná na Ostrove

POPIS STAVBY

Jedná sa o samostatne stojaci murovaný jednopodlažný čiastočne podpivničený rodinný dom bez zabudovaného podkrovia súp.č. 181 na parc.č.187/1. Rodinný dom je vhodný na bývanie pre 4-5 člennú rodinu. Rodinný dom bol postavený na základe stavebného povolenia stavby z roku 1956 a užívaný od roku 1958. (rozhodnutie o povolení stavby) - v roku 1962 bola vybudovaná prístavba (doklad o povolení prístavby). Z prvkov krátkodobej životnosti počas užívania stavby v roku 2012 boli obnovené nášľapné vrstvy podláh a kompletne zariadenie kuchyne a kúpeľne, elektroinštalácia, vykurovanie, nový kotol a ohrievanie TÚV. V roku 2018 bola vybudovaná kuchyňa v priestoroch izby vedľa soc.zariadenia. Výpočet opotrebovania stavby je vykonaný analytickou metódou. Podľa v vlastníckych dokladoch a ako aj na základe spôsobu skutočného užívania sa jedná o rodinný dom. Stavba nemá prevádzkové priestory a viac ako polovica podlahovej plochy všetkých miestností je určené na bývanie a jedná sa o jeden samostatný byt, - stavbu charakterizujem ako rodinný dom - JKSO:803 6 Domy rodinné jednobytové, KS:111 0 Jednobytové budovy - (budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samotným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovia).

Umiestnenie stavby:

Jedná o jednopodlažný čiastočne podpivničený murovaný dom s jednou bytovou jednotkou, s nevyužívaným povalovým priestorom. Ohodnocovaný rodinný dom je v čiastočnom zrekonštruovanom stave a slúži pre rodinné bývanie. RD je postavený na pozemku p.č.187/1. Rodinný dom je napojený na verejný plynovod a vodovod, elektrickú NN sieť a kanalizácia je zvedená do vlastnej žumpy. Bola vykonaná čiastočná rekonštrukcia, ktorá je zrejmä z fotodokumentácie a popisu v analytickej metóde.

Dispozičné a priestorové usporiadanie:

Podlažie I.PP - vstup na podlažie je zo zadnej časti domu z dvora a z budovy.

Suterén rodinného domu dispozične pozostáva - kuchyňa s kotlom a sklad denná miestnosť a garáž. Rodinný dom je na mierne svahovitom teréne - z garáže a z kuchyne je vstup na zadnú časť pozemku na úrovni dvora. Celková zastavaná plocha podlažia je 72,44m² - z toho 13,25m² z roku 1958 a 59,212 m² z roku 1962.

Predná časť podlažia je osadená v priemernej hĺbke do 2,00m od úrovne upraveného terénu so zvislou izoláciou obvodových konštrukcií, zadná časť je na úrovni záhrady. Zvislé konštrukcie podlažia sú murované. Stropná konštrukcia podlažia je vyhotovená ako železobetónová doska s rovným podhl'adom. Fasáda podlažia je po dvoch stranách do svojej 1/3 výšky omietnutá škrabanou brizolitovou omietkou. Schody vedúce na úroveň I.NP budovy sú drevené s povrchom nástupníc z drevených dosiek. Klampiarske konštrukcie nie sú vyhotovené na tomto podlaží. Dvere sa nenachádzajú, okno je dvojité drevené. Podlahu kuchyne - kotolne tvorí keramická dlažba. Po podlaží existujú rozvody elektroinštalácie svetelnej a motorickej, studenej a teplej vody a zemného plynu. Zdrojom teplej vody na podlaží je elektrický zásobníkový ohrievač vody umiestnený v garáži. Zdrojom vykurovania na podlaží je plynový kotol a kotol na tuhé palivo. Kuchyňa je vybavená kuchynskou linkou na báze dreva, drezom nerezovým s obyčajnou nástennou batériou a plynovým sporákom.

1. Nadzemné podlažie

Podlažie I.N P budovy dispozične pozostáva zo vstupnej chodby, 4x izba, kuchyne, zádverie, kúpeľne s WC a miestnosť s vstupom do pivnice.

Základy RD tvoria betónové základové pásy s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Podmurovka nepodpivničenej časti podlažia je betónová do výšky 1,00 m. Murivo podlažia je vyhotovené - murované z tehál pálených v prevládajúcej hrúbke 450 mm. Deliace priečky na podlaží sú tiež murované. Úpravu vnútorných povrchov na podlaží tvorí vápeno-cementová hladká omietka. Stropnú konštrukciu tvorí strop drevený trámový s rovným podhl'adom. Valbová strecha je pokrytá obyčajnými škridlami. Klampiarske konštrukcie na podlaží sú vyhotovené z pozinkovaného plechu (úplné strechy) a z hliníkového plechu - parapety okien. Fasádne omietky na podlaží sú vyhotovené zo škrabanej brizolitovej omietky. Schody vedúce na povalu budovy sú kovové s

povrchom nástupnice z drevených dosiek. Dvere na podlaží sú v prevažujúcom množstve drevené hladké, osadené do ocelových zárubní, okná na podlaží sú pôvodné dvojité drevené, opatrené vonkajšími plastovými žalúziami. Nášľapnú vrstvu podláh obytných miestností podlažia tvoria laminované parkety, ostatných miestností v prevažujúcom množstve keramická dlažba. Vykurovanie je zabezpečené ocelovými článkovými radiátormi. Elektroinštalácia podlažia je svetelná a motorická bez bleskozvodu. Po podlaží existujú rozvody studenej a teplej vody (pozinkovaným potrubím) a rozvod zemného plynu. Podlažie je odkanalizované do žumpy pvc potrubím (z kuchyne a z kúpeľne spoločne). Zdrojom teplej vody na podlaží je elektrický zásobníkový ohrievač vody umiestnený v suteréne v garáži. Vybavenie podlažia tvorí umývadlo a vaňa s jednopákovými batériami. Splachovací záchod je umiestnený v kúpeľni. Vnútorne obklady stien sa na podlaží nachádzajú v prevažujúcej časti kúpeľne.

Na tomto podlaží sa nachádza elektrický rozvádzač budovy istený poistkovými automatmi. Na podlaží okrem toho sa nenachádzajú žiadne iné vybavenia a konštrukcie, ktoré by mali vplyv na výšku jeho východiskovej a technickej hodnoty.

Technické riešenie:

1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - mäkké drevo bez podstupníc
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok; - vápenné a vápenno-cementové hladké
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - jednoduché drevené alebo ocelové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - podlahoviny gumové, z PVC, lino; dlažby a podlahy ost. miestností - cementový poter, tehlová dlažba
- Vybavenie kuchýň - plynový sporák, sporák na propán-bután; - drezové umývadlo ocelové smaltované; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vodovodné batérie - ostatné
- Ostatné vybavenie - vráta garážové - ocelové
- Vykurovanie - zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla; - kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá
- Vnútorne rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorne rozvody kanalizácie - liatinové a kameninové potrubie
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická
- Vnútorne rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom drevené trámové
- Strecha - krovy - väznicové valbové, stanové; krytiny strechy na krove - pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky; - vane; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - dvojité drevené s doskovým ostentím s dvoj. s trojvrstv. zasklením; okenice a vonkajšie rolety - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou; - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)

- Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou;
- pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla; záchod - splachovací s umývadlom
- Ostatné vybavenie - kozub - s vyhrievacou vložkou
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s poistkami
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu
- Konštrukcie naviac - Kontaktný zatepl'ovací systém stien z EPS hr. 110 - 200 mm;

V zmysle Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb a vzhľadom na vykonané rekonštrukčné práce je predpokladaná základná životnosť hodnotenej stavby 100 rokov.

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	1958	4,20*3,15	13,23	
1. PP	1962	11,30*5,24	59,21	
Spolu 1. PP			72,44	120/72,44=1,657
1. NP	1958	9,24*10,05	92,86	
1. NP	1962	9,24*5,24+2,06*5,68	60,12	
Spolu 1. NP			152,98	120/152,98=0,784

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP
1	Osadenie do terénu		
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750	-
2	Základy		
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520
3	Podmurovka		
	3.5.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	-	200
4	Murivo		
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	1290
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
6	Vnútorné omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	400
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	-
	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	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.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	65	260
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	45	-
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185	-
17	Dvere		
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	135
18	Okná		
	18.3 dvojité drevené s doskovým osteníím s dvoj. s trojvrstv. zasklením	-	340
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	-
20	Okenice a vonkajšie rolety		
	20.2 plastové	-	105
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	-	355
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120	-
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	-	150
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	-
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	280
30	Rozvod vody		
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	55
31	Inštalácia plynu		
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	35
	Spolu	4760	6760

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové		
	32.5 oceľové (1 ks)	95	-
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25	-
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	-	20
34	Zdroj teplej vody		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	-
35	Zdroj vykurovania		
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	-
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	-

36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	-	200
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50	-
	36.7 odsávač pár (1 ks)	-	30
	36.8 drezové umývadlo ocel'ové smaltované (1 ks)	15	-
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	-	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5.4 bm)	121	176
37	Vnútorne vybavenie		
	37.2 vaňa ocel'ová smaltovaná (1 ks)	-	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	10
38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	-	35
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (2 ks)	-	60
	38.4 ostatné (1 ks)	15	-
39	Záchod		
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	-	35
40	Vnútorne obklady		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	-	80
	40.4 vane (1 ks)	-	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	-	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (2 ks)	15	15
42	Kozub		
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	-	280
45	Elektrický rozvádzač		
	45.2 s poistkami (1 m ²)	-	145
-	Konštrukcie navyše		
	Kontaktný zatepl'ovací systém stien z EPS hr. 110 - 200 mm (100 m ²)	-	300
	Spolu	646	1491

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4760 + 646 * 1,657)/30,1260$	193,53
1. NP	$(6760 + 1491 * 0,784)/30,1260$	263,19

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 vrátane zemných prác	8,10	1958	175	65	3,01
2	Zvislé konštrukcie	21,61	1960	200	63	6,81
3	Stropy	11,59	1960	160	63	4,56
4	Zastrešenie bez krytiny	5,78	1962	130	61	2,71
5	Krytina strechy	4,95	1962	80	61	3,77

6	Klmpiarske konštrukcie	0,69	1999	80	24	0,21
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,45	2012	80	11	0,75
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,89	1963	70	60	2,48
9	Vnútorné keramické obklady	1,36	2012	50	11	0,30
10	Schody	0,81	1958	120	65	0,44
11	Dvere	1,84	1977	70	46	1,21
12	Vráta	0,42	1958	70	65	0,39
13	Okná	3,80	1962	70	61	3,31
14	Povrchy podláh	5,42	1962	70	61	4,72
15	Vykurovanie	5,51	1977	70	46	3,62
16	Elektroinštalácia	5,16	1990	90	33	1,89
17	Bleskozvod	0,00	1958	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,69	2012	50	11	0,37
19	Vnútorná kanalizácia	0,29	2012	60	11	0,05
20	Vnútorný plynovod	0,48	1986	50	37	0,36
21	Ohrev teplej vody	0,28	2012	40	11	0,08
22	Vybavenie kuchýň	4,85	2018	30	5	0,81
23	Hygienické zariadenia a WC	0,69	2012	50	11	0,15
24	Výťahy	0,00	1958	0	0	0,00
25	Ostatné	6,34	2012	50	11	1,39
	Opotrebenie					43,39%
	Technický stav					56,61%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1958		
Východisková hodnota	193,53 €/m ² *72,44 m ² *3,547*0,95	47 240,18
Technická hodnota	56,61% z 47 240,18	26 742,67
1. NP z roku 1958		
Východisková hodnota	263,19 €/m ² *152,98 m ² *3,547*0,95	135 671,56
Technická hodnota	56,61% z 135 671,56	76 803,67

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	47 240,18	26 742,67
1. nadzemné podlažie	135 671,56	76 803,67
Spolu	182 911,74	103 546,34

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot od príjazdovej komunikácie

Uličný plot je tvorený bet.múrikom a s kovovými rámami s plechovou výplňou, súčasťou plotu je bránka.

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	19,50m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	19,50m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z vlnitého plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch	29,25m ²	611	20,28 €/m
5.	Plotové vrátka:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu: 19,5 m
Pohľadová plocha výplne: 19,5*1,5 = 29,25 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$
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 [%]
Plot od príjazdovej komunikácie	1996	27	23	50	54,00	46,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(19,50m * 53,98 \text{ €/m} + 29,25m^2 * 20,28 \text{ €/m}^2 + 1ks * 134,44 \text{ €/ks}) * 3,547 * 0,95$	5 998,79
Technická hodnota	46,00 % z 5 998,79 €	2 759,44

2.2.2 Plot od záhrad

Plot v záhrade je zhotovený systémom oceľových stĺpikov s bet.základom medzi ktorými je výplň plotu z drôteného pletiva. Životnosť je stanovená vzhľadom na účel, konštrukčno-materiálové vyhotovenie a technický stav odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	48,60m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	87,48m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 48,6 m
Pohľadová plocha výplne: $48,6 \cdot 1,8 = 87,48 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$
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 [%]
Plot od záhrad	1976	47	3	50	94,00	6,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(48,60\text{m} \cdot 5,64 \text{ €/m} + 87,48\text{m}^2 \cdot 12,61 \text{ €/m}^2) \cdot 3,547 \cdot 0,95$	4 640,77
Technická hodnota	6,00 % z 4 640,77 €	278,45

2.2.3 Studňa

Studňa používaná ako zdroj úžitkovej vody.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

Typ: narážaná
Hĺbka: 15 m
Priemer: 110 mm
Počet elektrických čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: 47,63 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa	1962	61	39	100	61,00	39,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(47,63 \text{ €/m} \cdot 15\text{m} + 422,23 \text{ €/ks} \cdot 1\text{ks}) \cdot 3,547 \cdot 0,95$	3 830,21
Technická hodnota	39,00 % z 3 830,21 €	1 493,78

2.2.4 Žumpa

Betónová šachta umiestnená na dvore RD.

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: $10,5 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$
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	1968	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10,5 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,547 * 0,95$	3 816,94
Technická hodnota	$8,33 \% \text{ z } 3\,816,94 \text{ €}$	317,95

2.2.5 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka je napojená do žumpy RD. Životnosť volím 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $14,0 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$
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 [%]
Kanalizačná prípojka	1968	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	14 bm * 35,19 €/bm * 3,547 * 0,95	1 660,09
Technická hodnota	8,33 % z 1 660,09 €	138,29

2.2.6 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta je umiestnená pri RD a z nej je realizovaná vodovodná prípojka do domu. Je betónovej konštrukcie, uzatvorená poklopom. V rozpočtovom ukazovateli je započítané aj vybavenie šachty. Predpokladaná životnosť vzhľadom na betónové vyhotovenie je 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, ocelový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $2,0 * 1,0 * 1,1 = 2,2 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$
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	1976	47	3	50	94,00	6,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,2 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,547 * 0,95$	1 884,96
Technická hodnota	6,00 % z 1 884,96 €	113,10

2.2.7 Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka je vedená z verejného rozvodu do RD.

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 navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 5,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$
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	1999	24	26	50	48,00	52,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,547 * 0,95$	995,56
Technická hodnota	$52,00 \% \text{ z } 995,56 \text{ €}$	517,69

2.2.8 Elektrická prípojka

Elektrická vzdušná NN prípojka, vedená z verejného rozvodu do rozvádzača rodinného domu.

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.j) káblková prípojka zemná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,86 €/bm
Počet merných jednotiek: 11,60 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$
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 [%]
Elektrická prípojka	1984	39	11	50	78,00	22,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11,6 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 3,547 * 0,95$	577,33
Technická hodnota	22,00 % z 577,33 €	127,01

2.2.9 Plynová prípojka

Prípojka je vedená v zemi a popri RD z ocelevej rúry. Plynomer sa nachádza pri RD v skrinke. Predpokladaná životnosť je 50 rokov.

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: 12,6 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$
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 [%]
Plynová prípojka	1984	39	11	50	78,00	22,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12,6 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,547 * 0,95$	599,08
Technická hodnota	22,00 % z 599,08 €	131,80

2.2.10 Spevnené plochy

Spevnené plochy betónovej konštrukcie v časti predného dvora , vedúce od ulice ku vchodu a okolo RD. Životnosť je stanovená vzhľadom na konštrukčno-materiálové vyhotovenie a technický stav odborným odhadom.

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.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $36 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$
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	1982	41	9	50	82,00	18,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$36 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,547 * 0,95$	1 046,88
Technická hodnota	$18,00 \% \text{ z } 1\,046,88 \text{ €}$	188,44

2.2.11 Prístrešok

Stavba drevenej konštrukcie za rodinným domom pri vstupe do suterénu.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Pergola
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 22. Pergola
Bod: 22.1. Oceľ. alebo drev. stĺpková konštr. do bet. pätiiek s drev. rošt. výplňou stropu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1870/30,1260 = 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $3,6 * 2,1 = 7,56 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$
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 [%]
Prístrešok	2012	11	19	30	36,67	63,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,56 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,547 * 0,95$	1 581,21
Technická hodnota	$63,33 \% \text{ z } 1\,581,21 \text{ €}$	1 001,38

2.2.12 Vstupné schodiská

Vstupné schodisko do rodinného domu pri zadnom vstupe, pri bočnom vstupe a vstupe do suterénu.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody

Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

Bod: 10.8. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $760/30,1260 = 25,23 \text{ €/bm stupňa}$

Počet merných jednotiek: $6,0*1,8+2,0*3,0*1,1+8,0*1,6 = 30,2 \text{ bm stupňa}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$

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 [%]
Vstupné schodiská	1962	61	19	80	76,25	23,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$30,2 \text{ bm stupňa} * 25,23 \text{ €/bm stupňa} * 3,547 * 0,95$	2 567,49
Technická hodnota	$23,75 \% \text{ z } 2\,567,49 \text{ €}$	609,78

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č.181 na p.č.187/1, k.ú.Zlatná na Ostrove	182 911,74	103 546,34
Ploty		
Plot od príjazdovej komunikácie	5 998,79	2 759,44
Plot od záhrad	4 640,77	278,45
Celkom za Ploty	10 639,56	3 037,89
Studňa	3 830,21	1 493,78
Vonkajšie úpravy		
Žumpa	3 816,94	317,95
Kanalizačná prípojka	1 660,09	138,29
Vodomerná šachta	1 884,96	113,10
Vodovodná prípojka	995,56	517,69
Elektrická prípojka	577,33	127,01
Plynová prípojka	599,08	131,80
Spevnené plochy	1 046,88	188,44
Prístrešok	1 581,21	1 001,38
Vstupné schodiská	2 567,49	609,78
Celkom za Vonkajšie úpravy	14 729,54	3 145,44
Celkom:	212 111,05	111 223,45

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území obce Zlatná na Ostrove v lokalite zväčša pôvodných rodinných domov blízko k centru obce.. Prístup k objektu je zabezpečený z miestnej spevnenej komunikácii. Obec Zlatná na Ostrove leží v podunajskej nížine na Žitnom ostrove, vedľa obce prechádza hlavná cesta z Komárna do Bratislavy. Chotár má rovinatý s malými vyvýšeninami. Zlatná na Ostrove leží v Podunajskej nížine na Žitnom ostrove na ľavobrežnom poriečnom vale Dunaja. Počet obyvateľov cca 2500, rozloha 3531 ha. Obec

s



a rozprestiera na juhovýchodnej časti Žitného ostrova vedľa hlavnej cesty a železničnej trate spájajúcich Komárno s Bratislavou. Od okresného mesta Komárno je vzdialená 12 km. Susedné obce: z východnej strany Komárno-Nová Stráž, zo severu Čalovec a zo západu Okoličná na Ostrove. Južne od obce tečie veľtok Dunaj, druhá najdlhšia rieka Európy, tvoriaca štátnu hranicu medzi Slovenskom a Maďarskom.

Občianska a technická vybavenosť: Predajňa potravinárskeho tovaru, Pohostinské odbytové stredisko, Predajňa nepotravinárskeho tovaru, Zariadenie pre údržbu a opravu motorových vozidiel, Penzión, Telocvičňa, ihrisko pre futbal (okrem školských), Knižnica, Pošta, Verejný vodovod, Rozvodná sieť plynu, Samostatné ambulancie praktického lekára pre deti a dorast, Samostatné ambulancie praktického lekára stomatóloga, Komunálny odpad, Využívaný komunálny odpad, Zneškodňovaný komunálny odpad, Vlaková zastávka, Základná škola, Materská škola. Zastávka autobusovej dopravy je do 5 min. Okolité pozemky sú zastavané obdobnými rodinnými domami so štandardným vybavením, alebo sú využívané ako nádvoria a záhrady pri rodinných domoch. V obci nie je organizovaná miestna hromadná doprava, okrem individuálnej dopravy je tu možnosť využívania verejnej autobusovej dopravy (autobusová zastávka je v ľahko dostupnej vzdialenosti aj pre peších). Pozemky tvoriace predmet znaleckého posudku sú rovinatého charakteru s možnosťou napojenia na verejný rozvod zemného plynu, vody, elektrickej energie, na pevnú telekomunikačnú sieť, ako aj na obecný rozvod káblovej televízie. V okolí sa nenachádzajú žiadne prevádzky ani zdroje znečistenia životného prostredia, ktoré by vplývali na kvalitu životného prostredia.

b) Analýza využitia nehnuteľností

Dom je využívaný na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

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

Na LV č.374 sú zapísané poznámky a evidované ťarchy: Poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie, Oznamenie o začatí výkonu záložného práva, Exekučný príkaz a Záložné právo v prospech Tatra banky, a.s.. - podrobne viď na LV v prílohe ZP.

Pri miestnej obhliadke neboli zistené iné riziká, ktoré by obmedzovali možnosť užívania RD.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie je vykonaný podľa Metodiky stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb vydané Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva. Prevládajúca zástavba v okolí domu sú objekty pre bývanie. Dom je postavený v uličnej zástavbe, samostatne stojaci. Terén v okolí je rovinatý, mierne svahovitý, dostupné inžinierske siete (elektrina, voda, plyn). Doprava v okolí nehnuteľnosti je pomocou verejnej autobusovej a železničnej dopravy, dostupná je aj taxi služba. Parkovania pre osobné vozidlá pred RD. Vzhľadom k polohe rodinného domu, prístupnosti, dopravného napojenia a dosahu mesta Komárno, záujmu o domy rovnakého alebo podobného typu a tak aby reprezentoval realitný trh v lokalite stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciácie nasledovne:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,165	13	2,15
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	0,600	30	18,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	III.	0,300	8	2,40
	nehuteľnosť vyžaduje opravu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	0,900	7	6,30
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,300	10	3,00
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,600	9	5,40
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	0,900	6	5,40

	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,300	5	1,50
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	0,900	6	5,40
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,300	7	2,10
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,300	7	2,10
	železnica a autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,165	10	1,65
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,300	8	2,40
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	I.	0,900	9	8,10
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,300	8	2,40
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,165	7	1,16
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,030	4	0,12
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	IV.	0,165	20	3,30
	problematická nehnuteľnosť				
	Vzhľadom na účel posudku a začaté exekúcie a exekučné príkazy.				
	Spolu			180	74,67

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 74,67 / 180$	0,415
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 111\,223,45 \text{ €} * 0,415$	46 157,73 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Pozemok podľa LV č.374****POPIS**

Pozemok má rovinatý, mierne svahovitý charakter a je prístupný z miestnej asfaltovej komunikácie. Parcela č.187/1 je zastavaná plocha, na ktorej je umiestnený rodinný dom, parc.č.187/3 je dvor a parc.č.187/2 je záhrada, s celkovou výmerou je 1043,00 m². Sú situované v obci Zlatná na Ostrove, v zastavanom území obce, v jej stredovej časti. Obec je dostupná autobusovou a vlakovou dopravou. Prístup k pozemku je po spevnenej komunikácii s možnosťou napojenia na verejný rozvod plynu, vody a elektriny. Lokalitu možno charakterizovať ako rýchlo dostupnú k mestu Komárno. Východiskovú hodnotu pozemkov som stanovil do 80 % z východiskovej

hodnoty mesta Komárno, pretože obec je v jeho dostatočnej blízkosti, má vhodnú polohu s dobrou a rýchlou dostupnosťou a z ktorého vyplýva zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností a pozemkov. Takto stanovená všeobecná hodnota zodpovedá stavu na relevantnom realitnom trhu. Podklady pre porovnanie s realizovanými prevodmi nie sú k dispozícii a pozemky neprinášajú výnos, preto bola všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciacie.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
187/1	zastavaná plocha a nádvorie	153,00	1/1	153,00
187/2	záhrada	442,00	1/1	442,00
187/3	zastavaná plocha a nádvorie	448,00	1/1	448,00
Spolu výmera				1 043,00

Obec:

Zlatná na Ostrove

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 7,97 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,30
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 2,30 * 1,00$	3,6732
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 3,6732$	29,28 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 187/1	$153,00 \text{ m}^2 * 29,28 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 479,84
parcela č. 187/2	$442,00 \text{ m}^2 * 29,28 \text{ €/m}^2 * 1/1$	12 941,76
parcela č. 187/3	$448,00 \text{ m}^2 * 29,28 \text{ €/m}^2 * 1/1$	13 117,44
Spolu		30 539,04

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky zadávateľa:

Úlohou znalca bolo stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s.č.181 s príslušenstvom, stojaceho na pozemku parc.č.187/1 a pozemkov parc.č.187/1, 187/2 a 187/3 v katastrálnom území Zlatná na Ostrove, obec Zlatná na Ostrove, okres Komárno, za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

Odpovede na otázky:

Po zvážení jednotlivých možností stanovenia VŠH, bola použitá metóda polohovej diferenciácie s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č.3 vyhlášky č 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Porovnávací metóda nie je použitá, pretože k spracovaniu posudku nemám k dispozícii dostatok hodnoverných údajov z posledného obdobia (cca jedného roku) o cenách nehnuteľností z realizovaných prevodov na trhu nehnuteľností dosahovaných u obdobných nehnuteľností v porovnateľnom mieste a čase.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č.181 na p.č.187/1, k.ú.Zlatná na Ostrove	42 971,73
Ploty	
Plot od príjazdovej komunikácie	1 145,17
Plot od záhrad	115,56
Spolu za Ploty	1 260,72
Studňa	619,92
Vonkajšie úpravy	
Žumpa	131,95
Kanalizačná prípojka	57,39
Vodomerná šachta	46,94
Vodovodná prípojka	214,84
Elektrická prípojka	52,71
Plynová prípojka	54,70
Spevnené plochy	78,20
Prístrešok	415,57
Vstupné schodiská	253,06
Spolu za Vonkajšie úpravy	1 305,36
Spolu stavby	46 157,73
Pozemky	
Pozemok podľa LV č.374 - parc. č. 187/1 (153 m ²)	4 479,84
Pozemok podľa LV č.374 - parc. č. 187/2 (442 m ²)	12 941,76

Pozemok podľa LV č.374 - parc. č. 187/3 (448 m ²)	13 117,44
Spolu pozemky (1 043,00 m²)	30 539,04
Všeobecná hodnota celkom	76 696,77
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	76 700,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiatšesťtisíc sedemsto Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Na LV č.374 sú zapísané poznámky a evidované ťarchy: Upovedomenie o začatí exekúcie, Oznámenie o začatí výkonu záložného práva, Exekučný príkaz a Záložné právo v prospech Tatra banky, a.s.. - podrobne viď na LV v prílohe ZP.

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

V Trnave, dňa 22.05.2023

Ing.Tomáš Nádaský

IV. PRÍLOHY

- 1.Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.374 k. ú. Zlatná na Ostrove zo dňa 18.05.2023, vytvorený cez katastrálny portál
2. Informatívna kópia z katastrálnej mapy k. ú. Zlatná na Ostrove zo dňa 18.05.2023, vytvorená cez katastrálny portál
3. Stavebné povolenie ONV Komárno č. Výst.: 1115/56 zo dňa 9.júna 1956
4. Rozhodnutie o povolení prístavby k rodinnému domu - ONV Komárno č. Výst.: 327-2403/1962 zo dňa 12.apríla 1962
5. Geometrický plán na zameranie stavby p.č. 187/1, č.plánu 35974672-94/2017 zo dňa 24.03.2017, overený Správou katastra Komárno pod číslom 283/17
6. Pôdorys RD
7. Situácia širších vzťahov
- 8.Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, odvetviach 370100 Pozemné stavby, 370900 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 915 546.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 111/2023.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Tomáš Nádaský