

**Znalec** :  
Ing. František D u d e k  
929 01 Dunajská Streda, Priemysel'ná ul. č. 5025.  
Mobil tel. 0903700979 e-mail - Dudek@dgroup.Sk

**Zadávatel'** :  
Pawa trade, s.r.o.  
IČO : 44 815 581 DIČ : 2022835639

JUDr. Marián Pataj  
konateľ spoločnosti

J. Chalupku 612/8  
974 01 Banská Bystrica

**Číslo spisu (objednávky)** :  
zo dňa 14.11.2016

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

číslo 18/2017

**Vo veci :**  
Stanovenie všeobecnej hodnoty **rodinného domu**, na parc.č. 1382/28 podľa **LV č. 444**, vrátane príslušenstva a pozemkov parc.č. 1382/28, 1382/69, v k.ú. Dubník, obec Dubník č. 563, okr. Nové Zámky, pre účely dobrovoľnej dražby.

**Počet listov posudku (z toho prílohy) :**

**Počet odovzdaných vyhotovení** : 4

V Dunajskej Strede, dňa  
02.februára 2017

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca :

Stanoviť všeobecnú hodnotu **rodinného domu**, na parc.č. 1382/28 podľa **LV č. 444**, vrátane príslušenstva a pozemkov parc.č. 1382/28, 1382/69, v k.ú. Dubník, obec Dubník č. 563, okr. Nové Zámky.  
Posudok má slúžiť ako podklad pre účely dobrovoľnej dražby.

2. Dátum vyžiadania posudku : 14.11.2016

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu) :  
07.12.2016

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje :  
02.02.2017

## 5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

### 6.1 Dodané zadávateľom (objednávateľom) :

- Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti za účelom vykonania znaleckého ocenenia a na oznámenie všetkých relevantných skutočností zo dňa 14.11.2016  
- Náčrt pôdorysov RD

### 5.2. Obstarané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. **444** zo dňa 21.11.2016, z katastrálneho portálu  
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. **395** zo dňa 26.01.2017, z katastrálneho portálu (**informatívne**)  
- Kópia z kat.mapy, z katastrálneho portálu  
- Zameranie a porovnanie skutkového stavu pri obhliadke s dodanou projektovou dokumentáciou  
- Fotodokumentácia

## 6. Použitý právny predpis :

- Vyhláška MS SR č. 107/2016 Z.z., ktorú sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov  
- Vyhláška MS SR č. 254/2010 Z.z. z 18 mája 2010, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení Vyhláška MS SR č. 626/2007, Z.z., vyhlášky MS SR č. 605/2008 Z.z. a vyhlášky MS SR č. 47/2009 Z.z.  
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 zo dňa 23.augusta 2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku

## 7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra :

**Zákon č. 382/2004 Z. z.** o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

**Vyhláška MSSR č. 490/2004 Z. z.**, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

**Vyhláška MSSR č. 500/2005 Z. z.**, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

**Inštrukcia MS SR 12/2005** o organizácii a riadení znaleckej, tlmočnickej a prekladateľskej činnosti a o súčinnosti pri jej kontrole

**Vyhláška MSSR č. 400/2006 Z.z.**, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov

**Vyhláška MSSR č. 534/2008 Z.z.**, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z.

**Vyhláška MSSR č. č. 565/2008 Z.z.**, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení vyhlášky č. 400/2006 Z. z.

**Vyhláška MSSR č. 491/2004 Z. z.** o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov

**Vyhláška MSSR č. 33/2009 Z.z.**, ktorou sa mení vyhláška č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

(dôvod: urýchlenie výstavby diaľnic). Znalečného pre platcov DPH) skorších predpisov.

**Vyhláška MSSR č. 34/2009 Z.z.**, ktorou sa mení vyhláška č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov (dôvod: odstránenie disproporcie podielovej odmeny)

**Vyhláška MSSR č. 524/2009 Z.z.** ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a

**Vyhláška MSSR č. 254/2010 Z.z.** ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov (úprava znalečného pre platcov DPH)

- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Opatrenie ŠÚ SR č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien :** 2,315

STAVEBNÍCTVO AKO CELOK

**Koeficient platí pre všetky stavby v znaleckom posudku podľa USI.**

**8. Osobitné požiadavky objednávateľa :** nie sú

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy :

Ohodnotenie nehnuteľnosti je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v „Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydané ÚSI ŽU v Žiline.

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 a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

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

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

Podľa prílohy číslo 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví týmito metódami :

1. porovnávací metóda,
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos),
3. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos),
4. metóda polohovej diferenciacie

#### **Stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou**

Najvhodnejšou metódou na stanovenie všeobecnej hodnoty je porovnanie skutočných cien realizovaných v danom mieste a čase pri prevodoch vlastníctva porovnateľných nehnuteľností. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a podobne) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu. Hlavné faktory porovnávania :

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby, a pod.)
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita, a pod.)
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.)

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napríklad príbuzenský

vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.). V súčasných podmienkach SR však nie sú pre širšie uplatnenie tejto metódy vytvorené potrebné predpoklady, pretože údaje o realizovaných skutočných kúpnych cenách nehnuteľností nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností, pokiaľ sú k dispozícii, nie sú dostatočne preukázateľné.

Vzhľadom k tomu, že v posudzovanom prípade neboli k dispozícii relevantné podklady, nie je stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou možné vykonať.

### **Stanovenie všeobecnej hodnoty súčtom hodnôt vypočítaných kombinovanou a výnosovou metódou**

Kombinovaná metóda sa používa obvykle u nehnuteľnosti podnikateľského charakteru, u ktorých je možné predpokladať dosahovanie výnosu formou prenájmu, matematicky je to metóda váhového priemeru výnosovej a technickej hodnoty. Všeobecnou hodnotou nehnuteľnosti ako celku je súčet hodnoty stavby vypočítanej kombinovanou metódou a výnosovej hodnoty súvisiacich pozemkov.

Pretože dom sa nachádza v lokalite, kde nie je bežný prenájom podobných nehnuteľností a zadávateľ by nevedel predložiť podklady nutné pre výpočet (nájomná zmluva, faktúry za vodu, elektrinu, plyn a pod.). Potrebné vstupné hodnoty by boli odhadované, čím by aj výsledná hodnota bola iba orientačná. Z týchto dôvodov výnosová metóda nebola použitá.

### **Stanovenie všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciacie**

Metóda polohovej diferenciacie spočíva v úprave technickej hodnoty domu a východiskovej hodnoty pozemkov, pokiaľ sú súčasťou nehnuteľnosti, koeficientom polohovej diferenciacie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vyplývajúcich na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase.

Technická hodnota domu sa rovná jeho východiskovej hodnote zníženej o hodnotu vyjadrujúcu jeho opotrebenie. Pod východiskovou hodnotou sa pritom rozumie znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné rovnaký alebo porovnateľný dom nadobudnúť výstavbou v čase ohodnotenia na danom mieste. Prítom sa postupuje podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb.

Technická hodnota sa ďalej upraví o vplyvy pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase, ktoré sú obsiahnuté v koeficiente polohovej diferenciacie stanovenom podľa hodnoteného typu nehnuteľnosti a podľa jednotlivých vonkajších účinkov ovplyvňujúcich posudzovanú nehnuteľnosť. Koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta váhovým priemerom hodnotení 19 stanovených znakov posudzovanej nehnuteľnosti, ku ktorým sa priradí lineárne interpolovaná hodnota odhadnutého priemerného koeficientu polohovej diferenciacie v 5 kvalitatívnych triedach, pričom stanovená hodnota súčtu váh je 180. Použitý koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 3. štvrtrok 2012 (2,211).

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty predmetu znaleckého posudku v súlade s charakterom nehnuteľnosti použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciacie.

**Všeobecná hodnota stavby** s výnimkou bytov a nebytových priestorov metódou polohovej diferenciacie sa určí podľa časti D.3.1 a vypočíta sa podľa základného vzťahu :

$$V\dot{S}H_s = TH \cdot K_{pd} \quad (\text{EUR})$$

kde

TH<sub>s</sub> - technická hodnota stavby (EUR),

K<sub>pd</sub> - koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujú vplyv polohy a ostatných faktorov vyplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase (-) podľa metodiky určenej ministerstvom. Koeficient polohovej diferenciacie sa môže stanovený pre skupinu stavieb alebo jednotlivu pre každú stavbu.

Pri určení koeficientu polohovej diferenciacie sa váhovým priemerom zohľadnia spravidla tieto faktory :

- trh s nehnuteľnosťami – kúpna sila obyvateľstva,
- poloha nehnuteľnosti v danej obci – vzťah k centru obce,
- súčasný technický stav nehnuteľnosti,
- prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti,
- príslušenstvo nehnuteľnosti,
- typ nehnuteľnosti,
- pracovné možnosti obyvateľstva,
- skladba obyvateľstva v mieste stavby,
- orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám,
- konfigurácia terénu,
- pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby,
- doprava v okolí nehnuteľnosti,
- občianska vybavenosť,
- prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby,
- kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby,
- možnosti zmeny v zástavbe – územný rozvoj,
- možnosti ďalšieho rozšírenia,
- dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti,

- názor znalca,
- iné faktory,

**Všeobecná hodnota bytov a nebytových priestorov** metódou polohovej diferenciacie sa určí podľa časti D.3.2 a vypočíta sa podľa základného vzťahu :

$$V\check{S}H_s = TH \cdot k_{pd} \quad (\text{EUR})$$

kde

$TH_s$  - technická hodnota bytu, nebytového priestoru (EUR),

$k_{pd}$  - koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vyplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

Pri určení koeficientu polohovej diferenciacie sa váhovým priemerom zohľadnia tieto faktory :

- trh s bytmi v danej lokalite – na sídlisku,
- poloha bytového domu v danej obci – vzťah k centru obce,
- súčasný technický stav bytu a bytového domu,
- prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí bytového domu,
- vybavenosť a príslušenstvo bytu,
- pracovné možnosti obyvateľstva,
- skladba obyvateľstva v bytovom dome – na sídlisku,
- orientácia obytných miestností k svetovým stranám,
- umiestnenie bytu v bytovom dome,
- počet bytov vo vchode – v bloku,
- doprava v okolí bytového domu,
- občianska vybavenosť v okolí bytového domu,
- prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu,
- kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí bytového domu,
- názor znalca,
- iné faktory,

**Všeobecná hodnota pozemkov** v zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnení stavby alebo právoplatným stavebným povolením v spojení územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou **metódou polohovej diferenciacie** sa vypočíta podľa časti E.3.1 v znení podľa Prílohy č. 3 Vyhl. MS SR č. 492/2004 Zúz. Podľa základného vzťahu :

$$V\check{S}H_{poz} = M \cdot V\check{S}H_{mj} \quad (\text{EUR})$$

kde

$M$  - výmera pozemku v  $m^2$ ,

$V\check{S}H_{mj}$  - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/ $m^2$ .

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$V\check{S}H_{mj} = VH_{mj} \cdot k_{pd} \quad (\text{EUR}/m^2)$$

kde

$VH_{mj}$  - jednotková východisková hodnota pozemku

$k_{pd}$  - koeficient polohovej diferenciacie (zohľadňuje všeobecnú situáciu, intenzitu využitia, dopravné vzťahy, polohu, druh pozemku, zvyšujúce a redukovujúce faktory).

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- |                        |                                 |
|------------------------|---------------------------------|
| 1. List vlastníctva č. | : 444, (LV č. 395-informatívne) |
| 2. Súpisné číslo       | : 563                           |
| 3. Orientačné číslo    | : -                             |
| 4. Parcelné čísla      | : 1382/28, 1382/69              |
| 5. Katastrálne územie  | : Dubník                        |
| 6. Ulica               | : -                             |
| 7. Obec                | : Dubník                        |

8. Okres	: Nové Zámky
9. Stavebné povolenie	: -
10. Užívacie povolenie	: -
11. Proj.dokumentácia	: Náčrt pôdorysu a situácia RD
12. Vlastník	: Urbanová Margita r. Drgoňová, 941 35 Dubník č. 563, v podiele 1/1

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

### VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Nové Zámky

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: DUBNÍK

Dátum vyhotovenia 21.11.2016

Katastrálne územie: Dubník

Čas vyhotovenia: 16:07:42

### VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 444

#### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

#### PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
13827 28	299	Zastavané plochy a nádvoria	15	1		
1382/69	536	Záhrady	4	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15- Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

#### Stavby

Súpisné číslo na parcele	číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
563	1382/28	10	Rodinný dom		1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

#### ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	1/1
1	Urbanová Margita r. Drgoňová, 941 35, Dubník, č. 563, SR	Dátum narodenia: 31.05.1941

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom: - Na parc.KN č. 1382/28, sč. 563

#### POPIS STAVBY

Stavbu so súpisným číslom **563** na pozemku s parcelným číslom **1382/28** v katastrálnom území **Dubník**, obce **Dubník**, okr. **Nové Zámky**, na základe výpisu listu vlastníctva číslo **444** zo dňa **21.11.2016**, na základe získaných informácií od užívateľa nehnuteľnosti p. Urbanovej Margity, ako aj na základe spôsobu posledného skutočného ako aj predpokladaného budúceho užívania pre účel stanovenia všeobecnej hodnoty **charakterizujem ako - rodinný dom** :

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO : 803 6 Domy rodinné jednobytové  
KS : 111 0 Jednobytové budov

Rodinný dom so súpisným číslom **563** sa nachádza v obytnej časti zastavaného územia obce **Dubník** na pozemku s parcelným číslom **1382/28** katastrálneho územia **Dubník**, okr. Nové Zámky.

Je **jednopodlažný nepodpivničený objekt s krovovou strechou**, postavený v rovinnom teréne radovej zástavby priľahlého uličného domoradia čelnou stenou od hranice pozemku vo vzdialenosti priemerne cca 1,65 m od chodníku popri hlavnej pomerne rušnej štátnej ceste v obci.

Z inžinierskych sietí je v obci vybudovaný rozvod elektrickej energie, vody, plynu.

**Kanalizácie ešte nie je vybudovaná.**

Rodinný dom je zásobovaný studenou vodou z vlastnej kopanej studne. Splašková kanalizácia z rodinného domu je riešená do trativodu. Samostatná dažďová kanalizácia nie je vybudovaná, dažďové vody zo strechy sú odvádzané strešnými žľabmi a zvodmi len voľne do okolitého terénu.

Vykurovanie rodinného domu bolo pôvodne lokálne na tuhé palivo, **od roku 1988** po inštalovaní zemného plynu do domu boli zmenené na lokálne kúrenie na plyné palivo s inštalovaním dvoch vykurovacích telies.

Zásobovanie rodinného domu zemným plynom je riešené pomocou STL plynovej prípojky do odbornej regulačnej a meracieho zariadenia umiestneného v plechovej skrini vo dvore juhovýchodne od domu pri uličnom oplotení pozemku s parcelným číslom **1382/28** podzemnou NTL plynovou prípojkou z oceľových rúr DN 25 po rodinný dom, a NTL vnútorným rozvodom plynu k jednotlivým spotrebičom.

Napojenie rodinného domu na sekundárny NN elektrický rozvod je pomocou vzdušnej káblovej prípojky AYKY 4\*16 mm<sup>2</sup> od vonkajšieho pouličného NN rozvodu cez prípojkovú skriňu po elektromerový a zároveň aj hlavný rozvádzač umiestnený z exteriérovej strany v obvodevej stene závetria rodinného domu.

**Dispozične obsahuje :**

**Prízemie pozostáva** - hlavný vstup, vstupná chodba, špajza, kúpeľňa, kuchyňa, 2\*izba

**Doklady o veku stavieb sa nezachovali.**

Výkresová dokumentácia, stavebné ako aj užívacie povolenie na stavbu nebolo predložené, ktoré by určili rok zahájenia a dokončenia stavby.

Pôvodný rodinný dom bol postavený na základe udania vlastníčky v roku 1953-56 a daný do užívania v roku 1956.

Postupom času rodinný dom bol čiastočne rozširovaný o vstupnú chodbu bez presného určenia.

**Na dome bola vykonaná v rokoch 1970 - 75 modernizácia spočívajúca v zriadení kúpeľne a novej kuchyne.**

**Vzhľadom na tieto skutočnosti amortizáciu vykonám analytickou metódou.**

Môžem konštatovať, že technický stav stavby je primeraný veku a využitiu.

Životnosť rodinného domu je 100 rokov, nakoľko ide o murovanú stavbu.

**Technické riešenie :**

**Základom pre ohodnotenie rodinného domu je vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z.. Prvým krokom pri ohodnocovaní nehnuteľnosti je zistenie charakteru a technického vyhotovenia stavieb.**

**Po prešetrení všetkých okolností je možné konštatovať, že v hlavnom objekte prislúcha viac ako polovica podlahovej plochy všetkých miestností na bývanie, objekt nemá viac ako tri samostatné byty a nemá viac ako dve nadzemné podlažia a preto objekt zaraďujem do kategórie rodinného domu.**

Technický popis konštrukčných prvkov dlhodobej životnosti :

**-základy** zhotovené z pálených tehál a čiastočne prostého betónu bez izolácie proti zemnej vlhkosti do výšky úrovne prízemného podlažia

**-murivo domu** je murované prevažne z nepálených tehál v skladobnej hrúbke do 50 cm bez viditeľného vážnejšieho statického a iného poškodenia

**-stropy** prevažne všetky rovné drevené trámové s rovným omietnutým podhľadom

**-schody do povale** drevený rebrík zadným dreveným štítom podľa foto dokumentácie

**-krov** realizovaný ako sedlová konštrukcia s podopretím stĺpkami, malou valbou od ulice a ukončená dreveným štítom voľným okom bez viditeľného porušenia Celkový stavebne technický stav popísaných prvkov dlhodobej životnosti je primeraný zistenému veku i vzhľadom k primeranej údržbe.

**Technický popis prvkov krátkodobej životnosti :**

**-krytina** pálená jedno drážková vekom primerane opotrebovaná -

- klampiarske konštrukcie** osadené žľaby a zvody a oplechovanie parapetov a prienikov z pozinkovaného plechu, parapety z pozinkovaného plechu
- vonkajšie omietky** vápenné hrubé z dvoch strán, z dvora brizolitové podľa doloženej foto dokumentácie
- obklady** nerealizované len ako cementový sokel
- vnútorné obklady** nerealizované
- dvere** prevažne drevené rámové plné i presklené do oceľových zárubní, vchodové latkové typicky vyhotovené s jednoduchým zasklením
- okná** všetky pôvodné drevené dvojité typizované na vstupnej chodbe drevené s jednoduchým zasklením
- podlahy obytných miestností** v oboch izbách sú doskové podlahy
- podlahy ostatných miestností** v kuchyni, na vstupnej verande, kúpeľni a v sklade je nelepená povlaková podlaha
- vykurovanie** lokálne vykurovacie teleso na plynne palivo v počte dvoch kusov
- elektroinštalácia** svetelná i motorická na poistky
- rozvod vody** inštalovaný rozvod studenej a teplej vody z pozinkovaného potrubia s centrálnym ohrevom pre kúpeľňu
- inštalácia plynu** inštalovaný rozvod zemného plynu
- krb** neinštalovaný

Vybavenie podlažia je s primerane nižším štandardom vybavenia a taktiež s primeranými povrchovými úpravami a použitými materiálmi v dobe výstavby v roku 1956. Pod omietkou sú zriadené len rozvody svetelnej elektroinštalácie s vývodom na 380 V v kuchyni. Okná sú osadené pôvodné drevené dvojité, na chodbe s jednoduchým zasklením, dvere prevažne drevené rámové plné i presklené do drevených zárubní, vchodové drevené latkové s jednoduchým zasklením. Celkový stavebne technický stav prvkov krátkodobej životnosti je dobrý primeraný veku, nakoľko sa jedná o pomerne novozriadené konštrukcie, opotrebenie je použité jednotne pre stavbu ako celok.

**Kuchyňa je** pôvodne vybavená bežnou obchodnou kuchynskou linkou s plechovým smaltovaným lavórom, samostatne stojacim elektrickým sporákom a samostatne stojacim sporákom na tuhé palivo.

**Kúpeľňa je** vybavená len vaňou plechovou smaltovanou bez obkladu vane a kúpeľne, keramickým umývadlom s ventilovými výtokovými batériami a elektrickým ohrievačom TÚV umiestneným vedľa vane.

## ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 6 Domy rodinné jednobytové  
**KS:** 111 0 Jednobytové budovy

## MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1956	7,20*12,55	90,36	120/90,36=1,328

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	<b>Základy</b>	
	2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865
4	<b>Murivo</b>	
	4.8.a kamenné murivo v hrúbke do 60 cm	690
5	<b>Deliace konštrukcie</b>	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160



<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plšťou hladené	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
<b>8</b>	<b>Krovy</b>	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>	
	10.2.c pálené a betónové škridlóvé obyčajné jednodrážkové	535
<b>12</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
<b>14.</b>	<b>Fasádne omietky</b>	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	65
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	110
<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
	17.4 rámové s výplňou	515
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.4 liate terazzo, lepené povlakové podlahy	95
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.1 svetelná, motorická	280
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
<b>31</b>	<b>Inštalácia plynu</b>	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	<b>Spolu</b>	<b>5780</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>	
	35.2.c lokálne - plynové kachle (2 ks)	120
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>	

	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20
	36.12 kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2 bm)	180
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>	
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
	<b>Spolu</b>	<b>650</b>

**Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:**

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 2,315$ 

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 0,95$ 

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(5780 + 650 * 1,328)/30,1260$	220,51

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp <sub>i</sub> *O <sub>i</sub> /100
1	Základy vrátane zemných prác	13,46	40,67	5,47
2	Zvislé konštrukcie	13,22	76,25	10,08
3	Stropy	11,82	76,25	9,01
4	Zastrešenie bez krytiny	8,94	87,14	7,79
5	Krytina strechy	8,32	62,50	5,20
6	Klmpiarske konštrukcie	1,17	62,50	0,73
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,22	60,00	3,73
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,72	62,50	1,70
9	Vnútorne keramické obklady	0,00	62,50	0,00
10	Schody	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	8,01	50,00	4,01
12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,91	50,00	2,96
14	Povrchy podláh	4,35	60,00	2,61
15	Vykurovanie	1,87	60,00	1,12
16	Elektroinštalácia	6,61	60,00	3,97
17	Bleskozvod	0,00	60,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,86	60,00	0,52
19	Vnútorná kanalizácia	0,31	60,00	0,19
20	Vnútorný plynovod	0,54	0,00	0,00

21	Ohrev teplej vody	1,01	60,00	0,61
22	Vybavenie kuchýň	4,04	60,00	2,42
23	Hygienické zariadenia a WC	0,62	60,00	0,37
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	0,00	60,00	0,00
	<b>Opotrebenie</b>			<b>62,49%</b>
	<b>Technický stav</b>			<b>37,51%</b>

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	220,51 €/m <sup>2</sup> *90,36 m <sup>2</sup> *2,315*0,95	43 820,68
Technická hodnota	37,51% z 43 820,68	16 437,14

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Drobná stavba: - Murovaný kurín, bez parc. a súp. čísla

#### POPIS STAVBY

Je jednopodlažná nepodpivničená drobná stavba s pultovou strechou postavaná ako samostatne stojaca vo dvore za domom podľa udania v roku 1960. Účelovo je užívaná ako kurín a chliev, ako príslušenstvo k hlavnej stavbe.

Stavebné povolenie ani užívacie nebolo predložené.

Celková zastavaná plocha je menšia ako 25,00 m<sup>2</sup>, podľa doloženej snímky z KM nie je zachytená v katastrí, nie je však potrebné, aby bola aj vlastnícky vydokladovaná. Celkové konštrukčné riešenia, ako i vyhotovenie zodpovedá jednoduchej stavbe s nasledovným popisom.

**-základy** zhotovené z prostého betónu do výšky 0,10 m od úrovni okolitého terénu

**-murivo** murované z pálených tehál a tvárnic v skladobnej hrúbke do 30 cm, nevykazujúce viditeľné porušenia obvodového muriva prasklinami

**-stropy** nevyhotovené

**-krov** realizovaný ako pultová strecha do jednostranného spádu

**-krytina** azbestocecementové vlnovky na riedkom rošte

**-vonkajšie omietky** realizované ako vápenné hrubé s náterom

**-vnútorné omietky** sú realizované ako vápenné hrubé s maľbou

**-elektrínštalácia** neinštalovaná

**-okná** neosadené

**-dvere** drevené latové tesársky opracované s drevenými zárubňami

**-podlahy** hrubé betónové bez ďalšej povrchovej úpravy

**-vykurovanie** nere realizované nie je ani možnosť napojenia sporáku na TP

**-klampiarske konštrukcie** neosadené žľaby a zvody

Celkový stavebne technický stav objektu je primeraný zistenému veku.

#### POPIS PODLAŽÍ

## 1. Nadzemné podlažie

Podlažie je členené na dve samostatne prístupné miestnosti jednoduchého konštrukčného vyhotovenia a bez akéhokoľvek vybavenia

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 815 Objekty pozemné zvláštne  
**KS1:** 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy  
**KS 2:** 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1960	1,74*2,79	4,85	18/4,85=3,711

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
<b>5</b>	<b>Krov</b>	
	5.3 pultové	545
<b>6</b>	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
<b>9</b>	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
<b>10</b>	<b>Vnútoraná úprava povrchov</b>	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
<b>12</b>	<b>Dvere</b>	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
<b>14</b>	<b>Podlahy</b>	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	<b>Spolu</b>	<b>3290</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>Spolu</b>	<b>0</b>
--------------	----------

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,315$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(3290 + 0 * 3,711)/30,1260$	109,21

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1960	57	23	80	71,25	28,75

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$109,21 \text{ €/m}^2 * 4,85 \text{ m}^2 * 2,315 * 0,95$	1 164,87
Technická hodnota	$28,75\% \text{ z } 1 164,87$	334,90

### 2.2.2 Drobná stavba: - Murovaná komora vo dvore, bez parc. a súp. čísla

#### POPIS STAVBY

Je jednopodlažná nepodpivničená budova so sedlovou strechou s využiteľným podkrovím postavaná ako samostatne stojaca vo dvore na parcele číslo 1382/28 podľa udania v roku 1960. Účelovo je užívaná ako letná kuchynka - sklad náradia, ako príslušenstvo k hlavnej stavbe. Stavebné povolenie ani užívacie nebolo predložené. Celková zastavaná plocha je menšia ako 25,00 m<sup>2</sup>, podľa doloženej snímky z KM nie je zachytená v katastri, nie je taktiež potrebné, aby bola vlastnícky vydokladovaná.

Celkové konštrukčné riešenia, ako i vyhotovenie zodpovedá jednoduchej stavbe s nasledovným popisom.

**-základy** zhotovené z prostého betónu do výšky 0,10 m od úrovni okolitého terénu

**-murivo** murované z pálených tehál a pórobetónových kvádrov v skladobnej hrúbke do 15 cm, nevykazujúce žiadne viditeľné porušenia obvodového muriva

**-stropy** vyhotovené ako drevené trámčekové bez omietnutého podhľadu

**-krov** realizovaný ako hambáľková strecha do obojstranného spádu s využiteľným podkrovím na skladové účely

**-krytina** pálená jednodrážková na riedkom latovaní

**-vonkajšie omietky** realizované ako vápenné hladké s nástrekom

**-vnútorné omietky** sú realizované ako vápenné hladké s maľbou

**-elektroinštalácia** inštalovaná svetelná pod povrchom

**-okná** neosadené

**-dvere** drevené rámové plné s drevenými zárubňami

-**podlahy** hrubé betónové s cementovým poterom ako ďalšej povrchovej úpravy

-**vykurovanie** nerealizované

-**klampiarske konštrukcie** neosadené

Celkový stavebne technický stav objektu je primeraný zistenému veku.

## POPIS PODLAŽÍ

### Nadzemné podlažie

Podlažie pozostáva z jednej miestnosti užívanej ako letná kuchynka bez akéhokoľvek vybavenia prístupnej priamo z úrovne príslušného dvor

## ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 815 Objekty pozemné zvláštne  
**KS1:** 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy  
**KS 2:** 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

## MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1960	1,74*2,79	4,85	18/4,85=3,711

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.2.c murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky do 15 cm	605
<b>4</b>	<b>Stropy</b>	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
<b>5</b>	<b>Krov</b>	
	5.2 hambáľkové	470
<b>6</b>	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
<b>9</b>	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
<b>10</b>	<b>Vnútoraná úprava povrchov</b>	

	10.3 vápenná hrubá omietka	145
<b>12</b>	<b>Dvere</b>	
	12.5 rámové s výplňou	255
<b>14</b>	<b>Podlahy</b>	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
<b>18</b>	<b>Elektroinštalácia</b>	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	<b>Spolu</b>	<b>3095</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>Spolu</b>	<b>0</b>
--------------	----------

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,315$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(3095 + 0 * 3,711)/30,1260$	102,74

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1960	57	23	80	71,25	28,75

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$102,74 \text{ €/m}^2 * 4,85 \text{ m}^2 * 2,315 * 0,95$	1 095,86
Technická hodnota	28,75% z 1 095,86	315,06

### 2.2.3 Plot: - Čelné oplotenie

Pozostáva z oceľových stĺpikov obetonovaných vrátane betónového medzi prahu na ktorých je uchytené drôtené pletivo pri výške 185 cm, vrátane vstupnej profilovej brány a bránky, zriadený podľa udania v roku 1975.

## 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:			

	betónový alebo kamenný prah medzi stĺpkami	8,30m	225	7,47 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>7,47 €/m</b>
<b>3.</b>	<b>Výplň plotu:</b>			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	15,36m <sup>2</sup>	380	12,61 €/m
<b>4.</b>	<b>Plotové vráta:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	7505	249,12 €/ks
<b>5.</b>	<b>Plotové vrátka:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

<b>Dĺžka plotu:</b>	8,30 m
<b>Pohľadová plocha výplne:</b>	8,30*1,85 = 15,36 m <sup>2</sup>
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	k <sub>CU</sub> = 2,315
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	k <sub>M</sub> = 0,95

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
- Čelné oplotenie	1975	42	8	50	84,00	16,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(8,30m * 7,47 €/m + 15,36m^2 * 12,61 €/m^2 + 2ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 2,315 * 0,95$	1 942,05
Technická hodnota	16,00 % z 1 942,05 €	310,73

### 2.2.4 Studňa: - Studňa - Kovaná vykladaná betónovými skuzkami - Kopaná

Je situovaná v strednej dvorovej časti pozemku, zriadená ako kopaná z betónových skuzkí do hĺbky 8,20 m, podľa udania súčasne pred výstavbou domu v roku 1955.

Je užívaná v čase miestnej obhliadky k zásobovaniu domu úžitkovou vodou a na závlahu príľahlej záhrady domácou vodáničkou 35 l s kompletným vybavením.

## ZATRIEDENIE STAVBY

<b>JKSO:</b>	825 7 Studne a záchyty vody
<b>KS:</b>	222 2 Miestne potrubné rozvody vody

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

<b>Typ:</b>	kopaná
<b>Hĺbka:</b>	8,2 m
<b>Priemer:</b>	1000 mm
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	k <sub>CU</sub> = 2,315
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	k <sub>M</sub> = 0,95
<b>Rozpočtový ukazovateľ:</b>	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 [%]
- Studňa - Kovaná vykladaná betónovými skúškami - Kopaná	1955	62	38	100	62,00	38,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 3,2\text{m}) * 2,315 * 0,95$	1 946,16
Technická hodnota	38,00 % z 1 946,16 €	739,54

**2.2.5 Vonkajšia úprava: - Vodovodná prípojka z vlastnej studne, na parc.č. 1382/28**

Je vedená z vodovodnej šachty v strednej časti dvora vedľa kopanej studni a odtiaľ do rodinného domu podľa približného zakreslenia zariadenia v roku 1970.

Životnosť stanovujem na 50 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
Bod: 1.4. Záhradné vodovody  
Položka: 1.4.a) Povrchový rozvod DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $85/30,1260 = 2,82 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 6,5 bm  
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,315$   
Koefficient 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 z vlastnej studne, na parc.č. 1382/28	1970	47	3	50	94,00	6,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,5 \text{ bm} * 2,82 \text{ €/bm} * 2,315 * 0,95$	40,31
Technická hodnota	6,00 % z 40,31 €	2,42

## 2.2.6 Vonkajšia úprava: - Kanalizačná prípojka do trativodu, na parc.č. 1382/28

Je vedená z domu po napojenie do vsakovacej jamy vo dvore v prednej časti podľa zakreslenia v doloženej situácii zriadená ako pôvodná z roku 1970.

Životnosť predpokladám s prihliadnutím na konštrukčné vyhotovenie 50 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové  
Položka: 2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 8,6 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,315$   
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 do trativodu, na parc.č. 1382/28	1970	47	3	50	94,00	6,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,6 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 2,315 * 0,95$	332,69
Technická hodnota	$6,00 \% \text{ z } 332,69 \text{ €}$	19,96

## 2.2.7 Vonkajšia úprava: - Rozvodná šachta na vodárničku, na parc.č. 1382/28

Je situovaná podľa vyznačenia v doloženej situácii v strednej časti dvora zriadená ako betónová s oceľovým poklopom podľa udania v roku 1970.

Životnosť predpokladám na základe konštrukčného vyhotovenia 50 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
**Bod:** 1.6. Armatúrna šachta (JKSO 825 5)  
**Položka:** 1.6.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $7850/30,1260 = 260,57 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $1,40 \cdot 1,90 \cdot 1,60 = 4,26 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,315$   
**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 [%]
- Rozvodná šachta na vodárničku, na parc.č. 1382/28	1970	47	3	50	94,00	6,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,26 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 260,57 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 2,315 \cdot 0,95$	2 441,23
Technická hodnota	6,00 % z 2 441,23 €	146,47

### 2.2.8 Vonkajšia úprava: - Plynová prípojka, a parc.č. 1382/28

Je situovaná podľa zakreslenia v doloženej situácii vedená cez pred záhradku v zemi a odtiaľ k prednej stene domu zriadená podľa udania v roku 1988.

Životnosť predpokladám na základe konštrukčného vyhotovenia 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:** 5.2. Prípojka plynu DN 40 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $460/30,1260 = 15,27 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 1,50 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,315$   
**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, a parc.č. 1382/28	1988	29	21	50	58,00	42,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,5 \text{ bm} * 15,27 \text{ €/bm} * 2,315 * 0,95$	50,37
Technická hodnota	42,00 % z 50,37 €	21,16

**2.2.9 Vonkajšia úprava: - Elektrická prípojka, na parc.č. 1382/28**

Ide o vzdušnú elektrickú prípojku, ktorá je napojená na rodinný dom z verejnej siete. Životnosť predpokladám s prihliadnutím na konštrukčné vyhotovenie 50 rokov.

**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.b) vodiče - 3-fázová prípojka vzdušná AlFe

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $480/30,1260 = 15,93 \text{ €/bm}$   
**Počet káblov:** 1  
**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:** 9,56 €/bm  
**Počet merných jednotiek:** 1 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,315$   
**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, na parc.č. 1382/28	1970	47	3	50	94,00	6,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ bm} * (15,93 \text{ €/bm} + 0 * 9,56 \text{ €/bm}) * 2,315 * 0,95$	35,03
Technická hodnota	6,00 % z 35,03 €	2,10

**2.2.10 Vonkajšia úprava: - Spevnené betónové plochy vo dvore, na par.č. 1382/28**

Sú zriadené ako betónové prístupové chodníky okolo domu a rôzne účelové plochy vo dvore. Životnosť predpokladám s prihliadnutím na konštrukčné vyhotovenie 50 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu  
 Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
 Počet merných jednotiek:  $18,70 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,315$   
 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 betónové plochy vo dvore, na par.č. 1382/28	1975	42	8	50	84,00	16,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18,7 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,315 * 0,95$	354,92
Technická hodnota	$16,00 \% \text{ z } 354,92 \text{ €}$	56,79

### 2.2.11 Vonkajšia úprava: - Domáca vodárnička, na parc.č. 1382/28

Je umiestnená v rozvodnej šachte vedľa kopenej studni, osadená ako 35 l s kompletným vybavením. Životnosť predpokladám s prihliadnutím na konštrukčné vyhotovenie 50 rokov.

## ZATRIEDENIE STAVBY

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

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
 Bod: 1.7. Domáce vodárne (JKSO 814 2)  
 Položka: 1.7.a) Darling - podľa výkonu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $6650/30,1260 = 220,74 \text{ €/Ks}$   
 Počet merných jednotiek: 1 Ks  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,315$   
 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 [%]
- Domáca vodárenička, na parc.č. 1382/28	1970	47	3	50	94,00	6,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 K_s * 220,74 \text{ €/Ks} * 2,315 * 0,95$	485,46
Technická hodnota	6,00 % z 485,46 €	29,13

### 2.2.12 Vonkajšia úprava: - Tehlová polozapustená pivnica vo dvore

Je situovaná podľa vyznačenia v doloženej situácii v zadnej časti dvora zriadená ako polo zapustená tehlová neizolovaná s bezprostredným prístupom z úrovne upraveného terénu, je čiastočne prekrytá zeminou v zvažujúcom sa teréne zriadená podľa udania v roku 1960.

Životnosť predpokladám s prihliadnutím na konštrukčné vyhotovenie 70 rokov.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 825 4 Podzemná pivnica  
 Kód KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy  
 Kód KS2: 1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégória: 14. Podzemná pivnica (JKSO 825 4)  
 Bod: 14.1. Maloplošné pivnice  
 Položka: 14.1.a) Tehelná alebo kamenná klenbová

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $4210/30,1260 = 139,75 \text{ €/m}^3 \text{ vOP}$   
 Počet merných jednotiek:  $2,65 * 3,77 * 2,20 = 21,98 \text{ m}^3 \text{ vOP}$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,315$   
 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 [%]
- Tehlová polozapustená pivnica vo dvore	1960	57	13	70	81,43	18,57

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$21,98 \text{ m}^3 \text{ vOP} * 139,75 \text{ €/m}^3 \text{ vOP} * 2,315 * 0,95$	6 755,45
Technická hodnota	18,57 % z 6 755,45 €	1 254,49

### 2.2.13 Vonkajšia úprava: - Drevené vonkajšie suché WC, na parc.č. 1382/28

Je situovaný v zadnej časti dvora zriadený ako drevený bez žumpy a možnosti odčerpávania v roku 1960.

Životnosť predpokladám s prihliadnutím na konštrukčné vyhotovenie 50 rokov.

## ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 9 Vonkajší záchod  
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégória: 11. Vonkajší záchod (JKSO 815 9)  
Bod: 11.1. Drevený bez žumpy

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1200/30,1260 = 39,83 \text{ €/Ks}$   
Počet merných jednotiek: 1 Ks  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,315$   
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 [%]
- Drevené vonkajšie suché WC, na parc.č. 1382/28	1960	57	3	60	95,00	5,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 39,83 \text{ €/Ks} * 2,315 * 0,95$	87,60
Technická hodnota	$5,00 \% \text{ z } 87,60 \text{ €}$	4,38

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
- Na parc.KN č. 1382/28, sč. 563	43 820,68	16 437,14
<b>Drobné stavby</b>		
- Murovaný kurín, bez parc. a súp. čísla	1 164,87	334,90
- Murovaná komora vo dvore, bez parc. a súp. čísla	1 095,86	315,06
<b>Celkom za Drobné stavby</b>	<b>2 260,73</b>	<b>649,96</b>
- Čelné oplatenie	1 942,05	310,73
- Studňa - Kovaná vykladaná betónovými skúzkami - Kopaná	1 946,16	739,54
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
- Vodovodná prípojka z vlastnej studne, na parc.č. 1382/28	40,31	2,42
- Kanalizačná prípojka do trativodu, na parc.č. 1382/28	332,69	19,96

- Rozvodná šachta na vodárničku, na parc.č. 1382/28	2 441,23	146,47
- Plynová prípojka, a parc.č. 1382/28	50,37	21,16
- Elektrická prípojka, na parc.č. 1382/28	35,03	2,10
- Spevnené betónové plochy vo dvore, na par.č. 1382/28	354,92	56,79
- Domáca vodárnička, na parc.č. 1382/28	485,46	29,13
- Tehlová polozapustená pivnica vo dvore	6 755,45	1 254,49
- Drevené vonkajšie suché WC, na parc.č. 1382/28	87,60	4,38
<b>Celkom za Vonkajšie úpravy</b>	<b>10 583,06</b>	<b>1 536,90</b>
<b>Celkom:</b>	<b>60 552,68</b>	<b>19 674,27</b>

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### 3.1 STAVBY

##### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

###### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

###### a) Analýza polohy nehnuteľností :

Nehuteľnosť sa nachádza v obytnej zóne obce Dubník, umiestnená je popri pomerne rušnej prístupovej štátnej ceste v plne okrajovej polohe obce a priľahlej zástavbe rodinných domov. Obec sa nachádza v južnej časti Slovenska, na západno úpätí Pohronskej pahorkatiny. Medzi najvýznamnejšie pamätihodnosti sú vodný mlyn, rímskokatolícky kostol. Obec je prístupná z neďalekej štátnej cesty 509 zo smeru Nové Zámky Gbelce v pokračovaní cesty 589 smer Kolta. Neďaleko v dosahu do 650 m na hlavnej obecnej ceste sa nachádza autobusová zastávka, do centra obce je pešo **8-12** minút, autom cca **15-20** minút a do centra okresného mesta Nové Zámky, kde je aj železničná stanica hlavnej trate smer Bratislava - Štúrovo. V obci sa nachádza základná občianska vybavenosť a administratíva, ostatná je v okresnom meste Nové Zámky. Ku stavbe neprináležia vlastné parkovacie plochy pred vstupom, len nespevnená plocha popri obecnej ceste. Polohu nehnuteľnosti vzhľadom k centru obce hodnotím ako kontaktné okrajovú s dobrým prepojením i do priľahlého okresného mesta, kde je ) prevažujúca možnosť zamestnania, administratívy a obchodnej vybavenosti. Z hľadiska možnosti pracovných príležitostí je orientovaná zamestnanosť ku krajskému mestu Nitra a okresnému mestu Šaľa, Nové Zámky.

###### b) Analýza využitia nehnuteľností :

Ide o rodinný dom riadne užívaný na obytné účely s primerane a nižším vybavením zodpovedajúcim v čase zhotovenia. Dom je v čase miestnej obhliadky užívateľný len primerane s daným štandardom vybavenia, je vhodná jeho rekonštrukcia k celkovému zvýšeniu dnešného štandardu bývania. Objekt nie je vhodné využívať na iné obchodné, príp. výrobné účely, nakoľko sa nachádza prevažne v lokalite so zástavbou rodinných domov. V danej lokalite nie je obvyklé využívať nehnuteľnosti k prenájmu na prechodné bývanie, teda nie je uvažované ani s výnosom.

###### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností :

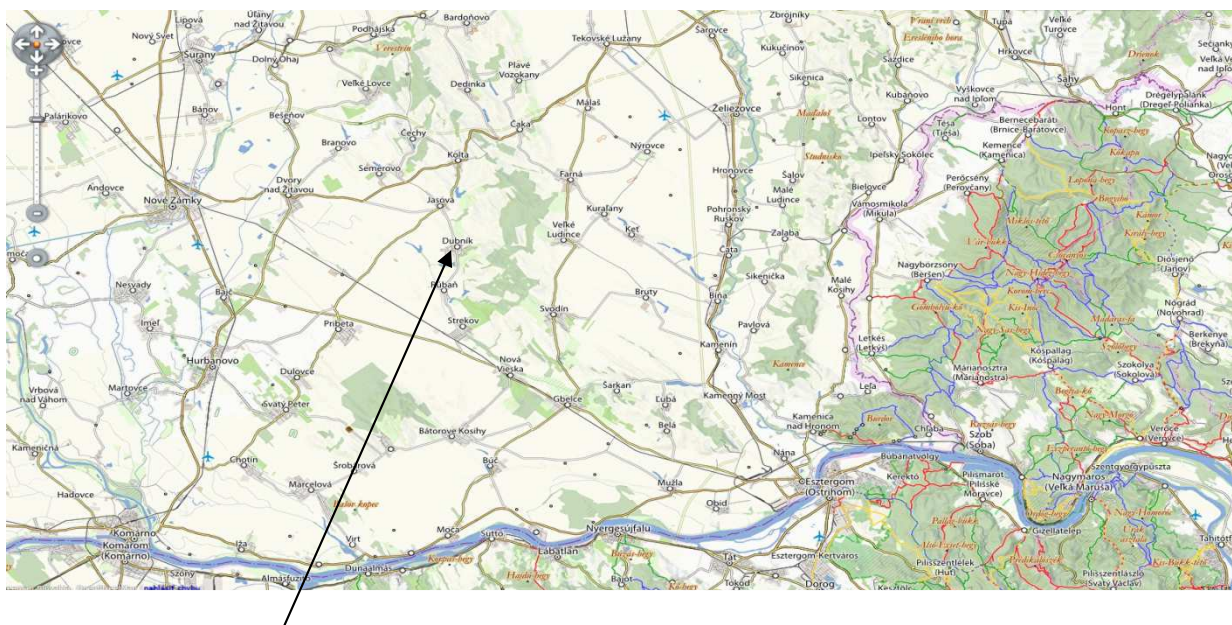
###### Por.č.:

Zriaďuje sa záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31 320 155 na pozemok parc.č. 1382/28,1382/69, dom súp. č. 563 na parc.č. 1382/28 na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. Z 09791-07 zo dňa 22.1.2007 - V 304/2007.



- 1 Zriadenie záložného práva v prospech: VÚB,a.s.Bratislava IČO (31 320 155) na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. Z12006-07 zo dňa 11.5.2007 na pozemok parc.č.1382/28,1382/69 a stavbu rodinného domu s.č.563 na parc.č.1382/28 - V 2747/07
- 1 Postúpenie pohľadávky vyplývajúcej zo Zmluvy o zriadení záložného práva č. Z 09791-07 zo dňa 22.1.2007 a č. Z12006-07 zo dňa 11.5.2007, na základe Zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 10.4.2015 uzatvorenej medzi Všeobecnou úverovou bankou, a.s., ako postupcom a DONAU Finance s.r.o. ako postupníkom, Z 2963/15, č. zmeny 155/15
- 1 Postúpenie pohľadávky V 2747/07 a V 304/07 na základe Zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 6.5.2016 uzatvorenej DONAU Finance s.r.o., Komárno ako postupcom a DF real, s.r.o. ako postupníkom na nehnuteľnosť p.č. 1382/28,1382/69 a stavbu súp. č. 563 na p.č. 1382/28 v celosti - Z 3320/16 - č. zmeny 139/15

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou polohovej diferenciácie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je zvolený na úrovni **0,25** ktorá zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty obdobných objektov v okolí mesta **Nové Zámky**. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v tabuľke.



Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:

0,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,250 + 0,500)	0,750
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,250
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,138
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,250 - 0,225)	0,025

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> * v <sub>i</sub>
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,025	13	0,33

<b>2</b>	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,138	30	4,14
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,138	8	1,10
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>				
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	0,500	7	3,50
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>				
	znižujúce cenu nehnuteľnosti - je potrebné ho odstrániť	V.	0,025	6	0,15
<b>6</b>	<b>Typ nehnuteľnosti</b>				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,250	10	2,50
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %	IV.	0,138	9	1,24
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,500	6	3,00
<b>9</b>	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,500	5	2,50
<b>10</b>	<b>Konfigurácia terénu</b>				
	južný svah o sklone 5% - 25%	II.	0,500	6	3,00
<b>11</b>	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,250	7	1,75
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,138	7	0,97
<b>13</b>	<b>Obč. vybav.(úrad,y,škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)</b>				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,138	10	1,38
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,138	8	1,10
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,250	9	2,25
<b>16</b>	<b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.</b>				
	bez zmeny	III.	0,250	8	2,00
<b>17</b>	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,025	7	0,18
<b>18</b>	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,025	4	0,10
<b>19</b>	<b>Názor znalca</b>				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,138	20	2,76
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>33,95</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 33,95 / 180$	0,189
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 19\,674,27 \text{ €} * 0,189$	<b>3 718,44 €</b>

**3.2 POZEMKY****3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****3.2.1.1.1 Identifikácia pozemku: - Pozemky podľa LV č. 444****POPIS**

Parcela je vedená ako zastavaná plocha a záhrada, v skutočnosti je jedna z častí zastavaná stavbou rodinného domu podľa doloženého snímku z KM vrátane príslušenstva a ostatných drobných objektov v plne okrajovej časti obce Dubník s počtom obyvateľov do 5000.

**Všeobecná situácia** : jedná sa o pozemky v okrajovej obytnej časti centra obce, prevažne s príľahlou zástavbou rodinných domov

**Intenzita využitia** : jedna parcela je zastavaná rodinným domom s nižším než štandardným vybavením s príľahlým dvorom a postačujúcim technickým zabezpečením

**Dopravné spojenie s obcou** : spojenie s centrom je cca 10-16 minút, v dosahu do 15 minút pešo je autobusová zastávka, železničná stanica je len v okresnom meste Nové Zámky s dostupnosťou 20 minút autom

**Obchodná alebo priemyselná poloha** : ide prevažne o obytnú zónu obce do 5000 obyvateľov s bezprostrednou zástavbou len rodinných domov

**Vybavenie pozemku** : parcely sú vedené ako zastavaná plocha a záhrada, v mieste je možnosť napojenia na verejný rozvod plynu, okrem verejnej kanalizácie a káblovej televízie

**Povyšujúce faktory** : v mieste nehnuteľnosti je znížený záujem o kúpu obdobných nehnuteľností vzhľadom k pomerne menej intenzívnej súvislej zástavbe rodinných domov tejto časti obce, pomerne nízkej možnosti pracovných príležitostí a obmedzenému napojeniu na autobusovú dopravu, len s primeraným dopravným spojením do okresného mesta Nové Zámky, kde je i možnosť zamestnania a dochádzky do ostatných regiónov. Vychádzajúc z uvedených skutočností, celkovej dispozície umiestnenia parciel vrátane primerane vhodnej orientácie dvorovej časti pozemku bez možnosti realizovať výstavbu ďalšieho nového domu sa použil koeficient "kz" primerane v zmenenej upravenej hodnote 1,0 nakoľko takto zistená hodnota primerane zodpovedá dnešnému trhu v mieste a čase ohodnotenia.

Redukujúce faktory : neboli zistené

**Na pozemku parc.č. 1382/28 sa nachádza rodinný dom so sč. 563**

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1382/28	zastavané plochy a nádvoría	299	299,00	1/1	299,00
1382/69	záhrada	536	536,00	1/1	536,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>835,00</b>

Obec:  
Východisková hodnota:

Dubník  
 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80
$k_V$ koeficient intenzity využitia	2. rodinné domy s nižším štandardom vybavenia, bytové domy s podštandardným vybavením, 3 – 4-podlažné nebytové stavby pre priemysel s malým technickým vybavením, využívané poľnohospodárske stavby	0,95
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
$k_P$ koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,10
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,80 * 0,95 * 0,90 * 1,10 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	0,9781
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,9781$	3,25 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 835,00 \text{ m}^2 * 3,25 \text{ €/m}^2$	2 713,75 €

### VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 1382/28	971,75
parcela č. 1382/69	1 742,00
<b>Spolu</b>	<b>2 713,75</b>

## III. ZÁVER

### 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

#### 1.1. Odpovede na otázky a úlohy uznesenia alebo žiadateľa posudku

Podkladom pre spracovanie znaleckého posudku boli tie údaje, ktoré boli zo strany objednávateľa poskytnuté a zo skutočnosti získané na miestnej obhliadke. Sú to hlavne miestne územné vzťahy z hľadiska územného plánovania, susedské pomery, či je lokalita na ochrannom pásme a pod..

Z hľadiska širších vzťahov som sa zameriaval na vybavenosť obce a to rozsah inžinierskych sietí, občianskej vybavenosti, športové a kultúrne možnosti, dopravné vzťahy a pod..

Objednávateľ prehlásil, že nemá žiadne doklady, ktoré by mohli ovplyvniť cenu tejto nehnuteľnosti a preto znalec nezodpovedá za prípadné kryté vady, ktoré môžu vyplývať zo zamlčaných alebo nepredložených skutočností.

#### 1.2. Základné údaje

**Nehuteľnosť** : k.ú. Dubník  
**Názov** : Rodinný dom s pozemkami  
**Adresa** : 941 35 Dubník, sč. 563  
**Vlastník** : U r b a n o v á Margita  
**Užívateľ** : detto  
**Výpis z KN** : č. LV 444, (LV č. 395)

#### Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m <sup>2</sup> )
- Pozemky podľa LV č. 444	1382/28	299,00
- Pozemky podľa LV č. 444	1382/69	536,00

## 2. OTÁZKY A ODPOVEDE

Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich pravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Podľa môjho názoru použitá metóda polohovej diferenciacie množstvom hodnotiacich ukazovateľov zohľadňuje faktory vyplývajúce na všeobecnú hodnotu nehnuteľností a vyjadruje hodnotu za ktorú je možné ohodnocované nehnuteľnosti v mieste a čase predať. Ako všeobecnú hodnotu stavieb a pozemkov odporúčam preto akceptovať hodnotu stanovenú polohovou diferenciaciou.

## 3. VŠEOBECNÁ HODNOTA

#### Rekapitulácia:

##### Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou: 3 718,44 €

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

##### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 2 713,75 €

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

#### 4. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
- Na parc.KN č. 1382/28, sč. 563	3 106,62
<b>Drobné stavby</b>	
- Murovaný kurín, bez parc. a súp. čísla	63,30
- Murovaná komora vo dvore, bez parc. a súp. čísla	59,55
<b>Spolu za Drobné stavby</b>	<b>122,84</b>
- Čelné oplatenie	58,73
- Studňa - Kovaná vykladaná betónovými skúzkami - Kopaná	139,77
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
- Vodovodná prípojka z vlastnej studne, na parc.č. 1382/28	0,46
- Kanalizačná prípojka do trativodu, na parc.č. 1382/28	3,77
- Rozvodná šachta na vodáreničku, na parc.č. 1382/28	27,68
- Plynová prípojka, a parc.č. 1382/28	4,00
- Elektrická prípojka, na parc.č. 1382/28	0,40
- Spevnené betónové plochy vo dvore, na par.č. 1382/28	10,73
- Domáca vodárenička, na parc.č. 1382/28	5,51
- Tehlová polozapustená pivnica vo dvore	237,10
- Drevené vonkajšie suché WC, na parc.č. 1382/28	0,83
<b>Spolu za Vonkajšie úpravy</b>	<b>290,47</b>
<b>Spolu stavby</b>	<b>3 718,44</b>
<b>Pozemky</b>	
- Pozemky podľa LV č. 444 - parc. č. 1382/28 (299 m <sup>2</sup> )	971,75
- Pozemky podľa LV č. 444 - parc. č. 1382/69 (536 m <sup>2</sup> )	1 742,00
<b>Spolu pozemky (835,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>2 713,75</b>
<b>Spolu VŠH</b>	<b>6 432,19</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>6 400,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 6 400,00 €  
Slovom: Šesťtisícštyristo Eur

#### 5. MIMORIADNE RIZIKÁ

Por.č.:

Zriaďuje sa záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31 320 155 na pozemok parc.č. 1382/28,1382/69, dom súp. č. 563 na parc.č. 1382/28 na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. Z 09791-07 zo dňa 22.1.2007 - V 304/2007.

- 1 Zriadenie záložného práva v prospech: VÚB,a.s.Bratislava IČO (31 320 155) na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. Z12006-07 zo dňa 11.5.2007 na pozemok parc.č.1382/28,1382/69 a stavbu rodinného domu s.č.563 na parc.č.1382/28 - V 2747/07
- 1 Postúpenie pohľadávky vyplývajúcej zo Zmluvy o zriadení záložného práva č. Z 09791-07 zo dňa 22.1.2007 a č. Z12006-07 zo dňa 11.5.2007, na základe Zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 10.4.2015 uzatvorenej medzi Všeobecnou úverovou bankou, a.s., ako postupcom a DONAU Finance s.r.o. ako postupníkom, Z 2963/15, č. zmeny 155/15
- 1 Postúpenie pohľadávky V 2747/07 a V 304/07 na základe Zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 6.5.2016 uzatvorenej DONAU Finance s.r.o., Komárno ako postupcom a DF reál, s.r.o. ako postupníkom na nehnuteľnosť p.č. 1382/28,1382/69 a stavbu súp. č. 563 na p.č. 1382/28 v celosti - Z 3320/16 - č. zmeny 139/15

**Poznamenávam, že Drobná stavba - Murovaný kurín a Murovaná komora nie sú zapísané na LV č. 444, sú bez parc. a súp. čísla.**

**Pre použitie na právne úkony doporučujem použiť LV + kópiu z kat. mapy s 8,0 EUR kolkom od Okresného úradu, katastrálny odbor v Nových Zámkoch.**

V Dunajskej Strede dňa 2.2.2017

Ing. František Dudek

## IV. PRÍLOHY

- |                                |              |
|--------------------------------|--------------|
| - List vlastníctva             | príloha č. 1 |
| - Kópia z kat.mapy             | príloha č. 2 |
| - Výzva na sprístupnenie ..... | príloha č. 3 |
| - Náčrt pôdorysu               | príloha č. 4 |
| - Fotodokumentácia             | príloha č. 5 |



## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a predkladateľov, ktorý vedie Ministerstvo Spravodlivosti Slovenskej republiky pre **odbor : stavebníctvo odvetvie : Pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 910627.**

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom **18/2017.**

**Ing. František D u d e k**