

Znalec: Ing. Miroslav Tokár, Bratov Baldigarovcov 13, 940 54 Nové Zámky,  
mobil 0903 100 626, 0949 272 847

Zadávateľ: Dom Dražieb s.r.o., Podzámska 37, 920 01 Hlohovec

Číslo spisu (objednávky): zo dňa 18.04.2019, sp.zn. DDHC - 012/2019

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

## **č. 16/2019**

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súpisné číslo 652 na parcele číslo 1710/90, pozemku parcelné číslo 1710/90, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Nová Stráž, obec Komárno, okres Komárno, vedených na LV č. 856.

Počet strán (z toho príloh): 35 (11)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 20.05.2019

# I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súpisné číslo 652 na parcele číslo 1710/90, pozemku parcelné číslo 1710/90, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Nová Stráž, obec Komárno, okres Komárno, vedených na LV č. 856.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):

14.05.2019.

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

14.05.2019.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 14.04.2019, sp. zn DDHC 012/2019 - príloha č. 1,
- Výzva na umožnenie obhliadky nehnuteľností za účelom vypracovania znaleckého ocenenia - príloha č. 2,
- Znalecký posudok číslo 48/2011, vypracoval znalec Ing. Imrich Mészáros dňa 11.05.2011 - poskytnutý originál pre účely prevzatia a konfrontácie potrebných údajov a príloh,
- Znalecký posudok číslo 90/2017, vypracoval znalec Ing. Juraj Sedláček dňa 23.06.2017 - poskytnutý originál pre účely prevzatia a konfrontácie potrebných údajov a príloh,

b) podklady získané znalcom:

- poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 14.05.2019,
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z Listu vlastníctva č. 856, vyhotovený dňa 15.04.2019, okres Komárno, obec Komárno, katastrálne územie Nová Stráž, objednávka K1 - 866/2019 – e-mailom doručená kópia originálu - príloha č. 3,
- Kópia z katastrálnej mapy na parcelu číslo 1710/90, Vektorová mapa, KÚ Nová Stráž, číslo zákazky K1 - 866/2019, vyhotovená dňa 15.04.2019 – e-mailom doručená kópia originálu - príloha č. 4,
- Stavebné povolenie, vydal Mestský národný výbor v Komárne dňa 4.5.1990 pod č. ÚPA 259/1990 – kópia prevzatá z prílohy poskytnutého Znaleckého posudku číslo 48/2011 - príloha č. 5,
- Potvrdenie o začatí užívania stavby, vydal Mestský úrad Komárno dňa 11.05.2011 pod číslom 58/RE/2011-FT – kópia prevzatá z prílohy poskytnutého Znaleckého posudku číslo 48/2011 - príloha č. 6,
- Nákrepy pôdorysov rodinného domu pre účely ohodnotenia – kópia prevzatá z prílohy poskytnutého Znaleckého posudku číslo 48/2011 - príloha č. 7,
- Fotodokumentácia - príloha č. 8.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty,
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- 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,
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov,
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy,
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb,
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,

- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.
- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
- Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- Výnosová hodnota (HV) je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

- Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami, výber vhodnej metódy vykoná znalec:

- a) porovnávací metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu,
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- d) metóda polohovej diferenciacie.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností i napriek tomu, že nehnuteľnosť by nebola v stanovenom termíne sprístupnená za účelom obhliadky. Pri stanovení východiskových hodnôt využiť údaje a podklady z poskytnutého Znaleckého posudku z čias uzatvorenia úverového obchodu.

Pri stanovení východiskových hodnôt využiť dostupné údaje v zmysle § 12 ods. 3 Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení jeho neskorších noviel. (Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii).

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Použité sú rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline. Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciacie. Z dôvodu, že na nehnuteľnostiach viaznu tarchy, rodinný dom nie je možné prenajímať a z toho dôvodu nie je možné použiť pre stanovenie všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností porovnávaciu ani kombinovanú metódu.

b) vlastnícke a evidenčné údaje:

Vlastníctvo ohodnocovaných nehnuteľností bolo dokladované kópiou originálu Výpisu z katastra nehnuteľností, výpisu z Listu vlastníctva č. 856, vyhotoveným dňa 15.04.2019, okres Komárno, obec Komárno, katastrálne územie Nová Stráž - ktorý tvorí prílohu č. 3.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením, zameraním a fotodokumentáciou ohodnocovaných nehnuteľností som vykonal osobne dňa 14.05.2019. Vlastník ohodnocovaných nehnuteľností odmietol znalcovi sprístupniť vnútorné priestory rodinného domu, vlastník bol voči znalcovi neprimerane agresívny, hrubý a vulgárny, vyhrážal sa znalcovi útokom.

d) technická dokumentácia:

Z príloh Znaleckého posudku číslo 48/2011, ktorý vypracoval dňa 11.05.2011 znalec Ing. Imrich Mészáros boli prevzaté stavebné povolenie, potvrdenie o začatí užívania stavby a nákresy pôdorysov rodinného domu pre účely ohodnotenia s uvedením rozmerov, ktoré boli prevzaté pre stanovenie východiskovej hodnoty nehnuteľnosti.

Pre stanovenie východiskových, technických a všeobecných hodnôt nehnuteľností bol popis konštrukčných prvkov prevzatý z dostupných vizuálnych a hmatateľných poznatkov, získaných pri osobnej obhliadke. Rozmery stavieb a vonkajších úprav boli získané a konfrontované z poskytnutého Znaleckého posudku číslo 48/2011.

e) údaje katastra nehnuteľností:

Pri porovnaní popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom bol zistený súlad.

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

Pozemky:

- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 1710/90,

Stavby:

- rodinný dom súpisné číslo 652 na parcele číslo 1710/90,

Ploty:

- plot od ulice s brámkou a bránou,

- plot zadný,

Studne:

- studňa vŕtaná,

Vonkajšie úpravy:

- vodovodná prípojka,

- vodomerná šachta,

- kanalizačná prípojka,

- elektrická prípojka,

- plynová prípojka,

- spevnené plochy,

- vonkajšie schody.

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

Žiadne.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 RD Nová Stráž 652

##### POPIS STAVBY

Rodinný dom súpisné číslo 652 sa nachádza v meste Komárno, miestnej časti Nová Stráž v západnom okraji mesta, na Obchodnej ulici orientačné číslo 8. Dom je podpivničený, s jedným nadzemným podlažím a obytným podkrovím, v podzemnom podlaží je chodba, kotolňa, dielňa, práčovňa, skladové priestory a schody, v prvom nadzemnom podlaží je predsieň, chodba, WC, kuchyňa s jedálňou, schody, obytná miestnosť, letná záhrada, garáž a loggia, v podkroví je chodba, kúpeľňa, štyri obytné miestnosti a terasa, vnútorné dvere sú drevené s výplňou osadené v oceľových zárubniach.

Základy tvoria betónové pásy, strecha je sedlová, krov drevený, krytina z betónovej škridle, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, steny sú murované klasickým spôsobom, stropy sú železobetónové monolitické s rovným podhladom, vonkajšie omietky sú brizolitové, vnútorné omietky vápenné hladké, okná sú plastové s izolačným dvojsklom.

V podzemnom podlaží sú keramické obklady sú v práčovni a na obmurovanej vani, nášľapné vrstvy podláh sú prevažne z keramickej dlažby, v práčovni je hydromasážny sprchovací kút, obmurovaná smaltovaná vaňa a keramické umývadlo, vykurovanie je riešené ako ústredné teplovodné s plechovými radiátormi, kotol je plynový, ohrev vody je zásobníkovým elektrickým ohrievačom.

V prvom nadzemnom podlaží keramické obklady v kuchyni a vo WC, povrchy podláh obytných miestností sú z drevených parkiet, nášľapné vrstvy podláh v ostatných miestnostiach sú prevažne z keramickej dlažby, vstupné dvere sú plastové, kuchynská linka má nerezový drez a zabudované spotrebiče, vo WC je kombizáchod a keramické umývadlo, radiátory sú prevažne liatinovými rebrové, dodatkové kúrenie je kachľovou pecou v jedálni, schody sú betónové s dreveným obkladom, na podlaží sa nachádza aj garáž pre osobné motorové vozidlo s drevenými otváracími vrátami.

V podkroví sú sadrokartónové a čiastočne drevené obklady, v kúpeľni sú obklady keramické, nášľapné vrstvy podláh sú v obytných miestnostiach z drevených parkiet, podlahy ostatných miestností sú prevažne z keramickej dlažby, v kúpeľni je osadená plastová obmurovaná kútová vaňa, dve keramické umývadlá a kombizáchod, radiátory sú prevažne liatinovými rebrové.

Dom je zásobený vodou z miestneho vodovodu cez vodomernú šachtu, úžitková voda je čerpaná elektrickým čerpadlom z vŕtanej studne, kanalizácia je napojená na uličnú vetvu, elektrická prípojka je podzemná, elektroinštalácia v dome je svetelná a motorická, vybudovaná je prípojka zemného plynu, Plot od ulice má betónovú podmurovku, výplň je zo zvislých, čiastočne poškodených drevených hobľovaných latiek, súčasťou plotu je bránka a brána, spevnené plochy s povrchom zo zámkovej dlažby slúžia na príjazd vozidiel ku garáži a zároveň ako parkovacie plocha pred garážou, vonkajšie predložené schody s povrchom z terazzových dosiek slúžia pre vstup do predsiene rodinného domu.

## 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. PP        | 1999              | 9,13*12,37-4,29*2,79      | 100,97               | 120/100,97=1,188 |
| 1. NP        | 1999              | 9,13*13,57+4,20*6,23      | 150,06               | 120/150,06=0,800 |
| 1. Podkrovie | 1999              | 9,13*13,57                | 123,89               | 120/123,89=0,969 |

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

### 1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

| Bod       | Položka  | Hodnota |
|-----------|--|---------|
| <b>1</b>  | <b>Osadenie do terénu</b>  |         |
|           | 1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou                                       | 750     |
| <b>4</b>  | <b>Murivo</b>  |         |
|           | 4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm | 1000    |
| <b>5</b>  | <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 plst'ou hladené   | 400     |
| <b>7</b>  | <b>Stropy</b>  |         |
|           | 7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické                          | 1040    |
| <b>13</b> | <b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>                              |         |
|           | 13.4 z iných materiálov (kamenné, keramické a pod.)  | 60      |

|           |   |             |
|-----------|---|-------------|
| <b>14</b> | <b>Fasádne omietky</b>  |             |
|           | 14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3                          | 100         |
| <b>16</b> | <b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>                     |             |
|           | 16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba  | 190         |
| <b>17</b> | <b>Dvere</b>  |             |
|           | 17.2 plné alebo zasklené dyhované   | 190         |
| <b>18</b> | <b>Okná</b>   |             |
|           | 18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením   | 530         |
| <b>23</b> | <b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>   |             |
|           | 23.2 keramické dlažby   | 150         |
| <b>24</b> | <b>Ústredné vykurovanie</b>   |             |
|           | 24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely | 480         |
| <b>25</b> | <b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>   |             |
|           | 25.1 svetelná, motorická  | 280         |
| <b>30</b> | <b>Rozvod vody</b>  |             |
|           | 30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja                | 35          |
| <b>31</b> | <b>Inštalácia plynu</b>   |             |
|           | 31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu   | 35          |
|           | <b>Spolu</b>  | <b>5400</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>  |            |
|           | 35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks) | 155        |
| <b>37</b> | <b>Vnútorne vybavenie</b>   |            |
|           | 37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)   | 30         |
|           | 37.5 umývadlo (1 ks)  | 10         |
|           | 37.9 samostatná sprcha (1 ks)   | 75         |
| <b>38</b> | <b>Vodovodné batérie</b>  |            |
|           | 38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)  | 35         |
|           | 38.4 ostatné (2 ks)   | 30         |
| <b>40</b> | <b>Vnútorne obklady</b>   |            |
|           | 40.3 prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)   | 60         |
|           | 40.4 vane (1 ks)  | 15         |
|           | <b>Spolu</b>  | <b>495</b> |

## 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

| Bod      | Položka  | Hodnota |
|----------|--|---------|
| <b>2</b> | <b>Základy</b>   |         |
|          | 2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou                | 520     |
| <b>4</b> | <b>Murivo</b>  |         |
|          | 4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. | 1000    |

|           |   |             |
|-----------|---|-------------|
|           | nad 30 do 40 cm   |             |
| <b>5</b>  | <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 plst'ou hladené  | 400         |
| <b>7</b>  | <b>Stropy</b>   |             |
|           | 7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické                         | 1040        |
| <b>8</b>  | <b>Krovy</b>  |             |
|           | 8.3 väznicové sedlové, manzardové   | 575         |
| <b>10</b> | <b>Krytiny strechy na krove</b>   |             |
|           | 10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)     | 800         |
| <b>12</b> | <b>Klapiarske konštrukcie strechy</b>   |             |
|           | 12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače) | 65          |
| <b>13</b> | <b>Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>                             |             |
|           | 13.4 z iných materiálov (kamenné, keramické a pod.)   | 60          |
| <b>14</b> | <b>Fasádne omietky</b>  |             |
|           | 14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3                                   | 260         |
| <b>16</b> | <b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>                               |             |
|           | 16.3 tvrdé drevo, červený smrek   | 200         |
| <b>17</b> | <b>Dvere</b>  |             |
|           | 17.2 plné alebo zasklené dyhované   | 190         |
| <b>18</b> | <b>Okná</b>   |             |
|           | 18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením   | 530         |
| <b>22</b> | <b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>  |             |
|           | 22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)            | 355         |
| <b>23</b> | <b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>   |             |
|           | 23.2 keramické dlažby   | 150         |
| <b>24</b> | <b>Ústredné vykurovanie</b>   |             |
|           | 24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové                 | 560         |
| <b>25</b> | <b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>   |             |
|           | 25.1 svetelná, motorická  | 280         |
| <b>28</b> | <b>Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)</b>  |             |
|           | - vyskytujúca sa položka  | 135         |
| <b>30</b> | <b>Rozvod vody</b>  |             |
|           | 30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja                          | 35          |
| <b>31</b> | <b>Inštalácia plynu</b>   |             |
|           | 31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu   | 35          |
|           | <b>Spolu</b>  | <b>7350</b> |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

|           |  |    |
|-----------|--|----|
| <b>32</b> | <b>Vráta garážové</b>  |    |
|           | 32.1 z tvrdého dreva (1 ks)                                    | 85 |
| <b>33</b> | <b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b> |    |
|           | 33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)               | 20 |
| <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          |
|           | 36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)  | 150         |
|           | 36.7 odsávač pár (1 ks)  | 30          |
|           | 36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)   | 30          |
|           | 36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (7 bm)            | 385         |
| <b>38</b> | <b>Vodovodné batérie</b>   |             |
|           | 38.3 pákové nerezové (1 ks)  | 20          |
|           | 38.4 ostatné (1 ks)  | 15          |
| <b>39</b> | <b>Záchod</b>  |             |
|           | 39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)  | 35          |
| <b>40</b> | <b>Vnútorne obklady</b>  |             |
|           | 40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)   | 30          |
|           | 40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)                                   | 15          |
| <b>42</b> | <b>Kozub</b>   |             |
|           | 42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)  | 280         |
| <b>45</b> | <b>Elektrický rozvádzač</b>  |             |
|           | 45.1 s automatickým istením (1 ks)   | 240         |
|           | <b>Spolu</b>   | <b>1395</b> |

## 1. PODKROVIE

| Bod       | Položka  | Hodnota |
|-----------|--|---------|
| <b>4</b>  | <b>Murivo</b>  |         |
|           | 4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm | 1000    |
| <b>5</b>  | <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 plstou hladené  | 400     |
| <b>13</b> | <b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>                              |         |
|           | 13.4 z iných materiálov (kamenné, keramické a pod.)  | 60      |
| <b>14</b> | <b>Fasádne omietky</b>   |         |
|           | 14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3                                    | 130     |
| <b>17</b> | <b>Dvere</b>   |         |
|           | 17.2 plné alebo zasklené dyhované  | 190     |
| <b>18</b> | <b>Okná</b>  |         |
|           | 18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením  | 530     |
| <b>22</b> | <b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>   |         |
|           | 22.1 parkety, vlisy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)             | 355     |
| <b>23</b> | <b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>  |         |
|           | 23.2 keramické dlažby  | 150     |
| <b>24</b> | <b>Ústredné vykurovanie</b>  |         |
|           | 24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové                  | 560     |
| <b>25</b> | <b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>  |         |
|           | 25.1 svetelná, motorická   | 280     |
| <b>27</b> | <b>Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)</b>  |         |



|           |  |             |
|-----------|--|-------------|
|           | - vyskytujúca sa položka   | 80          |
| <b>30</b> | <b>Rozvod vody</b>   |             |
|           | 30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja | 35          |
|           | <b>Spolu</b>   | <b>3930</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 (1 ks)               | 10         |
| <b>37</b> | <b>Vnútorne vybavenie</b>                                      |            |
|           | 37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)              | 115        |
|           | 37.5 umývadlo (2 ks)   | 20         |
| <b>38</b> | <b>Vodovodné batérie</b>                                       |            |
|           | 38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)                         | 35         |
|           | 38.3 pákové nerezové (2 ks)                                    | 40         |
| <b>39</b> | <b>Záchod</b>  |            |
|           | 39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)                           | 25         |
| <b>40</b> | <b>Vnútorne obklady</b>  |            |
|           | 40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)       | 55         |
|           | 40.4 vane (1 ks)   | 15         |
|           | <b>Spolu</b>   | <b>315</b> |

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

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,535$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,01$

| Podlažie     | Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP | Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ] |
|--------------|---------------------------------|--------------------------------|
| 1. PP        | $(5400 + 495 * 1,188)/30,1260$  | 198,77                         |
| 1. NP        | $(7350 + 1395 * 0,800)/30,1260$ | 281,02                         |
| 1. Podkrovie | $(3930 + 315 * 0,969)/30,1260$  | 140,58                         |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie     | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. PP        | 1999              | 20      | 80      | 100     | 20,00 | 80,00  |
| 1. NP        | 1999              | 20      | 80      | 100     | 20,00 | 80,00  |
| 1. Podkrovie | 1999              | 20      | 80      | 100     | 20,00 | 80,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                    | Výpočet  | Hodnota [€] |
|--------------------------|--|-------------|
| <b>1. PP z roku 1999</b> |  |             |
| Východisková hodnota     | $198,77 \text{ €/m}^2 * 100,97 \text{ m}^2 * 2,535 * 1,01$ | 51 385,73   |
| Technická hodnota        | 80,00% z 51 385,73   | 41 108,58   |
| <b>1. NP z roku 1999</b> |  |             |
| Východisková hodnota     | $281,02 \text{ €/m}^2 * 150,06 \text{ m}^2 * 2,535 * 1,01$ | 107 969,60  |
| Technická hodnota        | 80,00% z 107 969,60  | 86 375,68   |

|                                 |  |           |
|---------------------------------|--|-----------|
| <b>1. Podkrovie z roku 1999</b> |  |           |
| Východisková hodnota            | 140,58 €/m <sup>2</sup> *123,89 m <sup>2</sup> *2,535*1,01 | 44 592,22 |
| Technická hodnota               | 80,00% z 44 592,22   | 35 673,78 |

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Podlažie              | Východisková hodnota [€] | Technická hodnota [€] |
|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| 1. podzemné podlažie  | 51 385,73                | 41 108,58             |
| 1. nadzemné podlažie  | 107 969,60               | 86 375,68             |
| 1. podkrovné podlažie | 44 592,22                | 35 673,78             |
| <b>Spolu</b>          | <b>203 947,55</b>        | <b>163 158,04</b>     |

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Plot od ulice s brámkou a bránou

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 815 2 Oplotenie  
**KS:** 2ex Inžinierske stavby

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

| Pol. č.   | Popis   | Počet MJ            | Body / MJ | Rozpočtový ukazovateľ |
|-----------|---|---------------------|-----------|-----------------------|
| <b>1.</b> | <b>Základy vrátane zemných prác:</b>                      |                     |           |                       |
|           | z kameňa a betónu   | 12,00m              | 700       | 23,24 €/m             |
| <b>2.</b> | <b>Podmurovka:</b>  |                     |           |                       |
|           | betónová monolitická alebo prefabrikovaná                 | 12,00m              | 926       | 30,74 €/m             |
|           | <b>Spolu:</b>   |                     |           | <b>53,98 €/m</b>      |
| <b>3.</b> | <b>Výplň plotu:</b>                                       |                     |           |                       |
|           | drevený na zvlakoch osadený do ocel. alebo drev. stĺpikov | 18,00m <sup>2</sup> | 350       | 11,62 €/m             |
| <b>4.</b> | <b>Plotové vráta:</b>                                     |                     |           |                       |
|           | c) drevené stolárske                                      | 1 ks                | 5185      | 172,11 €/ks           |
| <b>5.</b> | <b>Plotové vrátka:</b>                                    |                     |           |                       |
|           | c) drevené stolárske                                      | 1 ks                | 1665      | 55,27 €/ks            |

**Dĺžka plotu:** 12 m  
**Pohľadová plocha výplne:** 12\*1,50 = 18,00 m<sup>2</sup>  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,535$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,01$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov                            | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Plot od ulice s brámkou a bránou | 1999              | 20      | 30      | 50      | 40,00 | 60,00  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet   | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $(12,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 18,00\text{m}^2 * 11,62 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 172,11 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 55,27 \text{ €/ks}) * 2,535 * 1,01$ | 2 776,19    |
| Technická hodnota    | 60,00 % z 2 776,19 €  | 1 665,71    |

### 2.2.2 Plot v záhrade

#### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie  
KS: 2ex Inžinierske stavby

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

| Pol. č. | Popis   | Počet MJ            | Body / MJ | Rozpočtový ukazovateľ |
|---------|---|---------------------|-----------|-----------------------|
| 1.      | <b>Základy vrátane zemných prác:</b>                    |                     |           |                       |
|         | betónový alebo kamenný prah medzi stĺpkami              | 15,50m              | 225       | 7,47 €/m              |
|         | <b>Spolu:</b>   |                     |           | <b>7,47 €/m</b>       |
| 3.      | <b>Výplň plotu:</b>                                     |                     |           |                       |
|         | zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky | 27,90m <sup>2</sup> | 380       | 12,61 €/m             |

Dĺžka plotu: 15,5 m  
Pohľadová plocha výplne:  $15,5 * 1,80 = 27,90 \text{ m}^2$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,535$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,01$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov          | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Plot v záhrade | 1999              | 20      | 30      | 50      | 40,00 | 60,00  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet   | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $(15,50\text{m} * 7,47 \text{ €/m} + 27,90\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 2,535 * 1,01$ | 1 197,23    |
| Technická hodnota    | 60,00 % z 1 197,23 €  | 718,34      |

### 2.2.3 Studňa

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Typ:                                 | vŕtaná           |
| Hĺbka:                               | 6 m              |
| Priemer:                             | 150 mm           |
| Počet elektrických čerpadiel:        | 1                |
| Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:   | $k_{CU} = 2,535$ |
| Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: | $k_M = 1,01$     |
| Rozpočtový ukazovateľ:               | 60,74 €/m        |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov  | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Studňa | 1999              | 20      | 80      | 100     | 20,00 | 80,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet   | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $(60,74 \text{ €/m} * 6\text{m} + 327,29 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 2,535 * 1,01$ | 1 771,07    |
| Technická hodnota    | 80,00 % z 1 771,07 €  | 1 416,86    |

**2.2.4 Vodovodná prípojka****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:                 | 8 bm                                |
| Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:       | $k_{CU} = 2,535$                    |
| Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:     | $k_M = 1,01$                        |

**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              | 20      | 40      | 60      | 33,33 | 66,67  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $8 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,535 * 1,01$ | 1 210,33    |
| Technická hodnota    | 66,67 % z 1 210,33 €                               | 806,93      |

## 2.2.5 Vodomerná šachta

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
Počet merných jednotiek:  $0,8*1,1*2,2 = 1,94 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,535$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,01$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov            | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Vodomerná šachta | 1999              | 20      | 40      | 60      | 33,33 | 66,67  |

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $1,94 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,535 * 1,01$ | 1 262,98    |
| Technická hodnota    | $66,67 \% \text{ z } 1\,262,98 \text{ €}$                                      | 842,03      |

## 2.2.6 Kanalizačná prípojka

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové  
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 4 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,535$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,01$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov                | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Kanalizačná prípojka | 1999              | 20      | 40      | 60      | 33,33 | 66,67  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $4 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,535 * 1,01$ | 290,65      |
| Technická hodnota    | 66,67 % z 290,65 €                                 | 193,78      |

### 2.2.7 Elektrická prípojka

#### 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.w) káblová prípojka zemná Cu 4\*25 mm\*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $550/30,1260 = 18,26 \text{ €/bm}$   
Počet káblov: 1  
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 10,95 €/bm  
Počet merných jednotiek: 6 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 2,535$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,01$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov               | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Elektrická prípojka | 1999              | 20      | 30      | 50      | 40,00 | 60,00  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet   | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $6 \text{ bm} * (18,26 \text{ €/bm} + 0 * 10,95 \text{ €/bm}) * 2,535 * 1,01$ | 280,51      |
| Technická hodnota    | 60,00 % z 280,51 €  | 168,31      |

### 2.2.8 Plynová prípojka

#### 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:** 6 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,535$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,01$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov            | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Plynová prípojka | 1999              | 20      | 40      | 60      | 33,33 | 66,67  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $6 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,535 * 1,01$ | 216,76      |
| Technická hodnota    | $66,67 \% \text{ z } 216,76 \text{ €}$             | 144,51      |

## 2.2.9 Spevnené plochy

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
**Bod:** 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým  
**Položka:** 8.3.g) Zámková betón. dlažba-kladené do malty na podkl. betón

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $570/30,1260 = 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $3,72 * 8,00 - 1,12 * 2,18 = 27,32 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,535$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,01$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov           | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-----------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Spevnené plochy | 1999              | 20      | 40      | 60      | 33,33 | 66,67  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $27,32 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,535 * 1,01$ | 1 323,43    |
| Technická hodnota    | $66,67 \% \text{ z } 1 323,43 \text{ €}$                                       | 882,33      |

## 2.2.10 Vonkajšie schody

### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody  
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)  
Bod: 10.9. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z dosiek z príř. terazza

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $830/30,1260 = 27,55$  €/bm stupňa  
Počet merných jednotiek:  $5*1,12+5*1,37 = 12,45$  bm stupňa  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,535$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,01$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov            | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Vonkajšie schody | 1999              | 20      | 30      | 50      | 40,00 | 60,00  |

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $12,45 \text{ bm stupňa} * 27,55 \text{ €/bm stupňa} * 2,535 * 1,01$ | 878,19      |
| Technická hodnota    | $60,00 \% \text{ z } 878,19 \text{ €}$                               | 526,91      |

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Názov                            | Východisková hodnota [€] | Technická hodnota [€] |
|----------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| RD Nová Stráž 652                | 203 947,55               | 163 158,04            |
| Plot od ulice s brámkou a bránou | 2 776,19                 | 1 665,71              |
| Plot v záhrade                   | 1 197,23                 | 718,34                |
| Studňa                           | 1 771,07                 | 1 416,86              |
| Vodovodná prípojka               | 1 210,33                 | 806,93                |
| Vodomerná šachta                 | 1 262,98                 | 842,03                |
| Kanalizačná prípojka             | 290,65                   | 193,78                |
| Elektrická prípojka              | 280,51                   | 168,31                |
| Plynová prípojka                 | 216,76                   | 144,51                |
| Spevnené plochy                  | 1 323,43                 | 882,33                |
| Vonkajšie schody                 | 878,19                   | 526,91                |
| <b>Celkom:</b>                   | <b>215 154,89</b>        | <b>170 523,75</b>     |



### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) analýza polohy nehnuteľností:

Rodinný dom súpisné číslo 652 sa nachádza v zastavanom území okresného mesta Komárno v katastrálnom území Nová Stráž na Obchodnej ulici orientačné číslo 8, v západnom okraji mesta pri štátnej ceste I/63, v zástavbe podobných rodinných domov. Mesto Komárno má podľa internetovej stránky 34.478 obyvateľov, v meste je kompletná sieť obchodov a služieb, základné, stredné a učňovské školy, univerzita, zdravotné strediská, nemocnica, lekárne, kultúrne stredisko, kiná, športové zariadenia, reštaurácie, hotely, mestský a okresný úrad, pošty a banky, v blízkosti sa nachádza les, park a vodná nádrž, v bezprostrednom okolí rodinného domu je prostredie rušené bežným hlukom a prachom od dopravy. Vzdialenosť do najužšieho centra mesta je cca 4.8 km, v tesnej blízkosti sa nachádza autobusová zastávka MHD a železničná zastávka, v širšom okolí do 15 minút pešou chôdzou sa nachádzajú nákupné centrá situované na západnom okraji Komárna. V priľahlej miestnej komunikácii sú uložené verejné rozvody vody, kanalizácie, zemného plynu a elektro. Orientácia okien obytných miestností je prevažne na juh. Miera evidovanej nezamestnanosti je do 10%. Vzhľadom na skutočnosť, že rodinný dom sa nachádza v oblasti so záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie, ktorá je spôsobená blízkosťou a dobrou dopravnou dostupnosťou centra mesta a zároveň tichým vidieckym prostredím, stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie v hodnote 0,45. V blízkosti sú rodinné domy. Lokalita, v ktorej sa nachádza ohodnocovaný rodinný dom je umiestnená v západnej časti mesta. V lokalite sa nenachádzajú zariadenia, ktoré by produkovali škodlivé exhaláty, hluk, otrasy, a pod. Okolité pozemky sú rovinaté. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na obecný vodovod, kanalizáciu, plyn a elektrický rozvod.

#### b) analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaný rodinný dom je vybudovaný v zástavbe rodinných domov, ktoré sú určené výhradne na bývanie. Z toho dôvodu neuvažujem s možnosťou využívania rodinného domu na iné účely ako na bývanie. Funkčné využitie pozemku je obmedzené

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

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 856 z Katasterportálu je v Poznámke uvedené:

Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 017/2013 zo dňa 2.9.2013, P-1016/13 v prospech záložného veriteľa OTP Banka Slovensko a.s., Bratislava formou predaja na dražbe prípadne priamym predajom na 'C' parc.č. 1710/90 a na rodinný dom s.č. 652 na parc.č. 1710/90.pol.220/13;

Poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie EX 1455/2016 zo dňa 21.09.2016, P-988/16 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Mesto Komárno, Nám. gen. Klapku č. 1, Komárno, IČO: 00 306 525 so zákazom zaťažovať alebo vykonávať prevod parc. registra 'C' č. 1710/90 a na rodinný dom s.č. 652 na parc.č. 1710/90. (Exekútor: JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD. Súdny exekútor);

Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva (V-156/13) zo dňa 30.6.2017, P-680/17 v prospech záložného veriteľa POHOTOVOST s.r.o., Pribinova 25, 811 09 Bratislava, IČO:35807598 formou predajom na dobrovoľnej dražbe na pozemok parc.reg.C-KN č. 1710/90 a na stavbu: rodinný dom so súp. č. 652 na parc. č. 1710/90;

Poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie EX 1092/16 zo dňa 24.07.2017, P-731/17 predajom nehnuteľnosti v prospech oprávneného Home Credit Slovakia, a.s., so sídlom Teplická 7434/147, 921 22 Piešťany, IČO: 36234176, so zákazom zaťažovať alebo vykonávať prevod parc. registra 'C' č. 1710/90 a na rodinný dom so s.č. 652 na parc.č. 1710/90.(Exekútor: JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD. Súdny exekútor);

Poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie EX 1065/16 zo dňa 25.07.2017, P-732/17 predajom nehnuteľnosti v prospech oprávneného Home Credit Slovakia, a.s., so sídlom Teplická 7434/147, 921 22 Piešťany, IČO: 36234176, so zákazom zaťažovať alebo vykonávať prevod parc. registra 'C' č. 1710/90 a na rodinný dom so s.č. 652 na parc.č. 1710/90.(Exekútor: JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD. Súdny exekútor);

Poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie EX 4774/2017 zo dňa 23.04.2019, P-792/19 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Mesto Komárno, Nám. gen. Klapku č. 1, Komárno, IČO: 00 306 525 so zákazom zaťažovať alebo vykonávať prevod parc. registra 'C' č. 1710/90 a na rodinný dom s.č. 652 na parc. č. 1710/90. (Exekútor: úrad Rimavská Sobota, JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD. Súdny exekútor).

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 856 z Katasterportálu je v časti Ťarchy uvedené:

Záložné právo V-1905/11 z 06.07.2011 v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31 318 916, úver číslo: 017/3021/11SU na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom na parc.reg. 'C' č.1710/90 a na stavbu rodinný dom súp.č.652 na parc.č.1710/90;

Vklad záložného práva V-156/13 z 19.03.2013 v prospech POHOTOVOSTĚ, s.r.o., Pribinova 25, 811 09 Bratislava, IČO: 35 807 598, zmluva č.: 187/2012-RAČ na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom na parc.reg.C-KN č.1710/90, na stavbu súp.č.652 na parc.č.1710/90;

Exekučný príkaz EX413/14 zo dňa 18.7.2014, Z-4306/14 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného PROFI CREDIT Slovakia s.r.o., Bratislava na parc. reg. 'C' 1710/107(Exekútor: úrad Bratislava súdny exekútor JUDr.Patrícius Badura);

Exekučný príkaz EX 1415/14 zo dňa 13.11.2014, Z-6299/14 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Allianz - Slovenská poisťovňa, a.s., IČO: 00151700, Dostojevského rad 4, 815 74 Bratislava na parc. registra 'C' č. 1710/90 a na rodinný dom s.č. 652 na parc.č. 1710/90.(Exekútor: úrad Galanta, JUDr. Peter Urbánek - súdny exekútor);

Exekučný príkaz EX 16869/14 zo dňa 12.8.2015, Z-4208/15 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného POHOTOVOSTĚ s.r.o., Pribinova 25, 811 09 Bratislava, IČO:35807598 na parc. registra 'C' č. 1710/90 a na rodinný dom s.č. 652 na parc.č. 1710/90. (Exekútor: úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr.

Rudolf Krutý, PhD.);

Exekučný príkaz EX 760/15 zo dňa 12.8.2015, Z-4209/15 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Slovenský plynárenský priemysel, a.s., Mlynské Nivy 44/A, 825 11 Bratislava II, IČO: 35815256 na parc. registra 'C' č. 1710/90 a na rodinný dom s.č. 652 na parc.č. 1710/90. (Exekútor: úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý, PhD.);

Exekučný príkaz EX 2055/15 zo dňa 24.11.2015, Z-5962/15 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Orange Slovensko, a.s., Metodova 8, 821 08 Bratislava, IČO: 35 697 270 a parc. registra 'C' č. 1710/90 a na rodinný dom s.č. 652 na parc.č. 1710/90. (Exekútor: úrad Galanta, JUDr. Peter Urbánek – súdny exekútor);

Exekučný príkaz EX 1092/16 zo dňa 28.08.2017, Z-4837/17 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Home Credit Slovakia, a.s., so sídlom Teplická 7434/147, 921 22 Piešťany, IČO: 36234176, na parc. registra 'C' č. 1710/90 a na rodinný dom so s.č. 652 na parc.č. 1710/90.(Exekútor: úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr.Hermanovský);

Exekučný príkaz EX 1065/16 zo dňa 28.08.2017, Z-4838/17 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Home Credit Slovakia, a.s., so sídlom Teplická 7434/147, 921 22 Piešťany, IČO: 36234176, na parc. registra 'C' č. 1710/90 a na rodinný dom so s.č. 652 na parc.č. 1710/90.(Exekútor: úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr.Hermanovský).

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Dopyt po podobných nehnuteľnostiach v danom mieste a čase v porovnaní s ponukou je výrazne nižší. Nezamestnanosť sa pohybuje v obci pod hranicou 10 %.

Koeficient polohovej diferenciacie som stanovil z tabuľky č. 7 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanú Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Jeho hodnota pre bytové budovy v okresných mestách sa pohybuje od 0,40 do 0,50. Stanovil som hodnotu 0,40.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

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

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

| Číslo     | Popis/Zdôvodnenie   | Trieda | $k_{PDI}$ | Váha $v_I$ | Výsledok $k_{PDI} * v_I$ |
|-----------|---|--------|-----------|------------|--------------------------|
| <b>1</b>  | <b>Trh s nehnuteľnosťami</b>  |        |           |            |                          |
|           | dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší  | V.     | 0,040     | 13         | 0,52                     |
| <b>2</b>  | <b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>  |        |           |            |                          |
|           | časť obce vhodná k bývaniu situovaná na okraji obce   | III.   | 0,400     | 30         | 12,00                    |
| <b>3</b>  | <b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>   |        |           |            |                          |
|           | nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu  | II.    | 0,800     | 8          | 6,40                     |
| <b>4</b>  | <b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>  |        |           |            |                          |
|           | objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.   | I.     | 1,200     | 7          | 8,40                     |
| <b>5</b>  | <b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>  |        |           |            |                          |
|           | bez dopadu na cenu nehnuteľnosti  | III.   | 0,400     | 6          | 2,40                     |
| <b>6</b>  | <b>Typ nehnuteľnosti</b>  |        |           |            |                          |
|           | priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.                          | II.    | 0,800     | 10         | 8,00                     |
| <b>7</b>  | <b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>   |        |           |            |                          |
|           | dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %  | II.    | 0,800     | 9          | 7,20                     |
| <b>8</b>  | <b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>   |        |           |            |                          |
|           | priemerná hustota obyvateľstva  | II.    | 0,800     | 6          | 4,80                     |
| <b>9</b>  | <b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>  |        |           |            |                          |
|           | orientácia hlavných miestností k JJZ - J - JJV  | I.     | 1,200     | 5          | 6,00                     |
| <b>10</b> | <b>Konfigurácia terénu</b>  |        |           |            |                          |
|           | rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%   | I.     | 1,200     | 6          | 7,20                     |
| <b>11</b> | <b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>  |        |           |            |                          |
|           | elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa   | II.    | 0,800     | 7          | 5,60                     |
| <b>12</b> | <b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>  |        |           |            |                          |
|           | železnica a autobus   | III.   | 0,400     | 7          | 2,80                     |
| <b>13</b> | <b>Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>  |        |           |            |                          |
|           | okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby | II.    | 0,800     | 10         | 8,00                     |
| <b>14</b> | <b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>  |        |           |            |                          |
|           | les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m  | IV.    | 0,220     | 8          | 1,76                     |

|           |  |      |       |            |              |
|-----------|--|------|-------|------------|--------------|
| <b>15</b> | <b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>  |      |       |            |              |
|           | zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy                 | III. | 0,400 | 9          | 3,60         |
| <b>16</b> | <b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b> |      |       |            |              |
|           | bez zmeny  | III. | 0,400 | 8          | 3,20         |
| <b>17</b> | <b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>                                |      |       |            |              |
|           | žiadna možnosť rozšírenia  | V.   | 0,040 | 7          | 0,28         |
| <b>18</b> | <b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>                          |      |       |            |              |
|           | nehnuteľnosti bez výnosu   | V.   | 0,040 | 4          | 0,16         |
| <b>19</b> | <b>Názor znalca</b>  |      |       |            |              |
|           | problematická nehnuteľnosť   | IV.  | 0,220 | 20         | 4,40         |
|           | <b>Spolu</b>   |      |       | <b>180</b> | <b>92,72</b> |

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

| Názov                              | Výpočet   | Hodnota            |
|------------------------------------|---|--------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | $k_{PD} = 92,72 / 180$                                | 0,515              |
| Všeobecná hodnota                  | $VŠH_S = TH * k_{PD} = 170\,523,75 \text{ €} * 0,515$ | <b>87 819,73 €</b> |

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

#### POPIS

Pozemok parcelné číslo 1710/90 je zaradený v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie. Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce Komárno, v katastrálnom území Nová Stráž. Okresné mesto Komárno má podľa údajov z internetovej stránky cca 34.478 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádza ohodnocovaný pozemok je možnosť napojenia na obecný vodovod, kanalizáciu, elektrický rozvod a rozvod plynu. Ohodnocovaný pozemok je rovinatý.

Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkových osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M \times VŠHMJ \quad [\text{Sk}],$$

kde:

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>,

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m<sup>2</sup>.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciacie sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠHMJ = VHMJ \times k_{PD} \quad [\text{Sk}/\text{m}^2],$$

kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky.

k<sub>PD</sub> je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu:

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

kde:

- kS - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00),  
 kV - koeficient intenzity využitia (0,50-2,00),  
 kD - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20),  
 kF - koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,00),  
 kI - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50),  
 kZ - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00-3,00),  
 kR - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99).

| Parcela | Druh pozemku                 | Vzorec | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Podiel | Výmera [m <sup>2</sup> ] |
|---------|------------------------------|--------|--------------------------------|--------|--------------------------|
| 1710/90 | zastavané plochy a nádvorcia | 400    | 400,00                         | 1/1    | 400,00                   |

Obec:

Komárno

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 9,96 €/m<sup>2</sup>

| Označenie a názov koeficientu                                  | Hodnotenie   | Hodnota koeficientu |
|--|--|---------------------|
| k <sub>S</sub><br>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 <sub>V</sub><br>koeficient intenzity využitia                | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,<br>- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,<br>- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením   | 1,00                |
| k <sub>D</sub><br>koeficient dopravných vzťahov                | 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy   | 1,00                |
| k <sub>F</sub><br>koeficient funkčného využitia územia         | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)   | 1,20                |
| k <sub>I</sub><br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)  | 1,50                |
| k <sub>Z</sub><br>koeficient povyšujúcich faktorov             | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote   | 1,50                |
| k <sub>R</sub><br>koeficient redukujúcich faktorov             | 0. nevyskytuje sa  | 1,00                |

## VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov                              | Výpočet   | Hodnota                |
|------------------------------------|---|------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | $k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,50 * 1,00$                         | 2,7000                 |
| Jednotková hodnota pozemku         | $V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 2,7000$                 | 26,89 €/m <sup>2</sup> |
| Všeobecná hodnota pozemku          | $V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 400,00 \text{ m}^2 * 26,89 \text{ €/m}^2$ | <b>10 756,00 €</b>     |

## III. ZÁVER

### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

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 a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov  | Všeobecná hodnota [€] |
|--|-----------------------|
| <b>Stavby</b>                                    |                       |
| RD Nová Stráž 652                                | 84 026,39             |
| Plot od ulice s brámkou a bránou                 | 857,84                |
| Plot v záhrade                                   | 369,95                |
| Studňa   | 729,68                |
| Vodovodná prípojka                               | 415,57                |
| Vodomerná šachta                                 | 433,65                |
| Kanalizačná prípojka                             | 99,80                 |
| Elektrická prípojka                              | 86,68                 |
| Plynová prípojka                                 | 74,42                 |
| Spevnené plochy                                  | 454,40                |
| Vonkajšie schody                                 | 271,36                |
| <b>Spolu stavby</b>                              | <b>87 819,73</b>      |
| <b>Pozemky</b>                                   |                       |
| Pozemok - parc. č. 1710/90 (400 m <sup>2</sup> ) | 10 756,00             |
| <b>Všeobecná hodnota celkom</b>                  | <b>98 575,73</b>      |
| <b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>             | <b>98 600,00</b>      |

**Slovom: Deväťdesiatosemtisícšesťsto Eur**

V Nových Zámkoch, dňa 20.5.2019

Ing. Miroslav Tokár

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 14.04.2019, sp. zn DDHC 012/2019 – 1 strana,
  - Výzva na umožnenie obhliadky nehnuteľností za účelom vypracovania znaleckého ocenenia - 1 strana,
  - Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z Listu vlastníctva č. 856, vyhotovený dňa 15.04.2019, okres Komárno, obec Komárno, katastrálne územie Nová Stráž, objednávka K1 - 866/2019 – 3 strany,
  - Kópia z katastrálnej mapy na parcelu číslo 1710/90, Vektorová mapa, KÚ Nová Stráž, číslo zákazky K1 - 866/2019, vyhotovená dňa 15.04.2019 – 1 strana,
  - Stavebné povolenie, vydal Mestský národný výbor v Komárne dňa 4.5.1990 pod č. ÚPA 259/1990 – 3 strany,
  - Potvrdenie o začatí užívania stavby, vydal Mestský úrad Komárno dňa 11.05.2011 pod číslom 58/RE/2011-FT – 1 strana,
  - Nákrety pôdorysov rodinného domu pre účely ohodnotenia - 3 strany,
  - Fotodokumentácia - 1 strana.
- Spolu: 11 strán

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 913556.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 16/2019.

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