

Znalec: Ing. Miroslav Tokár, Bratov Baldigarovcov 13, 940 02 Nové Zámky,  
mobil 0903 100 626

Zadávateľ: Dom Dražieb s.r.o., Podzámska 37, 920 01 Hlohovec,  
Pobočka Dunajská 32, 811 08 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): zo dňa 23.09.2022, sp.zn. DDBA 07/2022

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

## **č. 47/2022**

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súpisné číslo 7806 na parcele číslo 5529/1 s príslušenstvom, pozemkov parcelné číslo 5529/1 a 5529/2, vedených na LV č. 8774, pozemku parcelné číslo 5527/2, vedeného na LV č. 8772, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Piešťany, obec Piešťany, okres Piešťany.

Počet strán (z toho príloh): 44 (25)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 24.10.2022

# 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 7806 na parcele číslo 5529/1 s príslušenstvom, pozemkov parcelné číslo 5529/1 a 5529/2, vedených na LV č. 8774, pozemku parcelné číslo 5527/2, vedeného na LV č. 8772, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Piešťany, obec Piešťany, okres Piešťany.

2. Účel znaleckého posudku:  
Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):  
18.10.2022.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:  
18.10.2022.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 23.09.2022, sp. zn DDBA 07/2022 - príloha č. 1,
- Výzva na umožnenie obhliadky nehnuteľností za účelom vypracovania znaleckého ocenenia - príloha č. 2,
- Znalecký posudok číslo 47/2013, vypracovala znalkyňa Ing. Miroslava Macháčová dňa 13.05.2013 – e-mailom doručená xerokópia originálu, poskytnutý pre účely prevzatia a konfrontácie potrebných údajov a príloh,

b) podklady získané znalcom:

- poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 18.10.2022,
- Výpisy z Katastra nehnuteľností, Výpisy z Listov vlastníctva č. 8772 a 8774 - informatívne výpisy vytvorené cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 27.09.2022, okres Piešťany, obec Piešťany, katastrálne územie Piešťany - príloha č. 3,
- Kópia katastrálnej mapy parcelu číslo 5527/2, 5529/1 a 5529/2- vytvorená cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 27.09.2022, okres Piešťany, obec Piešťany, katastrálne územie Piešťany - príloha č. 4,
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z Listu vlastníctva č. 8772, vyhotovený dňa 04.10.2022, okres Piešťany, obec Piešťany, katastrálne územie Piešťany, objednávka 660/22 – e-mailom doručená kópia originálu - príloha č. 5,
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z Listu vlastníctva č. 8774, vyhotovený dňa 04.10.2022, okres Piešťany, obec Piešťany, katastrálne územie Piešťany, objednávka 660/22 – e-mailom doručená kópia originálu - príloha č. 6,
- Kópia z katastrálnej mapy na parcelu číslo 5527/2, 5529/1 a 5529/2, Vektorová mapa, KÚ Piešťany, číslo zákazky 660/2022, vyhotovená dňa 04.10.2022 – e-mailom doručená kópia originálu - príloha č. 7,
- Dodatočné stavebné povolenie, vydal odbor životného prostredia Okresného úradu v Piešťanoch, pod č. 2000/19373-Mk – kópia prevzatá z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 47/2013 - príloha č. 8,
- Čiastočná výkresová dokumentácia, vyhotovil zodpovedný projektant Ing. Peter Ábel v 09/2000 – kópie prevzaté z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 47/2013 - príloha č. 9,
- Fotodokumentácia - príloha č. 10.

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 Vyparína 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 opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnutkou.
- 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 by nehnuteľnosť 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 ohodnocovaný dom nebol sprístupnený, 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 originálov Výpisov z katastra nehnuteľností, výpisov z Listov vlastníctva č. 8772 a 8774, vyhotovenými dňa 04.10.2022, okres Piešťany, obec Piešťany, katastrálne územie Piešťany - ktoré tvoria prílohy č. 6 a 7.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením, zameraním a fotodokumentáciou ohodnocovaných nehnuteľností som vykonal osobne dňa 18.10.2022. Vnútorne priestory rodinného domu neboli v písomne stanovenom termíne sprístupnené.

d) technická dokumentácia:

Z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 47/2013 boli prevzaté potrebné podklady a údaje, dodatočné stavebné povolenie a čiastočná výkresová dokumentácia, z ktorých boli získané údaje pre stanovenie východiskových hodnôt ohodnocovaných nehnuteľností a údaj o veku stavby

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 dostupným spôsobom, prevažne boli získané z poskytnutého Znaleckého posudku číslo 47/2013.

e) údaje katastra nehnuteľností:

Pri nesprístupnení ohodnocovaných nehnuteľností nie je možné podrobnejšie porovnať popisné a geodetické údaje katastra nehnuteľností so skutočným stavom.

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

Pozemok evidovaný na LV č. 8772: Spoluvlastnícky podiel 1/3

- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 5527/2,

Pozemky evidované na LV č. 8774:

- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 5529/1,

- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 5529/2.

Stavby:

- rodinný dom súpisné číslo 7806 na parcele číslo 5529/1,

Vonkajšie úpravy:

- vodovodná prípojka,

- kanalizačná prípojka,

- kanalizačná šachta,

- elektrická prípojka,

- plynová prípojka.

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 s.č. 7806 na p.č. 5529/1**

##### **POPIS STAVBY**

Popis a technické riešenie ohodnocovanej stavby je pravdepodobné, nakoľko vnútorné priestory neboli sprístupnené znalcom za účelom znaleckej obhliadky. V popise je uvažované s technickým stavom z čias uzavretia úverového obchodu a následnou čiastočnou modernizáciou, prípadné opravy nie je možné časovo zaradiť. Popis je vyhotovený generovaním programom HYPO pri zohľadnení najpravdepodobnejšieho vyhotovenia. Znalecký posudok bol vypracovaný na základe dodaných podkladov, z toho dôvodu je prípustná čiastočná rozdielnosť, ktorá nemusí presne zohľadňovať aktuálny technický stav nehnuteľnosti. Na vypracovanie znaleckého posudku odzrkadľujúceho skutočný technický stav ohodnocovanej nehnuteľnosti je potrebné sprístupniť vnútorné priestory nehnuteľnosti na vykonanie znaleckej obhliadky a predloženie všetkých potrebných aktuálnych podkladov.

Rodinný dom súpisné číslo 7806 sa nachádza na pozemku parcelné číslo 5529/1 v kúpeľnom meste Piešťany, má jedno nadzemné podlažie a obytné podkrovie, prístup z ulice je cez spoločný dvor, napojený je na verejné rozvody vody, kanalizácie, elektro, plynu a tiež telekomunikačné rozvody, prvé nadzemné podlažie dispozične pozostáva z kuchyne, haly so schodiskom, kúpeľne s WC a technickej miestnosti, v podkroví sú dve obytné miestnosti a balkón, objekt je založený na betónových základových pásoch s vodorovnou hydroizoláciou, podmurovka je murovaná z betónových tvárnic, steny sú murované z tvárnic Porfix so zateplením, stropy monolitické na prízemí, v podkroví drevené trámové so zateplením a podbitím, vonkajšie omietky silikátové s farebnou povrchovou úpravou, vnútorné omietky hladké vápenné, klampiarske konštrukcie úplne z pozinkovaného plechu, parapety hliníkové, strecha sedlovej konštrukcie s keramikou krytinou. V objekte je rozvod studenej a teplej vody z centrálného zdroja, zdrojom teplej vody je elektrický zásobníkový ohrievač a kotol ústredného kúrenia, podlahy na prízemí vo všetkých miestnostiach keramické, v podkroví vo všetkých miestnostiach veľkoplošné vlasy, schodisko je drevené s nášľapnou plochou z dubového dreva, schody na poval' rebríkové sťahovacie, v kúpeľni je murovaný sprchový box, umývadlo, WC, rohová PVC vaňa s obkladom, obklad stien, okná plastové s vnútrookennými žalúziami v podkroví, interiérové dvere zhrňovacie, vstupné dvere plastové, v kuchyni je osadená linka, kombinovaný sporák, odsávač pár, drezové umývadlo s pákovou batériou, vykurovanie ústredné kotlom na zemný plyn Protherm Tiger osadeným v technickej miestnosti, elektroinštalácia je svetelná a motorická, v podkroví svetelná, s automatickým istením, objekt je chránený bleskozvodom, zabezpečovacím a kamerovým systémom.

## 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	2004	59	59	120/59=2,034
1. Podkrovie	2004	(5,66+5,91)/2*9,69	56,06	120/56,06=2,141

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy</b>	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
<b>3</b>	<b>Podmurovka</b>	
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255
<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
<b>6</b>	<b>Vnútorné 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 škridlóvé 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>	
	13.3 z hliníkového plechu	25
<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>	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
<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>	
	22.7 keramické dlažby	180
<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>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>31</b>	<b>Inštalácia plynu</b>	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	<b>Spolu</b>	<b>7380</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>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
	34.3 kotol ústredného vykurovania (1 ks)	40
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>	
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335
<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
	36.7 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) (3.6 bm)	198
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>	

	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	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 (2 ks)	70
	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>	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	<b>Spolu</b>	<b>1453</b>

## 1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735
<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.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>	
	13.3 z hliníkového plechu	25
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	60
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>	
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185
<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
<b>19</b>	<b>Okenné žalúzie</b>	
	19.2 plastové	75
<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>	
	23.3 xylolit, palubovky, dosky	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>	
	25.2 svetelná	155
	<b>Spolu</b>	<b>4335</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>41</b>	<b>Balkón</b>	
	41.2 výmery do 5 m <sup>2</sup> (1 ks)	105
	<b>Spolu</b>	<b>105</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,176$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(7380 + 1453 * 2,034)/30,1260$	343,07
1. Podkrovie	$(4335 + 105 * 2,141)/30,1260$	151,36

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2004	18	82	100	18,00	82,00
1. Podkrovie	2004	18	82	100	18,00	82,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. NP z roku 2004</b>		
Východisková hodnota	$343,07 \text{ €/m}^2 * 59,00 \text{ m}^2 * 3,176 * 1,05$	67 500,12
Technická hodnota	82,00% z 67 500,12	55 350,10
<b>1. Podkrovie z roku 2004</b>		
Východisková hodnota	$151,36 \text{ €/m}^2 * 56,06 \text{ m}^2 * 3,176 * 1,05$	28 296,58
Technická hodnota	82,00% z 28 296,58	23 203,20

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	67 500,12	55 350,10
1. podkrovné podlažie	28 296,58	23 203,20
<b>Spolu</b>	<b>95 796,70</b>	<b>78 553,30</b>

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 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: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC  
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1250/30,1260 = 41,49 €/bm  
Počet merných jednotiek: 27 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,176$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	2010	12	38	50	24,00	76,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$27 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,176 * 1,05$	3 735,74
Technická hodnota	$76,00 \% \text{ z } 3\,735,74 \text{ €}$	2 839,16

### 2.2.2 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: 27 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,176$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	2010	12	38	50	24,00	76,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$27 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,176 * 1,05$	2 555,32
Technická hodnota	$76,00 \% \text{ z } 2 555,32 \text{ €}$	1 942,04

## 2.2.3 Kanalizačná šachta

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty  
Položka: 2.4.i) Betónová monolitická - hĺbka 4,0 m

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $20150/30,1260 = 668,86 \text{ €/Ks}$   
Počet merných jednotiek: 1 Ks  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,176$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná šachta	2010	12	68	80	15,00	85,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 668,86 \text{ €/Ks} * 3,176 * 1,05$	2 230,51
Technická hodnota	$85,00 \% \text{ z } 2 230,51 \text{ €}$	1 895,93

## 2.2.4 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.v) káblková prípojka zemná Cu 4\*16 mm\*mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $525/30,1260 = 17,43 \text{ €/bm}$   
**Počet káblov:** 1  
**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:** 10,46 €/bm  
**Počet merných jednotiek:** 27 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,176$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,05$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	2010	12	38	50	24,00	76,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$27 \text{ bm} * (17,43 \text{ €/bm} + 0 * 10,46 \text{ €/bm}) * 3,176 * 1,05$	1 569,39
Technická hodnota	$76,00 \% \text{ z } 1 569,39 \text{ €}$	1 192,74

## 2.2.5 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:** 27 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,176$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,05$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	2010	12	38	50	24,00	76,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$27 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,176 * 1,05$	1 270,46
Technická hodnota	$76,00 \% \text{ z } 1 270,46 \text{ €}$	965,55

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD s.č. 7806 na p.č. 5529/1	95 796,70	78 553,30
Vodovodná prípojka	3 735,74	2 839,16
Kanalizačná prípojka	2 555,32	1 942,04
Kanalizačná šachta	2 230,51	1 895,93
Elektrická prípojka	1 569,39	1 192,74
Plynová prípojka	1 270,46	965,55
<b>Celkom:</b>	<b>107 158,12</b>	<b>87 388,72</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území obce Piešťany v rovnomennom katastrálnom území. Obec Piešťany je vzdialená komunikáciami cca 35 km severoseverovýchodne od centra krajského mesta Trnava. V obci je kompletná vybavenosť kúpeľného mesta. Nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Piešťany v zastavanom území. Prístup k RD je z ulice cez spoločný dvor. Okolitú zástavbu tvoria prevažne rodinné domy, vo vzdialenosti cca 450 pešou chôdzou cca 6 minút východne je futbalové ihrisko TJ Družba Piešťany. V lokalite sa nenachádzajú zariadenia, ktoré by produkovali škodlivé exhaláty, hluk, otrasy, a pod. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na všetky základné inžinierske siete.

b) analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaný rodinný dom je využívaný na bývanie, s iným využívaním neuvažujem. Využitie pozemkov je obmedzené.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 8772 z ÚGKK SR je v Poznámke uvedené:

P-287/2022 - POZNAMENÁVA SA: Začatie výkonu záložného práva záložným veriteľom - Prvá stavebná sporiteľňa, a. s., Bratislava ((ICO: 31335004) predajom nehnuteľností formou dobrovoľnej dražby zo dňa 25.08.2022 (v KN zapísané 31.08.2022), platí na spoluhl. podiel vo veľkosti 1/3 pre vlastníka pod B 2 - 3402/22.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 8772 z ÚGKK SR je v časti Ťarchy uvedené:

Na spoluhl. podiel pod B 2 vo veľkosti 1/3 = Záložné právo v prospech Prvá stavebná sporiteľňa a.s., Bratislava (ICO:31335004) na pozemok parc. č. 5527/2 k úveru podľa záložnej zmluvy, vklad V 1641/16-účinný dňa 23.6.2016-1811/16.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 8774 z ÚGKK SR je v Poznámke uvedené:

P-287/2022 - POZNAMENÁVA SA: Začatie výkonu záložného práva záložným veriteľom - Prvá stavebná sporiteľňa, a. s., Bratislava ((ICO: 31335004) predajom nehnuteľností formou dobrovoľnej dražby zo dňa 25.08.2022 (v KN zapísané 31.08.2022) - 3402/22.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 8774 z ÚGKK SR je v časti Ťarchy uvedené:

Záložné právo v prospech Prvá stavebná sporiteľňa a.s. Bratislava ( IČO 31335004) na pozemky p.c.5529/1,5529/2 a rod. domu c.s.7806 na p.c.5529/1,k úveru, podľa zál. zmluvy, vklad V 1641/16-účinná dňa 23.6.2016-1811/16;

Z-2494/2022 - Exekútorský úrad Trnava, Andreja Hlinku 34/A, súdny exekútor Mgr. Dušan Cerešna - Exekučný príkaz 343EX 466/22 na zriadenie exekučného zál. práva na nehnuteľností zo dňa 12.8.2022 (v

KN 15.8.2022), v prospech oprávneného Slovenská konsolidačná, a.s., Cintorínska 1453/26, Bratislava - mestská časť Staré Mesto (ICO 35776005) -3171/22.

### 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 v rovnováhe, v meste je dostatočná ponuka pracovných príležitostí, nezamestnanosť sa pohybuje v obci pod hranicou 5 %, ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v širšom centre kúpeľného mesta Piešťany na ulici Štefánikova, mestom Piešťany preteká rieka Váh, mesto Piešťany je vzdialené cca 90 km od hlavného mesta Bratislava, s dobrým obsahom na diaľnicu D1, v okolí rodinného domu nie sú konfliktné skupiny obyvateľstva, obytné miestnosti sú orientované na juh, okolie rodinného domu tvorí zástavba rodinných domov, hustota obyvateľstva vzhľadom na zástavbu je priemerná, v lokalite je možnosť napojenia nehnuteľnosti na všetky základné inžinierske siete, vzdialenosť zastávky MHD je cca 500 m, centrum mesta so sieťou obchodov, služieb, samosprávou, školstvom, poliklinika, sieť zdravotníckych zariadení je v dosahu do 10 minút pešou chôdzou, vlaková a autobusová doprava sú v dosahu do 15 minút pešou chôdzou, vodná nádrž Sĺňava je vzdialená do jedného kilometra.

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 a mestách so zvláštnym štatútom sa pohybuje od 0,40 do 0,50. Jeho hodnotu je možné navýšiť maximálne o 0,15. Za účelom dosiahnutia kúpnej ceny som stanovil hodnotu 0,80.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,8

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

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,800 + 1,600)	2,400
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,800
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,440
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,800 - 0,720)	0,080

##### Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $v_i$	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>	III.	0,800	13	10,40
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>	II.	1,600	30	48,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľnosti</b>	II.	1,600	8	12,80
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>	I.	2,400	7	16,80
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>	III.	0,800	6	4,80
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>	III.	0,800	10	8,00
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				

7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>	I.	2,400	9	21,60
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>	II.	1,600	6	9,60
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>	I.	2,400	5	12,00
	orientácia hlavných miestností k JJZ - J - JJV				
10	<b>Konfigurácia terénu</b>	I.	2,400	6	14,40
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>	I.	2,400	7	16,80
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia				
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>	I.	2,400	7	16,80
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.				
13	<b>Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>	II.	1,600	10	16,00
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby				
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>	IV.	0,440	8	3,52
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>	I.	2,400	9	21,60
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti				
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>	III.	0,800	8	6,40
	bez zmeny				
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	V.	0,080	7	0,56
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	V.	0,080	4	0,32
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	<b>Názor znalca</b>	III.	0,800	20	16,00
	priemerná nehnuteľnosť				
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>256,40</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 256,4 / 180$	1,424
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 87\,388,72 \text{ €} * 1,424$	<b>124 441,54 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 pozemok POPIS

Pozemok parcelné číslo 5529/1 je zaradený v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie, je zastavaný stavbou, evidovaný na LV č. 8774, predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel 1/1. Pozemok parcelné číslo 5529/2 je zaradený v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie, tvorí dvor pri dome, evidovaný na LV č. 8774, predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel 1/1. Pozemok parcelné číslo 5527/2 je zaradený v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie, tvorí ho spoločný prístupový dvor, resp. chodník, evidovaný na LV č. 8772, predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel 1/3. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území okresného mesta Piešťany. Kúpeľné mesto Piešťany má podľa údajov z internetovej stránky cca 27.300 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na všetky základné inžinierske siete. Ohodnocované pozemky sú rovinaté.

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:

$$V\dot{S}HPOZ = M \times V\dot{S}HMJ \quad [Sk],$$

kde:

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>,

V $\dot{S}$ HMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m<sup>2</sup>.

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

$$V\dot{S}HMJ = VHMJ \times kPD \quad [Sk/m^2],$$

kde:

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

kPD je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$kPD = kS \times kV \times kD \times kF \times kI \times kZ \times kR \quad [-],$$

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 zvyšujúcich faktorov (1,00-3,00),

kR - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99).

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
5527/2	zastavaná plocha a nádvorie	68,00	1/3	22,67
5529/1	zastavaná plocha a nádvorie	59,00	1/1	59,00
5529/2	zastavaná plocha a nádvorie	36,00	1/1	36,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>117,67</b>

Obec:

Piešťany

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 26,56 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,15
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)	1,05
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k <sub>R</sub> koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,15 * 1,05 * 1,05 * 1,20 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	6,8465
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 6,8465$	<b>181,84 €/m<sup>2</sup></b>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 5527/2	$68,00 \text{ m}^2 * 181,84 \text{ €/m}^2 * 1/3$	4 121,71
parcela č. 5529/1	$59,00 \text{ m}^2 * 181,84 \text{ €/m}^2 * 1/1$	10 728,56
parcela č. 5529/2	$36,00 \text{ m}^2 * 181,84 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 546,24
<b>Spolu</b>		<b>21 396,51</b>

## III. ZÁVER 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.

Zadávateľ znaleckého posudku požadoval stanoviť všeobecnú hodnotu uvedených nehnuteľností v zmysle objednávky. VŠH je čiastkovo rozpisaná v rekapitulácii.

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
<b>Stavby</b>			
RD s.č. 7806 na p.č. 5529/1	111 859,90	1/1	111 859,90
Vodovodná prípojka	4 042,96	1/1	4 042,96
Kanalizačná prípojka	2 765,47	1/1	2 765,47
Kanalizačná šachta	2 699,80	1/1	2 699,80
Elektrická prípojka	1 698,46	1/1	1 698,46
Plynová prípojka	1 374,94	1/1	1 374,94
<b>Spolu stavby</b>			<b>124 441,54</b>
<b>Pozemky</b>			
pozemok - parc. č. 5527/2 (22,67 m <sup>2</sup> )	12 365,12	1/3	4 121,71
pozemok - parc. č. 5529/1 (59 m <sup>2</sup> )	10 728,56	1/1	10 728,56
pozemok - parc. č. 5529/2 (36 m <sup>2</sup> )	6 546,24	1/1	6 546,24
<b>Spolu pozemky (117,67 m<sup>2</sup>)</b>			<b>21 396,51</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>			<b>145 838,05</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>			<b>146 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Jedenstoštyridsaťšesťtisíc Eur</b>			

V Nových Zámkoch, dňa 24.10.2022

Ing. Miroslav Tokár

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 23.09.2022, sp. zn DDBA 07/2022 – 1 strana,
  - Výzva na umožnenie obhliadky nehnuteľností za účelom vypracovania znaleckého ocenenia – 1 strana,
  - Výpisy z Katastra nehnuteľností, Výpisy z Listov vlastníctva č. 8772 a 8774 - informatívne výpisy vytvorené cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 27.09.2022, okres Piešťany, obec Piešťany, katastrálne územie Piešťany – 7 strán,
  - Kópia katastrálnej mapy parcelu číslo 5527/2, 5529/1 a 5529/2- vytvorená cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 27.09.2022, okres Piešťany, obec Piešťany, katastrálne územie Piešťany – 1 strana,
  - Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z Listu vlastníctva č. 8772, vyhotovený dňa 04.10.2022, okres Piešťany, obec Piešťany, katastrálne územie Piešťany, objednávka 660/22 – 2 strany,
  - Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z Listu vlastníctva č. 8774, vyhotovený dňa 04.10.2022, okres Piešťany, obec Piešťany, katastrálne územie Piešťany, objednávka 660/22 – 2 strany,
  - Kópia z katastrálnej mapy na parcelu číslo 5527/2, 5529/1 a 5529/2, Vektorová mapa, KÚ Piešťany, číslo zákazky 660/2022, vyhotovená dňa 04.10.2022 – 1 strana,
  - Dodatočné stavebné povolenie, vydal odbor životného prostredia Okresného úradu v Piešťanoch, pod č. 2000/19373-Mk – 4 strany,
  - Čiastočná výkresová dokumentácia, vyhotovil zodpovedný projektant Ing. Peter Ábel v 09/2000- 5 strán,
  - Fotodokumentácia - 1 strana.
- Spolu: 25 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 47/2022.

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