

Znalec: Ing. Miroslav Tokár, Radlinského 36/A, 811 07 Bratislava,  
mobil 0903 100 626, 0949 272 847

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

Číslo spisu (objednávky): zo dňa 22.10.2018, sp.zn. DD HC - 021/2018

# **ZNALECKÝ POSUDOK č. 71/2018**

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty Rodinného domu súpisné číslo 203 na pozemku parcelné číslo 7877/2, pozemkov parcelné číslo 7877/1 a 7877/2, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Neded, obec Neded, okres Šaľa, vedených na LV č. 1134.

Počet strán (z toho príloh): 33 (8)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 08.12.2018

# 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 203 na pozemku parcelné číslo 7877/2, pozemkov parcelné číslo 7877/1 a 7877/2, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Neded, obec Neded, okres Šaľa, vedených na LV č. 1134.

2. Účel znaleckého posudku:  
Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):  
15.11.2018.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:  
15.11.2018.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 22.10.2018 - príloha č. 1,
- Výzva na umožnenie obhliadky nehnuteľností za účelom vypracovania znaleckého ocenenia - príloha č. 2,
- Znalecký posudok číslo 52/2013, vypracovala dňa 20.03.2013 znalecká organizácia Znalectvo, s.r.o. v zastúpení Ing. Igor Klačko ako zodpovedná osoba za výkon znaleckej činnosti - dodatočne dňa 03.12.2018 doručená e-mailom kópia originálu pre účel prevzatia potrebných údajov a príloh,
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z Listu vlastníctva č. 1134, vyhotovený dňa 09.10.2018, okres Šaľa, obec Neded, katastrálne územie Neded, objednávka K1 1703/2018 – e-mailom doručená kópia originálu - príloha č. 3,
- Kópia z katastrálnej mapy na parcelu číslo 144/64 a 144/132, Vektorová mapa, KÚ Neded, číslo zákazky K1 1703/2018, vyhotovená dňa 15.10.2018 – e-mailom doručená kópia originálu - príloha č. 4,

b) podklady získané znalcom:

- Poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 15.11.2018,
- Rozhodnutie o určení súpisného čísla, vydal Obecný úrad Neded dňa 13.08.1998, číslo 98/1998 - prevzaté z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 52/2013 - príloha č. 5,
- Grafický náčrt rodinného domu pre účely ohodnotenia – prevzatý z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 52/2013 - príloha č. 6,
- Fotodokumentácia - príloha č. 7.

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 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 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 originálom Výpisu z katastra nehnuteľností, výpisu z Listu vlastníctva č. 1134, vyhotoveným dňa 09.10.2018, okres Šaľa, obec Neded, katastrálne územie Neded - 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 15.11.2018. Vnútorne priestory rodinného domu neboli v písomne stanovenom termíne sprístupnené.

### d) technická dokumentácia:

Zadávateľ posudku poskytol dodatočne dňa 03.12.2018 emailom znalcovi pre účely prevzatia potrebných údajov a príloh kópiu Znaleckého posudku číslo 52/2013, ktorý vypracovala dňa 20.03.2013 znalecká organizácia Znalectvo, s.r.o. v zastúpení Ing. Igor Klačko ako zodpovedná osoba za výkon znaleckej činnosti, z príloh posudku boli prevzaté rozhodnutie o určení súpisného čísla a grafický náčrt

rodinného domu pre účel stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností. Znalec získal čiastočné informácie o ohodnocovaných nehnuteľnostiach od vlastníkov susedných nehnuteľností.

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:

- záhrady, parcelné číslo 7877/1,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 7877/2,

Stavby:

- rodinný dom súpisné číslo 203 na pozemku parcelné číslo 7877/2,

Drobné stavby:

- sklad,
- chliev,

Ploty:

- plot od ulice,
- plot záhradný,

Studne:

- studňa vŕtaná,

Vonkajšie úpravy:

- vodovodná prípojka,
- vodomerná šachta,
- kanalizačná prípojka,
- žumpa,
- 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 s.č. 203 na p.č. 7877/2

##### POPIS STAVBY

Rodinný dom súpisné číslo 203 sa nachádza na pozemku parcelné číslo 7877/2 v obci Neded. Dom je prízemný bez podpivničenia, pôdorysného členitého tvaru, postavený bol v roku 1964, s prístavbami z rokov 1976 a 2010, v roku 2010 bola na drobných stavbách vykonávaná oprava, v roku 2012 bola vykonávaná v dome kompletná modernizácia a zmena dispozičného riešenia vnútorných priestorov, spočívajúca vo vyhotovení nových nášľapných vrstiev podláh, zmene rozmiestnenia dverných otvorov, vyhotovení nových omietok s povrchovými úpravami, nových rozvodov elektriny, vody a kanalizácie, súvisiacich s dispozičnými zmenami, osadené bola nová kútová kuchynská linka.

Dom dispozične pozostáva z chodby, štyroch obytných miestností, komory, kuchyne, špajze, kúpeľne a WC.

Základy tvoria betónové pásy bez hydroizolácie, steny sú murované klasickým spôsobom prevažne z tehlového materiálu, strecha hlavnej časti je stanová, krov drevený, krytina pôvodná škridlová, žľaby a zvody novšie z pozinkovaného plechu, vonkajšie omietky sú brizolitové, vnútorné omietky vápenné hladké, strop drevený s rovným omietnutým podhľadom, doplneným nalepenými polystyrénovými kazetami, okná sú

novšie plastové s izolačným dvojsklom, doplnené interiérovými horizontálnymi hliníkovými žalúziami, povrch podláh prevažne z plávajúcej laminátovej podlahoviny, v ostatných miestnostiach je prevažne keramická dlažba, v kuchyni je novšia kútová kuchynská linka s nerezovým drezom a nástennou pákovou batériou, inštalovaný je sporák, v kúpeľni je vaňa a umývadlo, batérie páková, v miestnosti WC je kombizáchod, obklad častí stien je keramický, elektroinštalácia je svetelná s novšími vodičmi, zdrojom teplej vody je elektrický zásobníkový ohrievač umiestnený v kúpeľni, kanalizácia je zvedená do vlastnej žumpy, kúrenie je plynovými kachľami.

## 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	1964	10,17*9,03	91,84	
1. NP	1976	7*(5,38-1,63)	26,25	
1. NP	2010	6,42*2,37	15,22	
Spolu 1. NP			133,31	120/133,31=0,900

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy</b>	
	2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865
<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
<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 plsťou hladené	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
<b>8</b>	<b>Krovy</b>	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
<b>12</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
<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>	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
<b>19</b>	<b>Okenné žalúzie</b>	
	19.3 kovové	300
<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>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.2 svetelná	155
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
<b>31</b>	<b>Inštalácia plynu</b>	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	<b>Spolu</b>	<b>6925</b>

#### Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>	
	35.2.c lokálne - plynové kachle (3 ks)	180
<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
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.4 bm)	132
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
<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>	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	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>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	<b>Spolu</b>	<b>997</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,476$

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

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(6925 + 997 * 0,900)/30,1260$	259,65

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	10,92	1964	150	54	3,93
2	Zvislé konštrukcie	18,30	1964	150	54	6,59
3	Stropy	9,59	1964	100	54	5,18
4	Zastrešenie bez krytiny	7,89	1964	100	54	4,26
5	Krytina strechy	6,75	1964	70	54	5,21
6	Klmpiarske konštrukcie	0,95	2004	50	14	0,27
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,05	2009	50	9	0,91
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,28	1964	60	54	2,95
9	Vnútorné keramické obklady	1,58	2004	50	14	0,44
10	Schody	2,34	1964	80	54	1,58
11	Dvere	2,40	2009	60	9	0,36
12	Vráta	0,00	2000	0	0	0,00
13	Okná	6,69	2007	60	11	1,23
14	Povrchy podláh	6,37	2009	50	9	1,15
15	Vykurovanie	2,27	2006	40	12	0,68
16	Elektroinštalácia	4,99	2009	40	9	1,12
17	Bleskozvod	0,00	1964	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,64	2009	40	9	0,37
19	Vnútorná kanalizácia	0,32	1997	40	21	0,17
20	Vnútorný plynovod	0,44	2009	50	9	0,08
21	Ohrev teplej vody	0,82	2006	40	12	0,25
22	Vybavenie kuchýň	2,80	2009	30	9	0,84
23	Hygienické zariadenia a WC	0,82	2006	50	12	0,20
24	Výťahy	0,00	1964	0	0	0,00
25	Ostatné	3,79	2005	50	13	0,99
	<b>Opotrebenie</b>					<b>38,76%</b>
	<b>Technický stav</b>					<b>61,24%</b>

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. NP z roku 1964</b>		
Východisková hodnota	$259,65 \text{ €/m}^2 * 133,31 \text{ m}^2 * 2,476 * 0,95$	81 418,91
Technická hodnota	$61,24\% \text{ z } 81 418,91$	49 860,94

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	81 418,91	49 860,94
<b>Spolu</b>	<b>81 418,91</b>	<b>49 860,94</b>

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Sklad

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1974	5,38*2,355	12,67	18/12,67=1,421

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

#### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
<b>4</b>	<b>Stropy</b>	
	4.2 trámčekové s podhľadom	360
<b>5</b>	<b>Krov</b>	
	5.3 pultové	545
<b>6</b>	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.3 z cementových drážkoviek	470
<b>8</b>	<b>Klampiarske konštrukcie</b>	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
<b>9</b>	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
<b>10</b>	<b>Vnútoraná úprava povrchov</b>	
	10.1 vápenná, štuková omietka	250
<b>14</b>	<b>Podlahy</b>	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
<b>18</b>	<b>Elektroinštalácia</b>	



	18.4 len svetelná - poistky	190
	<b>Spolu</b>	<b>4405</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,476$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(4405 + 0 * 1,421)/30,1260$	146,22

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1974	44	36	80	55,00	45,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$146,22 \text{ €/m}^2 * 12,67 \text{ m}^2 * 2,476 * 0,95$	4 357,70
Technická hodnota	45,00% z 4 357,70	1 960,97

## 2.2.2 Chliev

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1974	3,94*3,4	13,4	18/13,4=1,343

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

#### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615

<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
<b>4</b>	<b>Stropy</b>	
	4.5 podbitie krovu	150
<b>5</b>	<b>Krov</b>	
	5.3 pultové	545
<b>6</b>	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.3 z cementových drážkoviek	470
<b>9</b>	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
<b>10</b>	<b>Vnútoraná úprava povrchov</b>	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
	<b>Spolu</b>	<b>3465</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,476$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(3465 + 0 * 1,343)/30,1260$	115,02

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1974	44	16	60	73,33	26,67

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$115,02 \text{ €/m}^2 * 13,40 \text{ m}^2 * 2,476 * 0,95$	3 625,37
Technická hodnota	$26,67\% \text{ z } 3 625,37$	966,89

## 2.2.3 Plot od ulice

### 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>			
	z kameňa a betónu	12,50m	700	23,24 €/m
2.	<b>Podmurovka:</b>			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	12,50m	926	30,74 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>53,98 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	22,50m <sup>2</sup>	435	14,44 €/m
4.	<b>Plotové vráta:</b>			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	<b>Plotové vráтка:</b>			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu: 12,5 m  
Pohľadová plocha výplne: 12,5\*1,8 = 22,50 m<sup>2</sup>  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,476$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot od ulice	2007	11	49	60	18,33	81,67

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(12,50m * 53,98 €/m + 22,50m^2 * 14,44 €/m^2 + 1ks * 246,80 €/ks + 1ks * 134,44 €/ks) * 2,476 * 0,95$	3 248,13
Technická hodnota	81,67 % z 3 248,13 €	2 652,75

## 2.2.4 Plot záhradný

### 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>			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	21,00m	170	5,64 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>5,64 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	42,00m <sup>2</sup>	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 21 m  
 Pohľadová plocha výplne:  $21 \cdot 2 = 42,00 \text{ m}^2$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,476$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot záhradný	1974	44	16	60	73,33	26,67

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(21,00 \text{ m} \cdot 5,64 \text{ €/m} + 42,00 \text{ m}^2 \cdot 12,61 \text{ €/m}^2) \cdot 2,476 \cdot 0,95$	1 524,37
Technická hodnota	26,67 % z 1 524,37 €	406,55

## 2.2.5 Studňa

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: vŕtaná  
 Hĺbka: 8 m  
 Priemer: 120 mm  
 Počet ručných čerpadiel: 1  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,476$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$   
 Rozpočtový ukazovateľ: 59,58 €/m

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa	1964	54	11	65	83,08	16,92

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(59,58 \text{ €/m} \cdot 8 \text{ m} + 71,03 \text{ €/ks} \cdot 1 \text{ ks}) \cdot 2,476 \cdot 0,95$	1 288,23
Technická hodnota	16,92 % z 1 288,23 €	217,97

## 2.2.6 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 navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 6 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,476$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	2000	18	32	50	36,00	64,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,476 * 0,95$	585,56
Technická hodnota	$64,00 \% \text{ z } 585,56 \text{ €}$	374,76

## 2.2.7 Vodomerná šachta

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
Počet merných jednotiek: 1 m<sup>3</sup> OP  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,476$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	2000	18	32	50	36,00	64,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,476 * 0,95$	598,09
Technická hodnota	$64,00 \% \text{ z } 598,09 \text{ €}$	382,78

## 2.2.8 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.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 5 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,476$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	2000	18	32	50	36,00	64,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 2,476 * 0,95$	206,88
Technická hodnota	$64,00 \% \text{ z } 206,88 \text{ €}$	132,40

## 2.2.9 Žumpa

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod:** 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $4,5 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,476$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	2000	18	32	50	36,00	64,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,5 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,476 * 0,95$	1 141,90
Technická hodnota	$64,00 \% \text{ z } 1\,141,90 \text{ €}$	730,82

**2.2.10 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.c) kábová prípojka vzdušná Al 4\*10 mm\*mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $270/30,1260 = 8,96 \text{ €/bm}$   
**Počet káblov:** 1  
**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:**  $5,38 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 20 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,476$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	2000	18	42	60	30,00	70,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20 \text{ bm} * (8,96 \text{ €/bm} + 0 * 5,38 \text{ €/bm}) * 2,476 * 0,95$	421,51
Technická hodnota	70,00 % z 421,51 €	295,06

### 2.2.11 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: 5 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,476$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	2000	18	32	50	36,00	64,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,476 * 0,95$	165,95
Technická hodnota	64,00 % z 165,95 €	106,21

### 2.2.12 Spevnené plochy

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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



**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $22*1,1 = 24,2 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,476$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	1974	44	16	60	73,33	26,67

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$24,2 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,476 * 0,95$	491,25
Technická hodnota	$26,67 \% \text{ z } 491,25 \text{ €}$	131,02

## 2.2.13 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:** 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm stupňa}$   
**Počet merných jednotiek:**  $5*1,2 = 6 \text{ bm stupňa}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,476$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	1974	44	16	60	73,33	26,67

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ €/bm stupňa} * 2,476 * 0,95$	100,77
Technická hodnota	$26,67 \% \text{ z } 100,77 \text{ €}$	26,88

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD s.č. 203 na p.č. 7877/2	81 418,91	49 860,94
Sklad	4 357,70	1 960,97
Chliev	3 625,37	966,89
Plot od ulice	3 248,13	2 652,75
Plot záhradný	1 524,37	406,55
Studňa	1 288,23	217,97
Vodovodná prípojka	585,56	374,76
Vodomerná šachta	598,09	382,78
Kanalizačná prípojka	206,88	132,40
Žumpa	1 141,90	730,82
Elektrická prípojka	421,51	295,06
Plynová prípojka	165,95	106,21
Spevnené plochy	491,25	131,02
Vonkajšie schody	100,77	26,88
<b>Celkom:</b>	<b>99 174,62</b>	<b>58 246,00</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území obce Neded v rovnomennom katastrálnom území, v južnej okrajovej časti obce. Obec Neded je vzdialená komunikáciami cca 18,5 km južne od centra okresného mesta Šaľa. V obci je základná škola, materská škola, predajne potravinárskeho tovaru, pohostinstvá, predajne nepotravinárskeho tovaru, zariadenie pre údržbu a opravu motorových vozidiel, bankomat, telocvičňa, ihrisko pre futbal, knižnica, pošta, verejný vodovod, verejná kanalizácia, kanalizačná sieť pripojená na ČOV, rozvodná sieť plynu, samostatné ambulancie praktického lekára pre dospelých, lekára pre deti a dorast, stomatológa a gynekológa, vlaková zastávka. V lokalite, v ktorej sa nachádza rodinný dom sú prevažne pôvodné rodinné domy. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na obecné rozvody vody, plynu a elektro.

### 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 1134 z Katasterportálu je v Poznámke uvedené:  
OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31318916 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č.2018/36432 zo dňa 15.08.2018 - predajom na dražbe - P-470/2018.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 1134 z Katasterportálu je v časti Ťarchy uvedené:  
OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31318916 - Zmluva o zriadení záložného práva ZZ1 k ÚZ č. 020/3014/13SU k nehnuteľnosti podľa č. V 803/2013 zo dňa 23.05.2013 - č.zm.188/13.

## 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 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 obciach sa pohybuje od 0,20 do 0,30. Jeho hodnotu je možné navýšiť maximálne o 0,15. Stanovil som hodnotu 0,35.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,35

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

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

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $v_i$	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b> dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,193	13	2,51
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b> časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,700	30	21,00
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľnosti</b> nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,700	8	5,60
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b> objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,050	7	7,35
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b> príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	0,700	6	4,20
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b> priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,350	10	3,50
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,700	9	6,30
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b> priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,700	6	4,20
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b> orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,700	5	3,50
10	<b>Konfigurácia terénu</b>				

	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,050	6	6,30
<b>11</b>	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,350	7	2,45
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>				
	železnica a autobus	III.	0,350	7	2,45
<b>13</b>	<b>Obč. vybav. (úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,350	10	3,50
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,350	8	2,80
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,700	9	6,30
<b>16</b>	<b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.</b>				
	bez zmeny	III.	0,350	8	2,80
<b>17</b>	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,035	7	0,25
<b>18</b>	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,035	4	0,14
<b>19</b>	<b>Názor znalca</b>				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,350	20	7,00
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>92,14</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 92,14 / 180$	0,512
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 58\,246,00 \text{ €} * 0,512$	<b>29 821,95 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

#### POPIS

Pozemok parcelné číslo 7877/1 je zaradený v katastri nehnuteľností ako záhrady. Pozemok parcelné číslo 7877/2 je zaradený v katastri nehnuteľností ako zastavané plochy a nádvoria. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Neded v rovnomennom katastrálnom území. Obec Neded má podľa údaju z internetovej stránky cca 3.298 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na obecný vodovod, elektrický rozvod a rozvod plynu. Ohodnocované pozemky sú rovinate.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60

% z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem, tzn. v tomto prípade na okresné mesto Šaľa. Stanovil som hodnotu 80 % z východiskovej hodnoty 9,96 €.

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	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
7877/1	záhrada	550	550,00	1/1	550,00
7877/2	zastavané plochy a nádvoría	489	489,00	1/1	489,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>1 039,00</b>

Obec:

Neded

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>S</sub> koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
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>	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou	0,85

koeficient dopravných vzťahov	dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,85 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,3575
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 1,3575$	10,82 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\,039,00 \text{ m}^2 * 10,82 \text{ €/m}^2$	<b>11 241,98 €</b>

### VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 7877/1	$550,00 \text{ m}^2 * 10,82 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	5 951,00
parcelsa č. 7877/2	$489,00 \text{ m}^2 * 10,82 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	5 290,98
<b>Spolu</b>		<b>11 241,98</b>

## III. ZÁVER

### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

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

### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
RD s.č. 203 na p.č. 7877/2	25 528,80
Sklad	1 004,02
Chliev	495,05
Plot od ulice	1 358,21
Plot záhradný	208,15
Studňa	111,60
Vodovodná prípojka	191,88
Vodomerná šachta	195,98
Kanalizačná prípojka	67,79
Žumpa	374,18
Elektrická prípojka	151,07
Plynová prípojka	54,38
Spevnené plochy	67,08
Vonkajšie schody	13,76
<b>Spolu stavby</b>	<b>29 821,95</b>
<b>Pozemky</b>	
pozemok - parc. č. 7877/1 (550 m <sup>2</sup> )	5 951,00
pozemok - parc. č. 7877/2 (489 m <sup>2</sup> )	5 290,98
<b>Spolu pozemky (1 039,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>11 241,98</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>41 063,93</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>41 100,00</b>

Slovom: Štyridsaťjedentisícsto Eur

V Bratislave, dňa 8.12.2018

Ing. Miroslav Tokár

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 22.10.2018 - 1 strana,
  - Výzva na umožnenie obhliadky nehnuteľností za účelom vypracovania znaleckého ocenenia - 1 strana,
  - Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z Listu vlastníctva č. 1134, vyhotovený dňa 09.10.2018, okres Šaľa, obec Neded, katastrálne územie Neded, objednávka K1 1703/2018 – 2 strany,
  - Kópia z katastrálnej mapy na parcelu číslo 144/64 a 144/132, Vektorová mapa, KÚ Neded, číslo zákazky K1 1703/2018, vyhotovená dňa 15.10.2018 – 1 strana,
  - Rozhodnutie o určení súpisného čísla, vydal Obecný úrad Neded dňa 13.08.1998, číslo 98/1998 - 1 strana,
  - Grafický náčrt rodinného domu pre účely ohodnotenia - 1 strana,
  - Fotodokumentácia - 1 strana,
- Spolu: 8 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 71/2018.

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